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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 37 (1965)

Heft: 1

Artikel: Le problème du logement

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125732

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: 11.07.2025

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

Commission sociale de l'Eglise libre du canton de Vaud
Centres sociaux protestants de Genève et de Lausanne

Le problème du logement

(suite)

On peut opter pour le contrôle des prix. Il semble ne pas y avoir d'objection technique à cette manière de faire si le contrôle est assorti d'un droit de préemption des collectivités publiques afin d'éviter les «dessous de table». Une mesure classique, qui a de multiples avantages quand elle est utilisée à temps, est *l'achat des terrains* par les collectivités publiques. Cette politique devrait être assortie d'un droit d'expropriation élargi et facilité pour cause d'utilité publique et au prix qui existe au début de la procédure. Sinon, c'est l'occasion de substantiels bénéfices pour l'exproprié.

Enfin, dans certaines circonstances, la *municipalisation* des terrains bâtis et à bâtir serait la solution la plus utile pour le bien commun.

De toute manière, quel que soit l'arsenal de mesures choisies, il faut que les collectivités publiques aient la possibilité de *déterminer, démocratiquement, l'utilisation du sol* et de faire respecter ces décisions. Sinon, il n'y aura tôt ou tard plus de place pour aucune activité nouvelle.

L'équité, qui nous paraît un principe essentiel et qui n'est pas la base du système économique en valeur aujourd'hui, veut que l'on introduise à chaque niveau le principe de la *péréquation*:

Entre les communes, pour permettre un équipement collectif convenable en tout lieu.

Entre les propriétaires, afin que leur capital soit équitablement renté.

Entre les locataires, afin que chacun ait un logement conforme à ses besoins et à ses possibilités.

Chapitre III
Le point de vue des techniciens et des chercheurs

a) Le sociologue

Il peut paraître extrêmement idéaliste et loin des réalités de mettre au premier plan l'opinion du sociologue. En effet, bien que la presse, beaucoup de jeunes architectes et certaines autorités soient désireux de travailler avec l'aide de sociologues, bien peu sont ceux qui savent mener à chef une pareille collaboration.

Le sociologue n'est pas un mage ou un sorcier qui peut immédiatement dire au constructeur ou à l'architecte comment il doit construire pour tenir compte de tel ou tel facteur social. Le sociologue est un chercheur qui a besoin de normes, d'étalons, de documentation pour donner des indications concrètes. Or, ces données manquent malheureusement pour presque toutes les questions relatives au logement en Suisse romande. Il ne faut pas s'attendre à des résultats satisfaisants avant plusieurs années, pour autant que les moyens financiers soient débloqués par les autorités, les universités et les organismes professionnels et à condition que les chercheurs compétents soient trouvés et acceptent de participer à un programme de recherches.

C'est pourquoi ce paragraphe n'apportera que de faibles indications pratiques et qu'il sera surtout la proposition d'un programme de travail. Heureusement qu'à l'étranger des sociologues ont déjà fait des études dans le domaine qui nous intéresse. Ils nous montrent ainsi le chemin à suivre et leur exemple a porté ses fruits dans certaines études suisses dont la plus utile pour notre cas est celle entreprise par MM. P. Conne et J.-P. Vouga, avec l'appui de l'Office vaudois du logement[1]. Au risque d'être accusé de plagiat, nous nous contenterons de résumer la communication du sociologue de langue française qui s'est le plus occupé du problème de l'habitat, P. Chombart de Lauwe, lors d'un récent congrès international[2].

Le thème de recherche qui vient tout d'abord à l'esprit est la connaissance des besoins. Il faut dépasser le fonctionnalisme, c'est-à-dire qu'il ne suffit pas de séparer les locaux utilisés la nuit de ceux employés le jour, ou les chambres des enfants de celles des adultes pour que les besoins soient satisfaits.

Sur certains points, il faut trouver des normes. Il existe tout d'abord des seuils minimaux au-dessous desquels des troubles pathologiques se font jour. Pour la surface de plancher par personne, en France, il s'agirait de 8 m² et, pour la densité, de 2,3 personnes par pièce. Au-delà, on trouve le seuil de satisfaction (16 à 18 m²) et, enfin, le degré optimal qui joue un moins grand rôle, car chaque mètre carré supplémentaire se payant, il est clair que les organismes constructeurs n'auront pas tendance à accroître gratuitement les normes minimales.

C'est la norme de satisfaction, bien sûr, qui doit être respectée dans les constructions et non la surface minimale, car toute diminution de la norme de satisfaction provoque des traumatismes, même s'ils n'apparaissent pas immédiatement. Il suffirait que d'autres motifs d'insatisfaction se présentent pour que les effets néfastes d'un logement défectueux ou trop petit se déclenchent et accroissent encore le déséquilibre psychique de l'individu ou de sa famille. L'homme ne vit pas que de pain, mais aussi d'un espace harmonieux!

Il est à remarquer que le nombre de mètres carrés de plancher par habitant est probablement la norme sociologique la mieux respectée chez nous.

L'insonorisation est un deuxième facteur essentiel pour la satisfaction de l'habitant. Nous n'en connaissons pas les seuils, au contraire de ceux de surface. Cependant,

[1] «La famille et le logement», enquête sociale de l'Office cantonal vaudois du logement, tiré à part de la revue *Habitation* 1960.
[2] *P. Chombart de Lauwe*, "The Sociology of Housing: Research Methods & Future Perspectives" Building Research and Documentation – 1st Council for Building Research Congress (Rotterdam 1959), Amsterdam 1961.

on peut dire que l'insonorisation entre appartements ou maisons contigus est une nécessité. Il faut que chacun puisse s'isoler, se refaire dans l'intimité. De même, chacun doit pouvoir s'exprimer spontanément. Si vous redoutez les plaintes de la voisine chaque fois que la radio est ouverte et que votre mari reprend le refrain à tue-tête, où sont la spontanéité et la détente des loisirs? Si vous devez réfléchir à chaque coup de téléphone pour savoir si c'est chez le voisin ou chez vous que cela sonne, où est l'intimité? Cela dit, n'oublions pas que la maison la mieux insonorisée ne pourra pas supprimer tous les bruits extérieurs au bâtiment. L'insonorisation n'est pas le remède à tous les maux, et une personne nerveuse dans un appartement bien insonorisé restera une personne nerveuse.

Un second thème également essentiel est celui des problèmes économiques, de la manière d'organiser un logement en fonction d'un horaire et d'un budget.

Cela nous ramène au problème de la place du loyer dans le budget, mais aussi à l'étude plus approfondie et non plus seulement comptable du budget familial[1].

Le troisième thème paraît plus lointain mais il est en fait tout aussi fondamental que les deux autres. Il s'agit de l'aspect culturel de la vie de l'habitant d'un logement moderne et de ses aspirations. On constate que, trop souvent, un logement est construit en fonction des aspirations de l'architecte (ou du constructeur) et bien rarement en fonction de celles de son utilisateur. Un exemple classique est celui de la relation entre le living-room souvent considéré comme salle à manger par l'architecte et la cuisine qui est souvent la salle à manger de l'habitant. Ce n'est qu'à partir d'un certain stade culturel que l'on mange dans une autre pièce que celle où l'on a préparé la nourriture.

Il est un autre exemple, bien connu lui aussi, celui des maisons pour personnes âgées. On y met parfois de grandes baies vitrées sur la façade donnant sur la verdure d'un parc et l'on retrouve tous les habitants agglutinés autour des petites lucarnes donnant sur la rue et son animation. Là aussi, l'architecte a construit selon ses aspirations (le calme) et non selon celles des utilisateurs (besoin de distraction). Ce genre d'étude mène à une véritable ethnologie du Suisse de 1964, à la connaissance de sa culture, de ses mythes, des grandes lignes de sa pensée et de ce que sont ses libertés concrètes.

[1] Thibaud, Paul et Cacères, Bénigno: «Regards neufs sur les budgets familiaux.» Ed. du Seuil, Paris, 1958.

Ces thèmes de recherche nécessitent des *méthodes* qui permettent d'étudier les variables afin de déterminer des seuils et les motivations des usagers pour découvrir leurs aspirations.

On procédera en premier lieu par des sondages d'opinion publique. Dans ce domaine, il faudra être attentif au fait que trop souvent la personne interrogée ne connaît pas ce dont on lui parle. Il est nécessaire d'interroger les gens sur ce qu'ils connaissent par expérience. L'exemple le plus typique de cet écueil serait un sondage sur la question: «Préférez-vous vivre dans une maison individuelle ou dans un immeuble locatif?» La majorité de ceux qui s'avoueraient en faveur de la maison individuelle serait très probablement constituée par des personnes qui n'auraient jamais eu l'occasion de vivre dans un immeuble locatif répondant à leurs besoins, car ces habitations sont malheureusement trop rares. Ils auraient donc répondu en fonction de représentations subjectives, d'ouï-dire, ou d'expériences vécues dans de mauvais immeubles. D'autre part, dans de pareils cas, les utilisateurs ne sont même pas toujours conscients des inconvénients du logement qu'ils habitent. En dépit de ces imperfections, l'enquête d'opinion publique est un instrument de recherche essentiel. Il faudrait combiner quelques enquêtes avec peu de questions, mais lancées dans tout le pays et des études en profondeur sur une population restreinte. Les réponses doivent être mises en relation avec toute une série de variables (âge, origine, profession, niveau de vie et niveau culturel). Ces réponses devront avant tout porter sur l'attitude à l'égard des enfants, de la nourriture et des voisins, dans la mesure où elle est en relation avec l'usage du logement. On emploiera les questions où l'on ne peut répondre que par oui ou non, celles dites ouvertes, c'est-à-dire sans réponses précodifiées et celles dotées d'une échelle qui permet de classifier les sujets.

A côté de l'enquête d'opinion, on recourra à l'observation directe, en particulier des cas pathologiques et, dans certains cas, aux techniques de dynamique de groupes (interviews collectives par exemple). On classera les sujets étudiés d'après leurs préjugés, leur degré de compréhension et leurs possibilités de communication.

A ce point de la recherche et des méthodes utilisées, nous quittons le terrain de la pure recherche pour aborder celui de l'action. Arrivé à un certain point, le sociologue ou les autres chercheurs participant à son travail ont besoin de la collaboration des sujets étudiés. Ils commencent donc à influencer la réalité étudiée. Ils se posent des questions: a-t-on le droit de faire pression pour faire accepter telle ou telle conception estimée juste? Ou même a-t-on le droit d'étudier le phénomène observé? Peu à peu le chercheur est amené à faire le pont entre l'architecte ou l'organisme constructeur et l'utilisateur. C'est ce qui sera examiné dans un chapitre ultérieur.

Un dernier point est encore à examiner, qui n'est plus du ressort du technicien, mais du citoyen, du lecteur de cette brochure: dans quelle mesure les résultats des recherches sommairement décrites ci-dessus devront-ils entrer dans les lois, pour autant qu'un programme de recherches puisse être mené à bien? Nous souhaitons une réglementation suffisamment précise pour satisfaire les besoins essentiels et suffisamment souple pour que l'amélioration soit constante.

b) L'architecte

HISTORIQUE

Avant d'aborder le sujet dans son actualité, il paraît utile de brosser un rapide historique de la position de l'architecte dans la société pour bien montrer qu'il n'est pas un être isolé, comme on a souvent tendance à le croire aujourd'hui, mais qu'il est un rouage de cette société.

Sans remonter à l'Antiquité, on peut dire qu'au Moyen Age la profession d'architecte n'existait pas comme telle. Les moines, aidés de laïcs, construisaient les églises et les couvents. Plus tard, les cathédrales gothiques ont été édifiées par des corporations de spécialistes. Les constructeurs devaient donc exécuter essentiellement des monuments religieux ou militaires.

C'est depuis la Renaissance que l'on voit naître la profession d'architecte. En Italie surtout, les architectes étaient au service des nobles et des familles riches et leur construisaient des palais (en France, des châteaux pour la famille royale). L'architecte était un homme de synthèse: sculpteur, peintre, constructeur, souvent mathématicien. Plus tard, vers le XVIIe siècle, prédominent les constructeurs de maisons bourgeoises et d'hôtels particuliers.

L'événement le plus important, qui marque encore de nos jours la position de l'architecte, est l'apparition de la profession d'ingénieur, au moment de la première révolution industrielle (début du XIXe siècle). On assiste alors à une dissociation entre les fonctions de l'ingénieur, qui était le véritable créateur, et celles de l'architecte, qui, se voulant «pur» et «artiste», se retournait volontiers vers le passé et devenait un fabricant de décors.

D'autre part, la révolution industrielle permettant la concentration de l'industrie et provoquant parallèlement une concentration urbaine, toujours plus rapide et plus vaste, a posé aux constructeurs des problèmes nouveaux: ceux des constructions collectives (usines, chemin de fer, ponts, etc.) et, surtout, ceux de l'habitat collectif. Toutes ces réalisations, l'architecte et l'ingénieur ne purent les faire indépendamment et les tentatives de rapprochement et de synthèse devinrent de plus en plus nombreuses, sans avoir abouti pour autant à une solution généralisée de collaboration. De nos jours, alors que le lien architecture-technique n'est pas encore pleinement réalisé, un autre problème surgit encore avec la nécessité de plus en plus impérieuse de faire appel aux sciences sociales et à l'urbanisme.

POSITION ACTUELLE DE L'ARCHITECTE

Les constructions demandant la collaboration d'un architecte sont multiples; le tableau ci-dessous, tiré des rapports annuels du délégué du Conseil fédéral à la défense économique sur l'activité de la construction en Suisse, montre que le logement représente généralement près de 40% du volume total, contre environ 25% aux constructions industrielles et 35% aux équipements collectifs.

La construction d'habitations représente donc une part importante de l'activité de l'architecte. Ce dernier donne-t-il une même proportion de son temps et de ses capacités à l'étude et à la réalisation de logements? Nous ne pouvons probablement pas répondre affirmativement, et cela pour plusieurs raisons:

L'enseignement

L'enseignement que l'on donne à tous les niveaux, apprentissage, technicum, université, prépare peu le futur architecte à résoudre ces problèmes. Les étudiants eux-mêmes se plaignent que les écoles spécialisées (en Suisse romande) comptent beaucoup plus dans leurs programmes des projets de chalets de montagne, de villages de vacances, d'écoles, d'hôtels, de théâtres, etc. que de logements.

D'autre part, l'architecte apporte souvent un intérêt créateur moins grand à résoudre un programme d'habitation collective qu'un stade, une villa ou une station-service. Le logement est-il donc une chose si simple ou est-ce un problème réellement déjà résolu?

Avant de répondre à cette question, il faut connaître dans quelles limites intervient l'architecte, quel est le cadre de

Répartition de l'activité de la construction en Suisse par catégories de travaux (en % du montant total annuel)

Catégories de travaux	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	Importance des sommes dépensées en 1963 par rapport à celles de 1956. 1956=100
Travaux publics (entretien compris)									
Génie civil (routes en particulier)	16,9	18,7	21,0	19,3	16,7	16,3	18,4	19,6	270
Bâtiments (écoles, hôpitaux, églises)	11,6	13,3	15,8	13,3	11,7	10,8	11,2	12,1	242
Travaux privés (entretien non compris)									
Logements	36,5	31,6	28,2	36,2	41,7	40,8	37,9	35,7	246
Constructions industrielles	25,9	26,3	24,5	21,5	22,3	25,2	25,6	25,8	195
Autres travaux	9,1	10,1	10,5	9,7	7,6	6,9	6,9	6,8	173
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	218

notre système économique qui, enfin, fournit dès le début les données du programme de construction de logements.

Les étapes d'une construction

On peut distinguer quatre étapes principales dans la construction:

1. Démarrage de l'opération; 2. Etablissement du projet; 3. Préparation et organisation de la production; 4. Exécution des travaux.

Le démarrage de l'opération est du ressort du maître de l'ouvrage (Etat, coopérative, société, particulier, etc.). En Suisse, la majorité des logements sont construits par l'initiative privée, dont le but principal est de retirer de l'opération un profit maximal. Le possesseur de capitaux se soucie peu de mettre sur le marché des logements de qualité et de prix concurrentiels, la demande étant nettement supérieure à l'offre. C'est donc le maître de l'ouvrage qui fixera le programme (nombre de pièces, surfaces, confort, grandeur des appartements, prix, coût de la construction, etc.). L'architecte qui établit le plan financier n'a qu'un petit rôle à jouer (en tant qu'architecte!).

La deuxième étape, l'établissement du projet, se fait en général sous la direction de l'architecte en collaboration avec le maître de l'ouvrage (qui se prend souvent pour un projeteur) et les ingénieurs, qui sont appelés une fois la conception d'ensemble arrêtée et à qui il n'est demandé en général que de «calculer» la réalisation.

Les troisième et quatrième étapes, organisation et exécution, sont du ressort de l'entrepreneur qui n'intervient pas lors de la mise au point du projet. Par l'entrepreneur, il faut entendre les entrepreneurs, qui, en Suisse, sont environ une vingtaine par réalisation.

Quelques remarques s'imposent au sujet de ces quatre étapes de la construction. Tout d'abord, relevons le peu de liaison entre ces opérations, pour lesquelles les responsables ont souvent des intérêts différents. Constatons aussi le manque d'intérêt pour les besoins réels du locataire. Toute la défense du locataire repose sur l'architecte. Peut-il l'assumer et s'y intéresse-t-il?

Nous ne pensons pas que dans la situation actuelle l'architecte puisse répondre réellement aux besoins de l'habitant, à moins qu'il ait affaire à une seule famille (construction de villa) et qu'il en connaisse les besoins par des contacts personnels. Comment pourrait-il connaître les besoins de cent ou mille familles par les seuls contacts avec le propriétaire ou le régisseur? D'autre part, se soucie-t-il souvent de savoir comment les logements qu'il a conçus sont habités quelques années après leur réalisation? C'est là qu'interviennent les sciences sociales pour l'établissement du programme comme pour l'expérimentation de l'habitabilité des logements.

L'architecte, dans la mesure de ses connaissances et de ses moyens actuels, défend-il les intérêts de l'utilisateur du logement? ne défend-il pas plutôt ceux du financier? Cette question est extrêmement importante et engage directement la conscience professionnelle de l'architecte et sa responsabilité vis-à-vis de notre société.

La responsabilité de l'architecte

Quelle est sa part dans la crise du logement? Nous n'approfondirons pas ici les causes de la crise (voir introduction) due en grande partie aux méfaits d'un système économique fondé sur le profit, mais nous tenterons de définir la responsabilité de l'architecte dans ce système. Sans vouloir la minimiser – on fait souvent reposer tout le poids des erreurs sur les épaules de l'architecte – nous cherchons simplement à la placer dans le contexte général. Nous l'avons vu, c'est le maître de l'ouvrage, le financier, qui donne les bases du programme de construction, bases souvent fausses du point de vue social et humain (qu'il s'agisse de l'emplacement choisi, de la répartition ou de la surface des pièces, du prix du loyer, de la qualité de l'isolation, etc.). A ce sujet, donnons un exemple extrême mais significatif: les plans d'architecte, exposés dans le musée du camp de concentration d'Auschwitz, pour les baraquements et fours crématoires, sont des plans conformes à ce que l'on appelle les «règles d'art». Au programme qui lui est confié, l'architecte peut réagir de deux façons:

1. Il approuve le programme, parce qu'il est pleinement d'accord et qu'il en tire un profit, en tant qu'architecte ou maître d'œuvre. Dans ce cas, sa responsabilité est entière.

2. Le plus souvent, il ne l'approuve pas entièrement, mais il adopte une position fataliste, qu'il appelle souvent «réaliste» et il accepte des bases fausses, en espérant les améliorer au maximum de ses possibilités. Les termes de «limiter les dégâts», de «il faut bien vivre» ou de «si ce n'est pas moi qui ai l'exécution ce sera un autre» sont courants et illustrent bien cette attitude. L'architecte n'approuve pas vraiment, mais il participe au système actuel et s'oriente cependant de plus en plus vers la prospection «d'affaires». Cette dernière occupation, importante pour beaucoup, incitera l'architecte à utiliser toutes ses connaissances pour trouver le «parti» qui permettra de «caser» le plus grand nombre de pièces dans un minimum de surface et de prix. Le résultat en sera de donner l'occasion au groupe financier (une petite minorité) de réaliser une excellente affaire immobilière aux dépens de l'habitabilité, donc du bien-être des habitants (la grande majorité). Il est d'ailleurs assez frappant de remarquer que ce qu'on appelait autrefois un «atelier» d'architecte a tendance actuellement à se nommer «agence», et que l'on désigne couramment un immeuble par le nom «d'affaire».

A côté de la prospection d'affaires, l'architecte se réfugie aussi parfois dans une recherche d'«esthétique» vidée de son contenu, s'attachant surtout aux formes ou à

l'effet décoratif. Il tient à marquer un bâtiment de sa personnalité, mais fixera sa marque personnelle à une question de détail (jeu des façades), alors que du point de vue de la conception de l'espace du logement, nous sommes actuellement dans le conformisme le plus absolu.
Nous ne voulons pas être pessimistes: si cette attitude, volontaire ou non, consciente ou non, est celle de la majorité des architectes, il en est quelques-uns qui se refusent à considérer leur métier sous cet angle et luttent pour une architecture répondant aux besoins humains et aux possibilités techniques de notre société. Certains refusent des travaux dont ils jugent les bases fausses, mais il leur faut alors être fortunés ou être doués d'un courage exceptionnel. Cette minorité d'architectes se compose en général de cas isolés qui ont de la peine à se grouper et à se structurer.
Il est d'ailleurs intéressant de relever que les associations d'architectes (suisses ou cantonales) ne se préoccupent presque pas du problème de la responsabilité de l'architecte à l'égard de la société, mais surtout de sa responsabilité envers le client (le groupe financier) et qu'elles orientent leur action vers la défense, la protection de la profession ou, ce qui est plus positif, vers la recherche de progrès techniques.
Après avoir brossé un tableau de la situation actuelle, essayons de voir quelles doivent être

LES NOUVELLES TÂCHES DE L'ARCHITECTE

En partant du principe que tout progrès technique doit être accompagné d'un progrès social et humain, auquel l'architecte doit participer, les nouvelles activités de l'architecte peuvent se définir comme suit[1]:

1. Préfabrication et industrialisation

La profession doit s'orienter dans la perspective de l'industrialisation de la construction. Il ne faut pas confondre l'industrialisation complète et notre «préfabrication» actuelle, qui en est fort différente, mais celle-ci amorce déjà le tournant.
La *préfabrication* recouvre des techniques très différentes, car elle englobe tout ce qui se fabrique avant d'arriver sur le chantier. Mais, dans le sens actuel, il faut entendre des parties du bâtiment assez grosses, non pas des briques, des portes ou des fenêtres, mais des murs entiers, des dalles complètes, des blocs sanitaires entiers ou des panneaux dont l'assemblage permet une construction plus rapide sur le chantier.
On distingue actuellement trois systèmes de préfabrication:

a) Celle qui est faite *sur le chantier,* au pied des bâtiments, dans des moules où l'on coule des murs, des dalles, des façades terminées et où la grue les prend pour les mettre en place.

b) Celle qui est faite *en usine,* où ces mêmes parties se fabriquent et sont transportées par camion à pied d'œuvre et mises en place par grue.

c) Par panneaux, faits en usine et montés sur des squelettes, actuellement utilisés spécialement pour les immeubles élevés et les bureaux. C'est un procédé relativement plus coûteux que la construction traditionnelle. On distingue les panneaux métalliques, les panneaux à revêtement plastique et ceux où le ciment joue encore un rôle.
Mais pour que la préfabrication puisse remplacer la construction traditionnelle, il faut qu'un certain nombre de conditions soient remplies:
il faut des *programmes de grande envergure;* il faut construire sur le même modèle des centaines d'appartements à la fois, car les études à mener sont très longues et par conséquent coûteuses.
Or, actuellement en Suisse, tous les constructeurs dispersent leurs efforts pour répartir les risques. Les fonds immobiliers, les assurances, les banques qui sont les gros bailleurs de fonds et souvent les initiateurs des constructions, veulent répartir leurs efforts sur toute la Suisse et ne construire que quelques appartements dans chaque ville. Un immeuble de seize à vingt logements est un *placement* plus aisé qu'un immeuble de quatre-vingts logements.
Même l'Etat disperse ses efforts et répartit si bien sa manne que les programmes sont tous trop petits pour la préfabrication. Seuls certains grands ensembles de Genève ont pu jusqu'à maintenant être préfabriqués et une série de blocs locatifs et de maisons familiales, sortie d'usine, est répartie dans la Suisse.
Pour faire de la série, la préfabrication a aussi besoin de *normes* qui, pour le moment, n'existent pas.
La Suisse n'en prévoit pas pour l'insonorisation par exemple, au contraire de l'Allemagne où une certaine absorption phonique est imposée entre appartements. Ces normes permettraient d'exiger partout les mêmes murs. Car actuellement, c'est le bon vouloir des constructeurs et la fantaisie de l'architecte qui règlent le problème. Il est possible d'isoler très bien les appartements, mais il faut y penser et le payer. Si cela était exigé, tous l'exécuteraient. Certaines normes ont été établies pour les appartements subventionnés, concernant les dimensions et surfaces minimales des chambres, mais elles ne sont appliquées que pour ces appartements et correspondent à un mode de vivre qui tend à se transformer.
La préfabrication, au stade actuel, ne doit pas être conçue comme la panacée résolvant tous les problèmes. Elle n'est profitable que sous certaines conditions, nous venons de le voir. En outre, elle ne permet pas toujours, à

[1] Cette orientation ne sera pas seulement valable pour les problèmes du logement, mais pour tous les aspects de la construction, le logement ne devant pas être conçu indépendamment, mais faire partie intégrante de l'urbanisme. Le développement équilibré de tous les aspects de la vie est, par rapport aux siècles précédents, une des principales évolutions de notre société.

l'heure actuelle, d'atteindre une qualité de finition entièrement comparable à celle de la construction traditionnelle, telle qu'elle est pratiquée en Suisse.

En fait, l'avantage essentiel de cette méthode est le gain de temps: une fois les études achevées, les travaux peuvent avancer nettement plus vite qu'avec les conceptions traditionnelles, ce qui permet de récupérer le coût des études grâce à l'économie d'intérêts intercalaires.

Si les architectes ne vont pas à l'industrialisation, l'industrialisation se passera des architectes. En effet, il devient indispensable de diminuer le coût de la construction, en allégeant ou en remplaçant les matériaux, en diminuant la main-d'œuvre et en réorganisant la structure de la production. Il faut également construire toujours plus rapidement pour faire face à une croissance démographique de plus en plus forte et aux nouveaux besoins sociaux. Cette industrialisation ne pourra se faire sans une réforme complète de notre système économique, où les producteurs sont dispersés dans une structure presque artisanale[1].

En effet, l'industralisation nécessite de forts investissements à long terme, un programme bien défini, une normalisation de la production, beaucoup d'expériences et de recherches. Les entreprises actuelles sont incapables d'assumer ces tâches. Et l'architecte seul n'y parviendra pas non plus sans rechercher la collaboration des ingénieurs et des techniciens. Il est évident que ces nouvelles techniques ne sont que des moyens servant à atteindre le but de la profession: répondre aux besoins de l'homme et de la société. L'architecte devra donc connaître ces besoins.

2. Connaissance des besoins

M. Kaës, sociologue, remarque très justement: «L'expérience apprend que souvent les habitants ne savent ou ne peuvent habiter conformément aux plans prévus par les architectes, soit que l'éducation de l'habitant soit extraordinairement fruste, soit que les architectes reçoivent une formation qui les prépare mal à répondre aux besoins de la vie moderne... Le logis est un formateur d'hommes, former des hommes suppose une connaissance.»

Ces connaissances, dans notre société en pleine évolution où les problèmes ne peuvent plus être envisagés à l'échelle d'un individu, ne s'acquerront qu'avec l'apport des sciences sociales. L'architecte devra travailler en collaboration avec des urbanistes, des sociologues, des médecins, des psychologues, etc. Ces équipes ne travailleront pas seulement pour le présent mais chercheront surtout à répondre aux besoins futurs de notre société. Il faut donc faire entrer dans le domaine scientifique les connaissances qui permettront à l'architecture d'être un humanisme avant d'être une technique.

La conception d'un travail en équipe, fondé sur une méthode expérimentale et scientifique, supprime évidemment la conception de l'architecture comme une profession libérale, et de l'architecte comme un «artiste» devant dominer tous les problèmes. Mais elle n'ôtera pas à la profession son aspect créateur: elle lui donnera au contraire des possibilités infiniment plus grandes.

3. L'architecte promoteur d'une société nouvelle

L'architecte peut jouer un rôle d'éducateur et de promoteur d'une société nouvelle. Il faut reconnaître qu'actuellement il n'a pas très bonne presse auprès de la population. Des reproches lui sont faits, parfois justifiés, mais dont la responsabilité ne lui incombe pas toujours. Si l'architecte qui joue un rôle important en créant le cadre dans lequel vit la société, veut reprendre sa place de guide, de conseiller et de créateur, il doit la justifier. Il est nécessaire alors qu'il se désolidarise des maîtres d'œuvre, financiers et spéculateurs, lorsque les constructions qui lui sont confiées ne répondent pas à la conception humaine et sociale de sa profession. Se posant en défenseur de l'habitant, il devra parfois refuser certains travaux. Beaucoup d'architectes se contentent de protester à voix basse, mais exécutent quand même ce qui leur est demandé.

Si notre système économique et social est un facteur de retard, en obligeant la population à se loger à des conditions inacceptables, c'est un devoir de l'architecte de le dénoncer et d'établir des dossiers qui donneront des moyens efficaces à ceux qui luttent pour l'établissement d'une société capable de loger dignement ses membres.

En conclusion, reprenons les idées essentielles qui se sont dégagées au cours du 7e Congrès de l'UIA (Union internationale des architectes) de 1963:

Il est nécessaire d'intégrer l'architecture au phénomène industriel mondial: «Le logement doit être considéré comme un produit industriel.»

L'architecture, l'urbanisme et l'aménagement du territoire sont intimement liés. L'architecte ne peut plus opérer en solitaire; il doit se considérer comme un élément important de l'équipe constituée par divers spécialistes nécessaires à la réalisation d'une opération.

Ce congrès confirme la notion que l'architecte doit être directement lié à l'action économique et politique de son pays.

[1] M. R. Bron, de la Fédération romande immobilière, remarque à ce propos: «On peut se demander également si les lois cantonales, les réglements communaux sur les constructions ne sont pas un obstacle à la construction préfabriquée. Pour de nombreux détails, ces textes légaux qui sont très divergents empêchent une opération rationnelle portant sur un nombre suffisant de logements. Une harmonisation, une uniformisation paraissent nécessaires sur ce point. Par exemple, selon certaines prescriptions, les escaliers doivent être construits en façade pour faciliter l'aération, alors qu'aujourd'hui (un immeuble préfabriqué ayant de préférence une cage d'escalier intérieure) les procédés de ventilation sont tels qu'une semblable exigence ne s'impose plus. En outre, la construction d'un bâtiment en préfabriqué ne nécessite pas d'une manière absolue un échafaudage complet; or, certains cantons rendent obligatoire l'édification d'un échafaudage dont on connaît le prix. Une revision des prescriptions légales ou réglementaires est donc indispensable.»

c) L'entrepreneur

Concrétiser la pensée de tous ceux qui se penchent sur le problème du logement, tel est le rôle de l'entrepreneur. Certes, il n'est pas une centrale où toutes les idées sont fournies et ensuite réalisées. Il donne corps aux plans remis par son supérieur direct, l'architecte. C'est sous ses ordres seuls que l'habitation va prendre forme.

Dans le domaine de la construction, le rôle de l'entrepreneur est de créer un volume, une habitation selon des données précises. Il ne lui appartient pas de les modifier selon sa fantaisie, car le plan seul en est la base. En revanche, la technique à adopter pour cette construction est de sa compétence.

Il est utile de rappeler que pour l'entrepreneur, son travail de bâtisseur se décompose en plusieurs phases:

1. L'offre.
2. L'exécution.
3. La facturation.

L'offre est calculée sur la base d'un descriptif des travaux établi par l'architecte, où les matériaux à utiliser sont décrits et les quantités données. La tâche de l'entrepreneur est de déterminer le prix d'unité par espèce. Il peut procéder de diverses manières:

Il peut travailler en régie, c'est-à-dire qu'il facturera tout, travail et matériaux, selon le temps que ses ouvriers ont effectivement travaillé. De cette manière, le travail de qualité n'est pas mis en valeur.

Une autre méthode consiste à suivre des barèmes fixés par avance. Ce sont les «séries de prix» qui sont établies et revisées périodiquement par les associations professionnelles. Les séries de prix sont fondées sur le temps de travail et le coût du matériel constatés dans un certain nombre d'entreprises[1]. De cette manière, le client peut se référer à une norme moyenne. Malheureusement, les résultats d'entreprises sont souvent difficiles à trouver pour déterminer les séries de prix.

Une troisième manière de procéder est encore plus fructueuse. Au lieu de simplement établir son offre en appliquant les normes de la série de prix au descriptif de l'architecte, l'entrepreneur peut imaginer, par avance, toutes les étapes de son travail.

On peut penser que l'offre est une opération simple; au contraire, c'est le moment où l'entrepreneur vit intensément cette future construction. Il la voit terminée dans l'espace et recherche tous les détails d'exécution qui ont échappé à l'architecte. Il évite ainsi, en élaborant un complément d'offre, les dépassements de devis. Il a également le devoir de signaler les simplifications qui pourraient être apportées ou des variantes sur les matériaux proposés. Il doit être le collaborateur de l'architecte.

L'exécution dépend de la valeur et des aptitudes de l'entreprise. Construire dans un temps minimal, telle est sa tâche.

Une fois la construction achevée, tout le travail est mesuré en présence de l'architecte et c'est sur la base de ce métré que la *facture* est établie.

On reproche souvent à l'entrepreneur sa lenteur d'exécution, l'insouciance de son personnel et on l'accuse du coût élevé des travaux. Sans vouloir justifier ces remarques ou défendre l'entreprise, il faut admettre certains faits qu'il est difficile de corriger:

Actuellement la masse des travaux à exécuter est supérieure aux possibilités des entreprises. Une dispersion de la main-d'œuvre provoque un ralentissement inévitable de l'exécution. Une des raisons de cette dispersion provient de la création, fréquente ces dernières années, de petites entreprises artisanales par d'anciens ouvriers. C'est un mouvement qui freine l'évolution des entreprises vers des ensembles plus vastes et plus rationnels.

Un désintéressement marqué des professions du bâtiment est une des raisons de la pénurie de main-d'œuvre. Ses causes ne sont pas exactement connues, mais elles sont surtout sociologiques. Les métiers du bâtiment sont peu appréciés; le travail est réputé salissant, les parents n'en vantent guère les mérites à leurs enfants. Il semble pourtant que des efforts d'information peuvent avoir d'heureuses conséquences. Ainsi, à Bâle, il y a quelque temps, une branche du bâtiment avait ouvert une exposition où l'on faisait des démonstrations à l'intention des jeunes. Par la suite, pendant trois ans, il n'y eut pas de pénurie d'apprentis dans cette branche. Il semble donc utile de persévérer dans de pareils efforts. En outre, les entreprises publiques, telles que les services industriels ou les téléphones, enlèvent beaucoup de jeunes ouvriers qualifiés au secteur privé.

L'utilisation en plus forte proportion d'une main-d'œuvre peu qualifiée abaisse la qualité d'exécution.

La période de haute conjoncture que nous vivons, la possibilité ainsi fournie au personnel de changer sans difficulté d'entreprise, la vie facile, la surenchère des salaires, tous ces facteurs provoquent une baisse de rendement dans les entreprises.

Tous ces problèmes, ajoutés à ceux de la hausse constante du prix d'achat des matériaux font de l'entrepreneur un homme soucieux, face aux tâches que lui confie la société. Habitué au rythme trépidant de la vie moderne, il cherche, dans la mesure de ses moyens, à remédier aux manquements de son entreprise. Rationaliser, organiser sans cesse son travail, encourager son personnel, payer de sa personne par l'exemple, être exact, tout cela lui permet de faire face à ses obligations.

Une dernière question: peut-on construire plus rapidement? Nous le pensons, si les conditions ci-après sont respectées:

[1] Pour obtenir le prix de revient final, il faut y ajouter encore la part des frais généraux, la marge de risque et le bénéfice.

Que le maître de l'œuvre et l'architecte ne mettent en train une construction que lorsque tous les plans sont prêts.
Que l'architecte coordonne avec soin les travaux des différentes entreprises.
Que les travaux soient adjugés ou l'entreprise appelée assez tôt pour l'exécution d'un travail. Bien souvent, ce n'est que lorsque le gros œuvre est achevé que l'on recherche l'entreprise de peinture ou le ferblantier-couvreur, ce qui est manifestement trop tard pour que ceux-ci puissent organiser de manière heureuse leur programme de travail.
De même, les percements des dalles sont souvent adjugés à la dernière minute et les dernières semaines du chantier sont agrémentées d'une symphonie de marteaux-piqueurs qui percent toutes les ouvertures oubliées!
Que les petites entreprises n'aient pas les yeux plus gros que le ventre et qu'elles n'acceptent pas des tâches qui dépassent leurs possibilités.

d) Le financement [1]

Nous avons vu précédemment quels sont les facteurs les plus importants qui influencent le coût du logement.
Nous aimerions nous y arrêter un instant pour montrer, à l'aide de deux exemples, comment joue ce mécanisme et, par conséquent, quels sont les rouages les plus essentiels.

EXEMPLE 1

Partant de conditions valables avant tout pour le canton de Vaud, nous supposons un immeuble de 54 appartements, soit 18 à 4 pièces et 36 à 3 pièces (cuisine non comprise), avec une proportion de 0,7 m² de plancher construit pour 1 m² de terrain. Chaque pièce occupe une surface brute de plancher de 26 m², 20 m² en incluant la cuisine.
Voici le coût de l'opération, à des conditions favorables:

	Fr.
Terrain: 6800 m² à 50 fr. (selon la variante 2)	340 000.—
Construction: 14 112 m³ à 150 fr.	2 120 000.—
Aménagements extérieurs (1,75% du coût)	37 000.—
Frais intercalaires et divers (2,5% du coût)	53 000.—
Total	2 550 000.—

Il est nécessaire d'expliquer certaines des notions utilisées ci-dessus. La relation de 0,7 m² de plancher pour 1 m² de terrain est la conséquence d'une règle d'urbanisme. Afin d'éviter l'entassement d'un trop grand nombre de personnes sur une surface donnée, le législateur peut imposer une densité maximale qui est souvent exprimée – comme ici – par la relation entre la surface du terrain et la surface totale des planchers. Nous avons choisi, dans notre exemple, un rapport de 0,7. Dans les tableaux qui suivent, les prix concernant la surface achetée seront indiqués en fonction du mètre carré de plancher. Il est très facile d'en déduire le prix du terrain, puisqu'il suffit de multiplier le prix du mètre carré de plancher par 0,7. Pour éviter toute confusion, nous donnons au tableau I l'équivalence des deux types de prix pour un rapport de 0,7. Quant au mètre cube de construction, c'est une notion théorique qui correspond, en gros, au volume total de la construction, ajusté selon des critères de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA). C'est la manière la plus synthétique d'exprimer le coût d'une construction.

Tableau I

Prix d'achat du m² de terrain	Coût du m² de plancher correspondant	Prix d'achat du m² de terrain	Coût du m² de plancher correspondant
Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
35.—	50.—	119.—	170.—
49.—	70.—	133.—	190.—
63.—	90.—	147.—	210.—
77.—	110.—	161.—	230.—
91.—	130.—	175.—	250.—
105.—	150.—	189.—	270.—

Tableaux II-V

II. Coût du m³: 150 fr.				Prix du m² de plancher	III. Coût du m³: 160 fr.			
1	2	3	4	Fr.	1	2	3	4
588	630	747	783	50.—	627	669	794	830
588	647	764	814	70.—	627	686	811	861
588	664	781	845	90.—	627	703	826	892
588	681	798	876	110.—	627	720	845	923
588	698	815	908	130.—	627	737	862	955
588	715	832	939	150.—	627	754	879	986
588	731	848	970	170.—	627	770	895	1017
588	748	865	1001	190.—	627	787	912	1048
588	765	882	1032	210.—	627	804	929	1079
588	782	899	1064	230.—	627	821	946	1111
588	799	916	1095	250.—	627	838	963	1142
588	816	933	1137	270.—	627	855	980	1184

(Suite en page 24)

[1] Dans une lettre qui nous est adressée, la Chambre genevoise immobilière écrit: «Le rapport de votre commission traite de manière assez approfondie la question du logement sous l'angle du financement de la construction. C'est là un chapitre sur lequel nous aurions pu vous apporter des éléments qui auraient vraisemblablement modifié tant soit peu votre analyse et les conclusions qui en découlent. Il est évident que le logement répond à un besoin essentiel de l'homme et qu'à ce titre les arguments financiers et économiques ne peuvent pas à eux seuls dicter une solution. Il n'en reste pas moins qu'au même titre que pour accomplir sa mission dans le monde, l'Eglise doit s'accommoder de structures humaines, un immeuble locatif ne saurait être construit et administré en faisant abstraction de considérations financières. Le propriétaire, qui doit faire face à ses charges et assurer l'intérêt normal des capitaux investis (qui, soit dit en passant, représentent souvent le produit de son épargne) est à comparer à l'employeur qui détermine le salaire de son personnel et le prix des biens ou des services qu'il produit en fonction de la rentabilité de son entreprise; en négligeant un tel impératif, le patron s'exposerait à la faillite, ce qui ne serait sans doute à l'avantage ni de ses ouvriers ni de ses clients.
» Mais le problème du financement ne saurait être exposé de manière aussi simplifiée; ces quelques réflexions ont pour seul but de vous montrer combien il est complexe et qu'il est impossible de l'analyser dans son ensemble sans la participation de ceux-là mêmes qui ont à le résoudre.»

(Suite de la page 22)

IV. Coût du m³: 170 fr.				Prix du m² de plancher	V. Coût du m³: 180 fr.			
1	2	3	4	Fr.	1	2	3	4
666	708	841	877	50.—	705	747	889	925
666	725	858	908	70.—	705	764	906	956
666	742	875	939	90.—	705	781	923	987
666	759	892	970	110.—	705	798	940	1018
666	776	909	1002	130.—	705	815	957	1050
666	793	926	1033	150.—	705	832	974	1081
666	809	942	1064	170.—	705	848	990	1112
666	826	959	1095	190.—	705	865	1007	1143
666	843	976	1126	210.—	705	882	1024	1174
666	860	993	1158	230.—	705	899	1041	1206
666	877	1010	1189	250.—	705	916	1058	1237
666	894	1027	1231	270.—	705	933	1075	1279

Chaque tableau (II–V) envisage l'évolution du loyer annuel d'une pièce (cuisine exclue) dans quatre cas de prix de construction différents. Ces prix sont exprimés en fonction du mètre cube. Chaque ligne indique le prix du mètre carré de plancher et chaque colonne se rapporte à une méthode de financement différente:

1. Le terrain est mis à disposition gratuitement par la commune. La construction est rentée au 5% de son coût, certains intérêts étant pris en charge par l'Etat et la commune.

2. C'est un système similaire, mais le terrain y est renté à 3,5% au lieu d'être négligé dans le calcul de la rentabilité.

3. Le terrain est renté à 3,5% et la construction à 6%.

4. La totalité de la propriété, immeuble et terrain, est rentée à 6%.

Grâce à ces tableaux, il est possible d'évaluer l'importance respective de chacun des trois facteurs essentiels déterminant le loyer:

le prix du terrain (ou, autrement dit, du mètre carré de plancher),
le coût de la construction,
le rendement du capital.

Retenons tout d'abord que le *prix du terrain* est un facteur important du coût du loyer s'il dépasse 50 fr. En effet, à ce prix, la quote-part du terrain ne représente encore que 5,6% du loyer selon la variante 3 et 9,9% selon la variante 4.

Au contraire, à 130 fr/m² cette proportion est de 13,9% selon la variante 3 et de 22,3% selon la variante 4; à 250 fr/m² de 22,6% selon la variante 3 et de 39,5% pour la variante 4. Ce sont des proportions qui deviennent très lourdes et influencent considérablement le loyer.

En faisant la comparaison entre les variantes 3 et 4, nous pouvons dire que le spéculateur foncier est avantagé s'il paie son terrain le prix fort, car plus il est cher, plus son gain est important par rapport à la valeur investie. Pour un coût de construction de 150 fr/m³, si le mètre carré de plancher est payé 50 fr., la pièce lui rapporte 783 fr., tandis qu'à 250 fr/m², elle lui rapporte 1095 fr., soit pour des charges d'entretien et de gérance identiques, un gain supplémentaire de 312 fr., lequel excède l'intérêt que l'acquéreur du terrain aurait à payer pour la somme nécessaire à la transaction, dans la mesure où il n'aurait pas utilisé de fonds propres.

Le rôle du taux de rendement des capitaux n'est pas moins important:

Pour un coût de la construction de 170 fr/m³, examinons l'effet d'une augmentation du prix du mètre carré de plancher de 200% sur la variante 2, puis sur la variante 4.

a) Pour 50 fr/m² de plancher
le loyer de la variante 2 est de 708 fr.;
le loyer de la variante 4 est de 877 fr.

b) Pour 150 fr/m² de plancher
le loyer de la variante 2 est de 793 fr., soit 12% de plus que pour *a)*;
le loyer de la variante 4 est de 1033 fr., soit 17,8% de plus que pour *a)*.

Donc, l'effet est assez limité puisque pour une augmentation du terrain de 200%, l'augmentation du loyer n'est que de 17,8 ou même 12%.

En revanche, pour un même prix de la construction par mètre cube (170 fr.) et pour un même prix du mètre carré de plancher (150 fr.), si l'on passe d'un taux d'environ 4,5% (variante 2) à celui de 6% (variante 4), soit une augmentation d'un tiers (environ 33%), le loyer passe de 793 fr. à 1033 fr. (soit +43%). C'est souligner l'importance du rendement du capital pour le porte-monnaie du locataire!

EXEMPLE 2

Nous supposons un immeuble de 200 logements représentant 600 pièces, avec une proportion de 1 m² de plancher construit pour 1 m² de terrain. Chaque pièce comprend une surface brute de 23 m² (cuisine comprise comme pièce).

Quels sont le coût de l'opération et l'état locatif? (Nous choisissons des prix moyens représentatifs des conditions genevoises en 1962.)

Coût de l'opération	Fr.
Terrain: 13 800 m² à 200 fr.	2 750 000.—
Construction: 48 300 m³ à 140 fr.	6 750 000.—
Aménagements extérieurs	200 000.—
Taxe d'équipement	350 000.—
Intérêts intercalaires et frais (6% du total)	600 000.—
Total	10 650 000.—

Etat locatif

10 650 000 fr. à 6,5% de rendement brut = 690 000 fr.

A la pièce, cuisine comprise, cela représente 1150 fr. par an.

Pour un logement de trois pièces et cuisine, c'est un loyer mensuel de 383 fr. (ou 415 fr. avec les charges).

Nous supposons que ce bâtiment a été financé de la manière suivante:

Fonds propres	20%
Emprunt bancaire	
Hypothèque de 1er rang	65%
Hypothèque de 2e rang	15%
Total	100%

Pour reprendre notre raisonnement de tout à l'heure, faisons à nouveau varier les diverses composantes du prix du loyer, mais d'une manière plus positive, c'est-à-dire en cherchant à savoir quel allégement peut être apporté selon l'hypothèse envisagée.

1. Nous cherchons à modifier le coût de la construction. En passant de 140 à 126 fr/m³, l'économie réalisée serait environ de 6%, ce qui donnerait comme loyer d'une pièce *1080 fr. par an.*

2. Si l'on tente de faire le calcul avec le prix du terrain à 10 fr/m², la diminution sera d'environ 26%, soit un loyer de *855 fr. par an.*

3. Enfin, si l'on change les taux de rendement du capital en prenant 3,75% pour l'hypothèque de 1er rang, 4,75% pour celle de 2e rang, et 5% pour les fonds propres, on obtient un rabais de 20%, soit un loyer de *920 fr. par an.*

Pour mieux éclairer ce dernier point, disséquons le rendement brut de 6,5% pour en retrouver les éléments. Afin de faciliter les comparaisons, nous reprenons le même exemple:

Soit une opération coûtant 10 650 000 fr. au total et dont le rendement brut est de 6,5%.

Ces 690 000 fr. se décomposent en:	Fr.
1. Hypothèque de 1er rang, 65% de la somme totale à un taux d'intérêt de 3,75% 10 650 000 × 65% × 3,75% =	259 600.—
2. Hypothèque de 2e rang, 15% de la somme totale à un taux d'intérêt de 4,75% 10 650 000 × 15% × 4,75% =	75 900.—
3. Frais d'entretien et de gérance 1,5% de la somme totale 10 650 000 × 1,5% =	159 800.—
4. Le reliquat représente le taux d'intérêt des fonds propres	194 700.—

Comme les fonds propres représentent, dans notre exemple, 20% de la somme totale, soit 2 130 000 fr., ce reliquat équivaut à un taux de rendement de 9,15%. Il est clair que ces taux ne sont plus ceux en usage à fin 1964, mais même avec un taux de 4,25% pour l'hypothèque de 1er rang et de 5,25% pour celle de 2e rang, le rendement des fonds propres serait encore de 7,15%.

Il est donc clair que les taux de rendement sont des éléments très importants pour le calcul du loyer.

Nous estimons que, pour arriver à une économie plus humaine et plus digne de notre époque, certaines règles devraient être respectées. Si certains éléments du coût ne peuvent pas être facilement modifiés, car ils sont dus à des faits techniques ou sociaux (coût des matériaux, de la main-d'œuvre, etc.), d'autres ne tiennent qu'à l'esprit de certains hommes responsables de notre économie et de notre pays. C'est là que des progrès peuvent être réalisés.

QUELLES SONT CES RÈGLES?

Le terrain devrait être considéré comme un bien qui n'est pas susceptible d'une productivité ou d'un rendement autre qu'agricole. Son prix devrait être celui de sa valeur de rendement agricole plus les aménagements qui y ont été faits.

Le terrain n'ayant pas, sauf cas exceptionnels, à être entretenu, il ne devrait pas être renté à un taux supérieur à 3,5%.

Le taux de rendement du capital propre devrait être limité, disons à 4%.

La charge hypothécaire devrait être allégée, plus souvent que ce n'est le cas, par une garantie des autorités, afin que le rendement global de la construction reste dans les limites qui devraient être officiellement précisées.

Pourquoi proposons-nous ces règles? C'est parce que nous pensons que la propriété privée immobilière peut être un élément constructif dans l'économie nationale, lorsqu'elle est conçue dans une optique d'utilité commune, à longue échéance, à la fois pour le propriétaire et pour le locataire. Dans ce sens, elle doit continuer à vivre et à s'étendre.

Il nous paraît en revanche particulièrement néfaste que la vente en chaîne des immeubles avec un réajustement de l'état locatif destiné à amortir le bénéfice du vendeur soit admise par notre système économique. C'est du sable dans les rouages qui sont déjà assez difficiles à faire tourner sans cela! Là aussi, de sévères mesures officielles seraient nécessaires.

Quant à la notion de risque particulier que représenterait la construction de logements par rapport à d'autres secteurs de l'économie, nous pensons justement que le besoin d'habitation est si fondamental chez l'homme, la tendance à l'urbanisation si forte, qu'il paraît fallacieux de vouloir brandir cette menace pour conserver des taux de rendement brut excessifs.

Rémunérer le propriétaire et le capital investi, oui; réaliser des bénéfices considérables, sans aucune prestation de service en retour, par le moyen d'opérations spéculatives, non. Une économie de besoins doit primer dans notre société, trop préoccupée de profits maximaux.

Chapitre IV

Les prolongements du logis

a) L'administration et les données sociologiques

Notre propos n'est pas d'écrire un traité d'urbanisme, ni même de parler du vaste problème des villes actuelles, encore moins des cités satellites. Il s'agirait d'un autre projet, passionnant et actuel, mais qui dépasserait notre propos.

En revanche, nous ne pouvons pas nous arrêter sur le seuil du logement, sans le dépasser. Il est nécessaire d'ouvrir quelques perspectives sur ce qui prolonge l'habitation au sens étroit.

Nous retrouvons à nouveau le schéma utilisé jusqu'ici: le point de vue du technicien, le point de vue de l'organisme constructeur, etc.; sans vouloir l'abandonner, nous essaierons d'éviter les redites fastidieuses et de condenser les diverses remarques.

L'administration a devant elle une lourde tâche. Jusqu'ici, les prolongements du logis, c'est-à-dire les réseaux de routes, de conduites d'eau, d'électricité et de gaz, les égouts, les écoles, les bureaux de poste et de police, les transports publics, etc., ont été construits peu à peu, au gré des circonstances. Depuis que la construction de quartiers entiers devient plus fréquente (Meyrin ou Onex à Genève, Mont-Goulin ou Valmont à Lausanne), les autorités ne sont pas armées pour réaliser les équipements simultanément à la construction des maisons et les centres commerciaux eux-mêmes, qui sont du domaine privé, suivent avec un net retard. Le coût de ces équipements est d'ailleurs à peu près égal aux deux tiers de celui des logements. C'est dire combien le problème financier est aigu!

Afin de ne pas séparer artificiellement l'habitation de ses prolongements, précisons que les meilleurs équipements collectifs ne compenseront jamais les défauts d'une maison mal conçue, mal placée, mal construite ou mal insonorisée, mais que, d'autre part, plus l'équipement social est convenable, mieux les nouveaux habitants s'habituent à leur logement.

Pour rester dans le domaine des responsabilités des autorités, les études doivent être menées encore plus loin qu'aujourd'hui. Alors qu'au chapitre II nous avions montré les éléments que les autorités doivent connaître afin de mettre sur pied un plan de construction des logements, du point de vue *quantitatif,* et que, au chapitre III nous avions exposé les recherches sociologiques nécessaires pour des normes *qualitatives,* il nous reste à développer ces deux aspects complémentaires non plus pour le logement lui-même mais pour ses prolongements.

Pour l'administration, il faudra à nouveau des chiffres qui lui permettent de calibrer ses conduites, de construire ses routes et d'édifier le nombre de classes d'école nécessaires, pour ne parler que de ces équipements.

Cela signifie des prévisions de population par âge et par profession, du parc automobile, du nombre d'enfants en âge scolaire, etc.

Cela nécessite de savoir aussi quel sera le montant d'impôts que pourra payer cette population, afin de mieux prévoir l'assiette financière des travaux. Tous ces chiffres et bien d'autres encore ne peuvent être trouvés que par l'étude détaillée des quartiers récemment réalisés, en particulier ceux que nous citions ci-dessus.

Quant au sociologue, le champ de ses investigations va s'élargir. Pour reprendre l'exposé de P. Chombart de Lauwe déjà largement pillé au chapitre III, il sera nécessaire d'examiner le problème du voisinage ou du voisin plus ou moins librement choisi. Cette question éveille beaucoup d'intérêt chez tous les citadins, mais personne n'en a une conception précise. Les uns estiment qu'il n'existe pas assez d'occasions de contact, d'autres trouvent qu'il y en a trop, certains s'offusquent de l'ignorance de la plupart à propos de leurs voisins immédiats, d'autres la trouvent normale. Les réactions varient non seulement selon la profession et l'âge, mais aussi selon l'origine de la personne: la personne fraîchement arrivée dans une ville n'a pas les mêmes besoins que le citadin de longue date. Il y a là un thème de recherche inépuisable et essentiel pour l'urbaniste. Le chrétien, lui aussi, doit se demander quel est son rôle dans la société urbaine. De toute manière, il doit être ouvert et disponible à son prochain, que celui-ci soit voisin ou lointain.

D'une manière plus générale, on peut énumérer les principaux problèmes suivants:

1. Relations entre familles et entre la famille et l'individu.

2. Les relations entre générations. La question de l'équipement en crèches, nurseries, terrains de jeux, celle des activités de loisirs surveillés et de la création de postes d'éducateurs entrent dans ce cadre.

3. Les relations entre classes sociales. C'est ici que se place le problème si controversé du mélange des professions, des classes sociales et des gens de degrés culturels divers dans un même immeuble ou un même quartier. Il n'y a pas de réponse définitive à apporter à cette question encore mal étudiée chez nous. La cohabitation dans un même immeuble de personnes de couches sociales différentes est généralement néfaste mais la formation de quartiers entiers où la population est très homogène du

point de vue culturel ou économique est également dangereuse. Quelle équipe de chercheurs est prête à poursuivre cette étude, si essentielle pour notre conception de la ville?

4. Quels groupes sociaux se forment-ils spontanément?

5. Quels groupes organisés sont nécessaires?

Enfin, au-delà des problèmes de quartier, se posent ceux de la ville, des relations entre les centres culturels et commerciaux. Qu'est-ce que la ville pour l'habitant? Pourquoi y est-il attaché? Qu'est-ce qui lui paraît essentiel dans une agglomération?

On retrouve ainsi des problèmes similaires à ceux que nous avions évoqués au chapitre III et, en particulier, celui du passage de la recherche à l'action. C'est pourquoi il nous faut maintenant laisser la parole aux praticiens.

b) L'équipement social vu par une assistante sociale

Un sociologue français, comparant un «grand ensemble» à un corps humain et ses appartements à autant de «cellules», dit des équipements collectifs qu'ils joueraient le rôle des divers «systèmes» (circulatoire, digestif). Il montre ainsi le caractère indispensable de la présence des équipements sociaux pour le bon fonctionnement d'un quartier et qu'il est faux de vouloir séparer l'habitat des autres fonctions de la vie en société.

(Précisons que par social, nous n'entendons pas du tout «philanthropique», mais ce qui est nécessaire à la vie sociale des familles ou des individus.)

Un rapide sondage auprès de quelques habitants de quatre groupes d'immeubles à Genève, groupes de même importance (environ 3000 habitants), mais situés à des distances inégales du centre de la ville et plus ou moins récents, a permis de constater que le degré de satisfaction par rapport au logement dépendait pour une bonne part de la présence à proximité d'équipements sociaux et de toute l'animation qu'ils créent.

Les critiques concernant le logement lui-même, les problèmes de voisinage dus au manque d'insonorisation ou à la disposition des logements sur le palier, semblent ressortir de façon plus aiguë quand le quartier a peu d'attrait et quand l'équipement indispensable est éloigné. Il ne fait donc pas de doute qu'un certain équipement doit être prévu à proximité immédiate du logement. Cette notion n'est d'ailleurs pas nouvelle: de tout temps, les hommes, lorsqu'ils se sont groupés en collectivités, ont cherché à s'organiser et à se répartir entre eux les responsabilités des diverses fonctions vitales et les équipements nécessaires naissaient spontanément. La nouveauté réside dans la rapidité de construction des quartiers neufs et dans la lenteur de nos institutions à s'adapter à cette industrialisation du logement ainsi qu'aux nouvelles structures sociales qui en sont à la fois cause et conséquence.

Non seulement il faut penser à temps et étudier à l'avance l'équipement nécessaire à un quartier neuf, mais encore il faut éviter de transplanter de la ville d'anciennes formes d'équipement. S'il faut une crèche, doit-elle remplir le même but que traditionnellement? S'il faut une église, doit-elle être une cathédrale, un bâtiment modeste ou aménagée dans un immeuble[1]? Quel genre de commerce sera nécessaire: boutiques ou supermarchés? Faut-il des cafés avec ou sans alcool? Comme nos structures sociales, la vie en société évolue ainsi que les relations sociales et cela aura une incidence sur l'équipement social. C'est dans cette évaluation, d'après les besoins réels (qui ne sont pas toujours ceux qui sont exprimés), que réside une des plus grandes difficultés de la mise sur pied d'un programme d'équipements sociaux. Les autres difficultés, non négligeables, étant la réservation des surfaces, le financement, l'animation.

Mais il est temps d'en venir à une définition. Que recouvre le terme d'équipement social? C'est par la négative que nous cernerons le mieux cette notion: l'équipement social est tout ce qui n'est ni le logement, ni le travail, ni ce qui est indispensable techniquement à l'un ou à l'autre (eau, gaz, électricité, égouts, routes, dont il a été question au paragraphe précédent). Une classification générale nous permettrait de distinguer deux types d'équipements sociaux:

1. Ceux qui ont une fonction de service: commerces, équipement sanitaire, bureau d'information, garderie d'enfants, transports, etc.

2. Ceux qui jouent un rôle d'animation, éducatif ou de détente: écoles, locaux de réunion, sports, cafés, centres de loisirs, etc.

Cette distinction est très sommaire: en effet, la plupart des équipements participent à plusieurs fonctions. Les commerces ont un rôle social (sinon éducatif...), les terrains de jeux pour enfants, près des centres commerciaux, rendent un service aux mamans. Quand il s'agit d'étudier ces prolongements, nous adoptons la liste suivante:

Equipement scolaire
Equipement commercial
Equipement sanitaire
Equipement social, proprement dit
Equipement sportif et espaces verts
Equipement culturel et loisirs
Equipement cultuel
Equipement administratif et transports

Prévoir les écoles est avant tout une question de chiffres: quel sera le nombre d'enfants? Quelle est la surface nécessaire par enfant? Les équipements sociaux et sanitaires, en revanche, posent des problèmes de concep-

[1] Comme c'est le cas au quartier des Acacias, à Genève.

tion: à quoi doit répondre un centre communautaire de quartier? Qui doit s'en occuper? Comment doit-on intégrer les logements pour personnes âgées? Avec les commerces, nous retrouvons des calculs: quel sera le pouvoir d'achat des habitants et la rentabilité des commerces.
La variété des problèmes que l'on rencontre quand on s'attaque à l'étude de l'équipement social démontre qu'il est nécessaire que des équipes polyvalentes en soient chargées: sociologues, architectes, économistes, travailleurs sociaux, ecclésiastiques, médecins, autorités, tous ont leur mot à dire et une part de responsabilité.
S'il est indispensable d'étudier ces divers équipements, leurs surfaces, les emplacements favorables, leur financement; s'il est très important de faire des études quartier par quartier selon le type de logements et de population, il est tout aussi important de se souvenir de la part active que les habitants eux-mêmes doivent prendre dans la vie propre de leur quartier. En effet, les équipements sont là pour aider les habitants à s'adapter à un nouveau genre d'habitat, à dépasser l'inévitable sentiment de déracinement et d'ennui, à créer la communauté où ils désireront rester. Le programme le plus complet d'équipement social ne sera rien s'il ne tient à cœur des habitants eux-mêmes de l'animer et, par lui, de s'occuper des problèmes propres à leur entourage. Nous pensons que le rôle premier des équipements sociaux, de certains d'entre eux, en tout cas, est de redonner à l'homme un sens de responsabilité et d'initiative, une possibilité d'activité créatrice, dans une civilisation industrielle et de consommation qui développe plutôt ce sentiment d'inutilité, d'anonymat et d'être «interchangeable», que renforce parfois l'architecture de quartiers neufs.
Nous souhaitons que certains équipements soient prêts au moment où emménagent les locataires – écoles, activités sanitaires, transports, terrains de jeux – et que d'autres soient laissés à leur initiative. Mais certaines conditions sont alors indispensables: qu'il y ait des surfaces libres et des locaux sans utilisation précise à leur disposition et qu'un soutien leur soit donné.
Nous pensons essentiellement aux activités d'entraide et de loisirs qui, nées de l'initiative privée, auront besoin de subventions et de personnel spécialisé.

Au début de ce chapitre, il était question du passage de la recherche à l'action. Comment obtenir que l'équipement social soit compris dans les projets de «grands ensembles»?

c) Propositions pour une politique des équipements sociaux

Un premier pas à accomplir serait la généralisation du recours à une grille d'équipements, c'est-à-dire à un document indiquant quelles surfaces il faut consacrer dans un quartier à chaque équipement collectif, en fonction de la population [1]. Nous souhaitons que ces grilles soient l'objet d'une loi qui rende leur utilisation obligatoire. Il ne faut d'ailleurs pas oublier que cela ne représente qu'un minimum et que ce ne sont que des normes quantitatives.
D'autre part, cette grille devant être adaptée selon les données du quartier (à construire ou déjà en partie construit), nous proposons que, soit la Municipalité, soit le maître d'œuvre, ou encore un «comité local» créé à cet effet et groupant diverses personnalités du quartier, entreprenne une étude ou la confie à un spécialiste (sociologue ou travailleur social).
Pour ce qui concerne la réalisation, les autorités concernées, avant tout les cantons, doivent prendre les mesures qui permettent de régler deux problèmes essentiels:

1. la réservation des terrains nécessaires;
2. le financement des équipements.

1. Il n'est pas dans notre intention de fournir ici des remèdes techniques, ce n'est pas le but de cette brochure.
En revanche, nous voulons insister sur le fait qu'il ne devrait plus être permis à une commune ou à un canton d'accorder un permis de construire sans que, non seulement les réseaux (eau, routes, électricité, égouts) mais aussi les équipements sociaux soient dûment prévus, de manière à être achevés avant les logements ou, au pire, en même temps.
Une telle exigence conduit à d'épineux problèmes juridiques et financiers, entre autres la fixation de prix de terrains qui ne soient pas démesurés comme aujourd'hui; il serait hypocrite, à notre avis, de prétexter certaines garanties constitutionnelles, telles que celle de la propriété privée, pour empêcher la création de quartiers neufs à l'échelle humaine.

2. Nous l'avons dit plus haut, les équipements collectifs, réseaux et équipements sociaux, coûtent cher. Il est donc indispensable de régler le problème de leur financement. Que ce soit une taxe d'équipement spéciale, telle qu'elle existe à Genève où, en fait, elle vient s'additionner aux autres frais pour déterminer le loyer, ou les impôts ordinaires qui supportent ces frais est une question technique importante que nous ne pouvons que mentionner. Deux principes nous semblent devoir être respectés:
C'est la solution la moins coûteuse pour l'ensemble de la collectivité concernée qui doit être choisie.
C'est l'ensemble des utilisateurs d'un équipement qui doivent en supporter le coût, proportionnellement à l'avantage qu'ils en tirent, et non seulement certains d'entre eux.

[1] A Lausanne, l'Atelier des architectes associés a préparé, à la demande de l'Office cantonal vaudois de l'urbanisme, une grille d'équipements qui se trouve en vente à ce dit office. Une autre grille est due au Centre social protestant de Genève.

Nous pensons que, indépendamment du choix d'un mode de financement équitable, les autorités doivent encore éviter d'accepter la construction d'ensembles importants en rase campagne, loin de toute ville, là où tous les équipements devront être créés et où, par conséquent, ils seront très chers. Malheureusement, par suite des prix excessifs des terrains, c'est devenu une solution trop recherchée. Enfin, une commune, un canton ou la Confédération devrait toujours avoir la possibilité de prendre à sa charge tel ou tel élément de l'équipement, si son poids est trop lourd pour les utilisateurs, à condition que le projet ou la région ainsi favorisés le soient dans l'intérêt général.

Une fois les équipements sociaux réalisés, il faut veiller à leur animation. Ne devrait-on pas former des assistants sociaux spécialisés en organisation communautaire, chargés d'aider les habitants à utiliser au mieux ces équipements[1]?

Enfin, et nous rejoignons ici un point soulevé au début de cette brochure, il est indispensable que les locataires apprennent à se grouper, d'une part pour faire entendre leurs revendications et représenter un interlocuteur valable face aux propriétaires, d'autre part pour pouvoir prendre une part active à la vie de leur quartier.

d) Le point de vue d'un pasteur

Parler de la crise actuelle du logement en 1964 est devenu une telle banalité que cette expression cache, souvent répété et multiplié, le drame inhumain du premier Noël:

«... il n'y avait pas de place pour eux...» Chez tous ceux pour qui se pose le problème du logement, le pasteur rencontre sans cesse l'image du Christ dans le monde.

Peut-être faudrait-il encore préciser dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, le droit pour chacun d'être logé dans des conditions décentes[2]. Il faut un cadre à toute vie d'homme pour qu'elle puisse s'épanouir et porter des fruits.

[1] M. R. Bron, de la Fédération romande immobilière, attire notre attention sur un phénomène très répandu dans nos villes et qui doit être examiné attentivement: «L'individualisme est très cultivé chez nous, ce qui n'est certainement pas toujours un mal. Lors de certaine réunion de quartier organisée par une paroisse, les réactions au sujet de la communauté que devraient former les locataires ont montré que la peur des ragots entre locataires dépassait de loin les problèmes que pouvait poser un conflit avec le propriétaire ou le gérant. On défendait sa sphère personnelle à coups de «mêlez-vous de ce qui vous regarde».

[2] Voir l'article 25, alinéa 1, de la Déclaration universelle des droits de l'homme, cité dans les conclusions.

1. *Approche du problème*

Le pasteur n'est ni sociologue, ni architecte, ni entrepreneur, ni bailleur de fonds; et pourtant à travers ses visites, d'un bloc à l'autre et d'un étage à l'autre, il devient un peu tout cela. Là où son ministère le conduit, il entend les remarques, il reçoit les doléances, il constate les déficiences, il demeure sensible aux diverses réactions de ses paroissiens. Ses remarques ressortissent inévitablement à la vie familiale et communautaire des foyers de son quartier, et à l'intégration des familles dans la vie paroissiale.

Le logement a son influence sur la vie religieuse d'un foyer, sur l'intimité des conjoints et sur les relations entre parents et enfants. La réflexion du pasteur naît des visites qu'il fait, des contacts qu'il prend, de ses brefs séjours dans les foyers qui requièrent son ministère, des demandes diverses que lui adressent certains paroissiens en quête de logement, des soucis que lui confient les fiancés qu'il reçoit en vue de leur mariage. Le pasteur devrait être à l'occasion un homme universel; mais il n'y est pas préparé par ses études et il n'a pas la formation nécessaire pour répondre à toutes les questions et résoudre tous les problèmes posés devant lui. C'est l'expérience quotidienne qui forme son jugement, et c'est son cœur qui le pousse à comprendre et à porter les fardeaux de tous ceux confiés à sa garde.

2. *Le logement et ses incidences familiales*

Voici des couples qui mettent au monde des enfants. Père et mère qui, jeunes mariés, se sont installés dans un appartement de deux pièces. Un enfant est né, puis deux, puis un troisième encore. Le manque de place se fait bientôt sentir; que faire? Chercher un trois pièces, naturellement; mais où et à quel prix? Or, un espace vital plus grand signifie un loyer plus élevé; un loyer tel que la stabilité du budget familial, déjà ébranlé par les naissances successives, va se transformer en une instabilité, avec toute les conséquences d'un déséquilibre financier sur la vie de famille.

Un autre problème vivant: ce sont des fiancés qui légitimement désirent se marier. Mais où louer un appartement? et de nouveau à quel prix? Se contenter d'une pièce et demie n'est pas une solution heureuse, car s'il vient un enfant, ce sera trop exigu au bout d'une année. Attendre une occasion? Non. Le pasteur le sait: des fiançailles trop longues usent la santé morale et l'équilibre physique des fiancés. Se marier quand même et vivre chez les parents en attendant? En aucun cas; le départ dans la vie conjugale est trop difficile pour ajouter encore un risque de tension et de friction. Que faire alors? Trouver enfin un appartement dans une maison neuve à 120 fr. la pièce? C'est souvent la seule issue; mais elle signifie que la jeune épouse va continuer à travailler. Elle le doit pour assurer sa part dans un budget déjà alourdi par les meubles qu'on a achetés. Résultat: Madame travaille, et quand Monsieur rentre à midi ou le soir, les repas ne sont pas prêts. On mange à la hâte, dans une certaine tension nerveuse créée par la fatigue commune. Au bout de quelques mois, la jeune épouse est enceinte; va-t-elle poursuivre son travail? Il le faut. Conséquence inévitable: l'enfant que porte la femme n'est pas attendu avec joie, dans la tranquillité et la paix

nécessaires. Il sera lui aussi victime de la situation, immanquablement dès le premier jour de sa vie. Une enquête médicale faite récemment dans un grand ensemble français révèle dans les jeunes foyers 28% d'enfants nerveux et 32% d'enfants très nerveux. Ce qui donne 60% d'enfants pré-inadaptés.

A l'autre extrémité de la vie, c'est le problème des personnes âgées. Voici un couple de retraités qui a loué un deux pièces; l'équilibre financier du foyer est maintenu au prix de beaucoup de soins et d'économie. Mais la mort frappe le mari; l'épouse solitaire ne touche plus que la moitié de la pension et la rente de l'AVS diminue elle aussi, alors que les frais généraux du logement demeurent les mêmes. Que faire? Rester dans l'appartement? Mais il faudra une aide de l'assistance publique. Quitter son chez-soi où tant de souvenirs rappellent les jours heureux et aller dans un asile de vieillards? Mais il faut attendre une place souvent aléatoire, car il se trouve toujours un plus déshérité que soi. Dans la plupart des cas, il n'est pas question de reprendre un travail quelconque; l'âge, la maladie ou les infirmités l'interdisent.

Enfin, le pasteur reçoit de temps à autre le téléphone désespéré d'une famille qui vient de recevoir un avis d'expulsion pour non-paiement du loyer.

Démarches, tentatives auprès de la gérance? oui; mais sans grande chance, car le congédiement est déjà remis à un bureau d'agent d'affaires.

La crise du logement se trouve ainsi traduite dans une foule de situations diverses, toutes plus difficiles les unes que les autres. Elles se résument dans ces deux remarques:

a) Les soucis financiers dans un foyer sont souvent à l'origine des oppositions entre conjoints, des séparations et des divorces, pour aboutir, comme nous l'avons vu une ou deux fois, dans les cas graves, au suicide de la femme.

b) Le travail de la femme amène rapidement un déséquilibre familial; rupture de l'unité conjugale et de la paix des époux; enfants laissés seuls dans la rue, sans amour suffisant et sans éducation sérieuse. Difficultés scolaires rapidement détectées, complexes divers chez l'enfant qui ne voit ses parents, sa mère surtout, qu'en coup de vent.

Tenue du ménage compromise, lessives et couture le soir ou le dimanche. Le foyer n'est plus «qu'une pension où l'on vient manger et qu'un toit où l'on vient dormir». Le terme «foyer» n'est plus qu'un mot, puisqu'il y manque la chaleur de la présence maternelle.

3. *Le logement et ses incidences paroissiales*

Tous les problèmes familiaux évoqués ci-dessus ont leur répercussion dans la vie religieuse et paroissiale des foyers, et singulièrement celle des jeunes foyers. «Le culte de famille est abandonné par la quasi-totalité des fidèles; la prière avant les repas est presque inexistante.» [1] La première instruction religieuse, donnée autrefois par la mère, fait défaut. Il ne s'agit pas ici de pessimisme exagéré. Mais la forme actuelle qu'a prise la vie familiale empêche le regroupement de ses membres sur la seule base solide: l'Evangile de Jésus-Christ. Il est très rare de voir encore une famille entière se réunir pour assister au culte paroissial. Chacun va de son côté, et la pratique religieuse diminue de plus en plus. Parents trop fatigués, enfants trop déroutés pour s'engager dans la vie paroissiale. Une récente enquête (1962) de sociologie religieuse auprès de foyers protestants, dans un quartier de la banlieue lausannoise, donne les chiffres suivants:

Pratique religieuse régulière, 4,1%; intermittente, 9,5%; limitée aux grandes fêtes chrétiennes, Noël et Pâques, 12%. Détachement complet de toute vie paroissiale, 50%.

Il est extrêmement curieux de constater, sur la base de cette même enquête, que de toutes les raisons données pour expliquer cet abandon de l'Eglise, la première citée soit le mariage! Viennent ensuite: les changements de domicile, de milieu, les habitudes négatives venues de l'enfance et la fatigue des parents qui veulent dormir le dimanche matin.

Logement, vie de famille et pratique religieuse sont des problèmes qui s'interpénètrent quotidiennement. C'est surtout à travers ses volées de catéchumènes que le pasteur prend une conscience très vive de toutes les réalités qui forment le cadre de vie de la jeunesse, dont le premier est le logement dans lequel ils la vivent.

4. *Le logement de l'Eglise*

Le pasteur qui arrive en ville ou en banlieue est lui-même en face d'un premier problème à résoudre après son élection: où loger sa famille qu'il a souvent nombreuse? Il est d'emblée placé sur le même niveau et devant les mêmes difficultés que ses paroissiens.

Trouver un logement pastoral à un prix convenable devient de plus en plus une découverte rarissime. On voit à Lausanne des pasteurs du centre de la ville qui habitent dans une autre commune, ou tout au moins dans un quartier en bordure de ville. Ils ne sont plus au milieu de leurs paroissiens, et ils n'ont plus les contacts naturels et directs qu'ils avaient dans une paroisse rurale.

La création de nouvelles banlieues et de grands ensembles pose à l'Eglise un autre problème du logement: où réunir les fidèles, nouveaux venus nombreux, pour le culte et les activités communautaires? Où grouper les catéchumènes pour l'instruction religieuse, quand il y en

[1] Thèse de licence de Mlle L. Monthoux, Faculté de théologie de l'Eglise libre, Lausanne 1963.

a plus de cent cinquante chaque hiver? Beaucoup de paroisses doivent construire: temple, salles de paroisse, appartements pastoraux. Ce qui se traduit par des engagements financiers sans comparaison avec les normes traditionnelles. Les constructions récentes ou actuellement en chantier ont toutes un budget allant de 1 à 2 millions de francs.
C'est la raison pour laquelle une nouvelle paroisse de banlieue ne peut plus envisager d'assumer seule les intérêts de telles sommes nécessairement empruntées dans les établissements bancaires. A l'image de certaines coopératives de logement, l'Eglise doit viser à créer une manière de coopérative de construction interparoissiale, possédant une caisse paritaire apte à prêter de l'argent aux quelques paroisses qui sont touchées elles aussi par une autre forme de la crise actuelle du logement.

5. *Eglise de maison: réussite et échec*
Pour résoudre dans l'immédiat, et de façon provisoire, son propre problème du logement de l'Eglise, une paroisse de la banlieue ouest de Lausanne a loué un appartement dans un des grands blocs d'un nouveau quartier. Cet essai d'«Eglise de maison», s'il apparaît positif sur le plan strictement cultuel, vient d'être abandonné après une période de cinq ans. Car un centre paroissial vivant et missionnaire se voit assez rapidement dans l'obligation d'organiser les groupes de jeunesse qui présentent nécessairement une part de son activité. Mais faire vivre des équipes de trente jeunes et plus dans un locatif se heurte très vite à l'opposition des autres locataires et à l'intervention de la gérance.
Et comme l'Eglise ne peut et ne veut pas limiter son action, elle doit quitter cette forme de travail.
Il lui faut donc un logement à elle et des locaux propres à ses activités diverses. Elle doit donc construire, si elle veut incarner dans le monde actuel la présence du Christ à tous les échelons de sa vie.
Tant que la loi ne prévoira pas pour les grands ensembles les prolongements de l'habitat destinés à la vie communautaire ou paroissiale (comme c'est le cas en France), l'Eglise se trouvera en face d'un impératif irrévocable: édifier sa propre maison.
Dans ces quelques pages, le pasteur a essayé d'esquisser les nombreux problèmes concrets dont son ministère se charge d'année en année. Il souhaite susciter par cette contribution succincte une nouvelle et sérieuse étude de la forme du ministère évangélique que l'Eglise lui a conféré lors de sa consécration, pour mieux vivre «l'aujourd'hui de Dieu» au milieu des cités satellites modernes.

Conclusions

L'ensemble du travail mené par notre groupe d'étude est fondé sur quelques principes essentiels qu'il nous semble utile de résumer ici:
La maison est liée de mille manières à la vie de l'homme. Les Evangiles l'ont déjà souligné, comme Luc, par exemple, au chapitre 19, verset 3: «Le salut est entré aujourd'hui dans cette maison.» C'est pourquoi tout chrétien doit veiller à ce que chacun de ses frères puisse jouir d'un logement digne des fonctions éminentes que l'habitation est appelée à remplir dans la formation de la personnalité humaine.
Les Nations Unies ont également placé le droit au logement dans la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948. L'article 25, alinéa 1, est ainsi libellé: «Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires...»
Le but de l'économie ne doit pas être de retirer le profit maximal d'une activité quelconque mais de répondre aux besoins de l'homme. Dans le domaine de l'habitation, ces besoins sont, d'une part, matériels (protection contre les intempéries) et, d'autre part, psychologiques et sociaux. Le besoin d'intimité et d'isolement, de même que celui d'une vie sociale harmonieuse sont primordiaux pour la dignité de l'homme.
Il n'y a pas de satisfaction équitable des besoins de tous sans recours au principe de la mutualité. Dans les problèmes qui nous occupent, la mutualité s'exprime sous forme d'une péréquation des charges. Ce doit être, à utilité égale, la solution la moins coûteuse pour l'ensemble de la collectivité qui doit être choisie et c'est à la totalité des usagers de supporter le coût des équipements, proportionnellement à l'avantage qu'ils en retirent.

* * *

Outre ces principes très généraux, nous sommes partis de prémisses qui ne seront peut-être pas acceptées par tous, mais qui nous paraissent aussi importantes:
Il n'est plus possible d'adopter des solutions limitées, partielles sans admettre une conception d'ensemble. Notre société est devenue trop complexe, les gaspillages trop graves pour que l'on se permette de gouverner ou de produire sans plan. Il n'y aura pas de satisfaction équitable des divers besoins sans un plan d'action mûrement réfléchi et accepté par tous.
Quant au statut du sol, il nous paraît primordial d'y penser en priorité. Le sol est un produit trop facile à détourner de sa meilleure utilisation pour qu'on en dispose en toute anarchie et à n'importe quel prix. Le plan d'action devra s'en préoccuper le plus tôt possible.

* * *

En troisième lieu, nous résumons ci-dessous les diverses suggestions, plus techniques, que nous désirons adresser aux divers spécialistes de la question:

Aux autorités, en premier lieu, mais derrière elles, à tous les citoyens et citoyennes:
Entreprendre une étude localisée pour déterminer les besoins actuels et futurs en logements.
Cette étude devra être confiée à une ou plusieurs équipes comportant des spécialistes de divers horizons. Elle devra, entre autres, comporter des hypothèses sociologiques sur l'évolution des besoins dans le futur.
Le statut du sol doit être revisé. Il serait souhaitable que le sol ait partout la valeur de rendement agricole, augmentée là où cela se justifie de la valeur des équipements construits. Diverses solutions pourraient être combinées allant des mesures fiscales à la municipalisation des terrains à bâtir, en passant par une revision du droit de préemption et d'expropriation des collectivités publiques.
Financièrement, prévoir une péréquation entre les communes, les propriétaires et, éventuellement, les locataires.
Examiner à nouveau les normes de la construction tant en vue d'une meilleure insonorisation que pour encourager la rationalisation de l'industrie du bâtiment.
Adopter une politique en matière d'équipements sociaux et de leur animation.
Alléger les charges hypothécaires par l'octroi de garanties financières.

A l'architecte:
Se considérer non comme un homme d'affaires, mais comme l'éducateur et le promoteur du futur habitant.
Etre au courant des besoins réels des futurs usagers de son œuvre.
Accepter la collaboration avec les spécialistes des autres disciplines et se placer dans la perspective de l'aménagement régional et de l'urbanisme.
Mieux coordonner les travaux des entrepreneurs.
Ne commencer les travaux qu'une fois tous les plans achevés.
Prévoir suffisamment tôt le choix des entrepreneurs.

A l'entrepreneur:
Poursuivre l'effort de rationalisation, en particulier dans l'étude des prix de revient.
Poursuivre les tentatives d'information du jeune public.
Encore mieux assurer l'avenir de leurs ouvriers.
Ne pas prendre la responsabilité de travaux excédant les possibilités de l'entreprise.

Au maître de l'œuvre:
Prévoir des programmes de grande envergure mais de conception équilibrée et humaine.
Ne prévoir qu'un faible taux de rendement du sol (3,5% par exemple) et une rentabilité modérée pour les capitaux (4-5%).

A l'Eglise:
Réétudier le témoignage de l'Eglise du Christ dans la ville moderne. C'est une tâche urgente.

A l'habitant:
Que vous soyez propriétaire ou locataire, que vous habitiez un quartier ancien ou un quartier neuf, n'oubliez pas que c'est vous qui donnez vie au bâtiment que vous habitez, aux rues que vous parcourez. Sans votre esprit d'invention, vos initiatives, vos encouragements et vos critiques, la meilleure maison n'est encore qu'un amas de pierres ou de béton!

Bibliographie

Le chrétien

Protestantisme social, numéro de novembre 1960.
Christianisme social, numéro de mars-avril 1960.
«Vivre dans la Société», cahier de documentation pour les mouvements de jeunesse, Ed. Labor & Fides, Genève, 1962.

Initiation aux problèmes économiques

Paul Thibaud et Bénigno Cacérès: «Regards neufs sur les budgets familiaux – Initiation aux mécanismes économiques.» Editions du Seuil, Paris, 1950.
Ce petit livre destiné aux plus larges couches possibles de la population est un excellent effort en vue de vulgariser l'économie. Il prend ses exemples en France.

Publications des organisations internationales dans le domaine du logement

Les Nations Unies ont publié quelques rapports qui attaquent les problèmes de manière très générale mais dont la méthode est très utile.
Commission économique pour l'Europe: «Le financement du logement en Europe», Genève, 1958.
— «Les politiques gouvernementales et le coût de la construction», Genève, 1959.
— «Enquêtes sur les habitations et établissement de programmes de construction de logements, notamment dans les pays en cours d'industrialisation», Genève, 1962, ST/ECE/HOU/5.
— «Techniques d'enquête sur la situation nationale du logement et méthodes d'évaluation des besoins de logements actuels et futurs», Genève, 1962, ST/ECE/HOU/6.
— «Le coût de la construction des logements en Europe», Genève, 1963.
Des résultats récents d'enquêtes de la commission ont été publiés dans le numéro 6 d'*Habitation,* juin 1964.

Publications officielles en Suisse

La *Commission fédérale pour la construction de logements,* à Berne, publie, de temps à autre, un bulletin (quatre numéros parus jusqu'ici) important pour les problèmes de rationalisation et de préfabrication, en particulier le numéro de mai 1963.
Le dernier rapport de la commission a été récemment publié: «Le marché locatif et la politique en matière de logements», 72e supplément de *La Vie économique,* Berne, 1963.

Le professeur Bickel, lui, a fourni une expertise au milieu de mai 1961: «Die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mietpreise», multicopié. Ce texte est objectif et clair.

Pour un point de vue différent, celui des tenants de la liberté des loyers, voir le rapport d'expertise du professeur Hugo Sieber, établi en 1961 à la demande de la Fédération romande immobilière (Lausanne).

Du point de vue statistique, la *Vie économique* publiée par le Département fédéral de l'économie publique, à Berne, contient des indications, chaque trimestre, sur la construction de logements dans les villes suisses.

Sur le plan vaudois, l'Office du logement du Département cantonal vaudois de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, publie un bulletin statistique une ou deux fois par an (avril ou novembre) sous forme multicopiée. Ne comprend que les localités les plus importantes.

Autres études générales sur le plan suisse

Brockhaus: «Le marché des logements en Suisse depuis 1945», thèse, Neuchâtel, 1952; c'est un essai de tirer des conclusions scientifiques des indications malheureusement trop sommaires dont nous disposons.

Le *Fonds immobilier romand* (FIR), à Lausanne, a publié une intéressante étude sur le même sujet, plus brève mais plus récente: «L'évolution de la population et du marché des logements dans les capitales romandes» (cahier d'étude N° 2). Leur premier cahier s'intitulait: «La demande probable de logements en Suisse jusqu'en 1970.»

La *Chambre genevoise immobilière* (Pierre-Fatio 15) a publié dans son bulletin N° 44 de septembre 1961, le «Rapport de la Commission d'étude du logement» qui exprime les opinions des associations patronales, des régisseurs et de nombreux milieux financiers ou immobiliers.

Maurice Rohrer: «Le logement dans le canton de Genève», thèse, Genève, 1959.

Syntec (Syndicat général des employés techniques, rue de la Rôtisserie 4, Genève): «Rapport sur la situation du logement à Genève (1964).»

Dans le domaine des *articles,* il est impossible de citer tout le monde. Mentionnons simplement:

L'étude de *Jeanneret* dans *Le Journal de la Construction de Suisse romande,* Lausanne, 1963.

Les enquêtes de *Roger Dubois* dans la *Tribune de Genève,* 23 et 30 I; 5, 6, 13, 20 et 27 II 1963.

La série d'articles de *P.-A. Dentan*: «Pour une politique cohérente de la construction», publiés dans la *Gazette de Lausanne* et repris dans une brochure tirée à part, 1963.

Il faut enfin mentionner la revue *Habitation,* av. Tivoli 2, Lausanne, organe officiel de l'USAL (Union suisse pour l'amélioration du logement), dont les nombreux articles concernant le problème du logement ne peuvent être énumérés ici.

Le locataire

Dans le domaine de la protection des locataires, il y a fort peu de documents qui incitent les intéressés à se grouper. On peut citer:

Pierre-Louis Guye: «Ligue suisse des locataires, la construction de logements rationnels bien adaptés à la condition humaine doit devenir obligatoire», Ed. V. Attinger, Neuchâtel, 1963.

La brochure *Alerte,* publiée par le *Mouvement populaire des familles,* quoique fondée sur un échantillon trop restreint pour être représentative de la situation générale en Suisse romande, contient des exemples très révélateurs. Elle est déjà relativement ancienne mais ses préoccupations demeurent d'actualité.

Le sociologue

Parmi les nombreux écrits de P. Chombart de Lauwe qui ont tous un intérêt pour notre sujet, nous ne mentionnerons qu'un résumé de son intervention à un congrès sur la recherche dans la construction. Malheureusement il est en anglais.

P. Chombart de Lauwe: "The Sociology of Housing: Research Methods and Future Prospectives" dans "Building Research and Documentation" 1st CIB (Council for Building Research) Congress, Rotterdam, 1959, Elsevier, Amsterdam, 1961.

Quelques indications intéressantes peuvent être trouvées dans les «Grands ensembles d'habitation», publiés par la documentation française. («Notes et étude documentaires», 29.6.1963.)

Peter Atteslander: «Der Begriff der Nachbarschaft in der neueren Gemeindesoziologie» *Revue suisse d'Economie politique et de Statistique,* 1960, p. 443–458.

René Kaës: «Vivre dans les Grands Ensembles», coll. «Vivre son Temps». Les Editions ouvrières, Paris, 1963. Cet ouvrage contient une abondante bibliographie à laquelle le lecteur pourra se référer.

L'architecte

7e Congrès de l'*Union internationale des architectes* (UIA), 1963, rapports.

8e Conférence internationale des *étudiants en architecture,* 1963, rapports.

Conférence du *Pasteur Gennatas,* Genève, 1963 (texte non publié).
Conférence de *J. Brulhart,* Ecole d'architecture, Genève, 1963.

Construction

Pour tous les problèmes de la recherche, une répartition du travail serait nécessaire. C'est ce que tente d'exposer M. *J.-P. Vouga* dans *Habitation* (juin 1962): «Essais de classification des tâches de la recherche dans le domaine du bâtiment en Suisse.»

Dans le domaine des *prix,* les bureaux statistiques des villes de Berne et de Zurich publient un indice du coût de la construction qui est un instrument très utile dans la politique du logement.

Problèmes de *normalisation*: voir «Bulletin de la Commission fédérale pour la construction de logements», N° 2, juin 1960.

Préfabrication: vu le trop grand nombre d'articles, nous renvoyons aux revues techniques *Habitation* et *Journal de la Construction en Suisse romande,* en particulier.

Equipements

Nous n'avons pas encore toute la littérature nécessaire, mais il existe déjà des essais sérieux.

Atelier des architectes associés: «Grille d'équipements», Lausanne, 1962. Peut s'obtenir à l'Office cantonal vaudois de l'urbanisme.

Le Centre social protestant de Genève a aussi multicopié une grille d'équipements qui est le fruit des travaux de Mlle Suzanne Bonnard.

Aspect social

Sur le plan vaudois, il est indispensable de connaître:

«La famille et le logement», enquête sociale de l'Office cantonal vaudois du logement, tirage à part, *Habitation,* XI et XII 1960. Il s'agit d'une étude sur les conditions de vie dans 72 logements subventionnés.

L'aspect social a été mentionné abondamment, tant dans l'enquête de Roger Dubois, citée plus haut, que dans les articles de P.-A. Dentan.

Un bon exemple de la manière dont on peut adoucir le choc du dépaysement dans une nouvelle maison et un nouveau quartier nous est donné par la brochure: «*L'Association Nicolas Bogueret* vous souhaite la bienvenue dans son immeuble...» Genève, s. d. (concerne un immeuble à l'avenue Carl-Vogt).

Une autre brochure de même type a été préparée par l'*Atelier des architectes associés* à l'attention des occupants d'immeubles construits en 1962-1963 par la Société coopérative d'habitation de Renens et agglomération.

Pierrette Grivet: «Les problèmes sociaux posés par la vie dans les grands ensembles suburbains à Genève». Travail présenté à l'Ecole d'études sociales de Genève, juin 1964. En vente au Centre social protestant de Genève.

Part du loyer dans le budget

Pour ceux qui voudraient creuser ce thème, ils peuvent:

Lire *La Vie économique,* publiée par le Département fédéral de l'économie publique, à Berne, qui contient les résultats des budgets familiaux officiels.

S'adresser à la *Fédération ouvrière vaudoise* (rue Beau-Séjour 1, Lausanne) qui dispose d'intéressants documents.

Lire *H. Freudiger:* «Miete und Einkommen in der Stadt Bern», *Revue suisse d'Economie politique et de Statistique,* cahier 4, 1935, p. 600.

Plus récemment, *O. Wartenweiler:* «Die Bedeutung des Einkommens durch die Miete in der Zürcher Vorortsgemeinde Dietikon 1958», *Statistische Berichte des Kantons Zürich,* 1960, p. 21.