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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 7

Artikel: L'encouragement à la construction de logements : sous les aspects de la technique, de l'économie d'entreprise, de l'aménagement du territoire, de l'organisation, du droit et du financement

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126050

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: 09.07.2025

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

L'encouragement à la construction de logements

sous les aspects de la technique, de l'économie d'entreprise, de l'aménagement du territoire, de l'organisation, du droit et du financement.

Conférence nationale concernant la construction de logements.
Rapport des groupes d'experts I-V. Mars 1966.

(Suite)

Quatrième partie: L'encouragement de grands projets de construction

1. Introduction

Dans la discussion déclenchée par la rationalisation de la construction de logements, l'accent est mis sur l'édification de grands ensembles. En liaison avec les études entreprises pour déceler les moyens de stimuler à court terme la construction de logements, il s'agit donc de faire ressortir les possibilités qui s'offrent à réaliser de grands ensembles.
Il apparaît que la plupart des mesures envisagées n'auront d'effet qu'après des années. Il n'est guère possible de proposer des solutions dont les répercussions puissent se faire sentir dès 1966.
Ces constatations ne sont pas nouvelles. Nous renvoyons au rapport de la Commission fédérale pour la construction de logements: «Le marché locatif et la politique en matière de logements», p. 48.

2. Avantages généraux des grands ensembles et difficultés de réalisation

Les projets d'un assez gros volume présentent divers avantages qui ne sont pas d'ordre économique seulement. Pour en bénéficier, il faut surmonter préalablement diverses difficultés.
Jusqu'ici, malgré ses avantages, la construction de grands ensembles n'a pas, dans notre pays, figuré au premier plan des préoccupations. Elle s'est heurtée à de nombreuses résistances. Ce phénomène est probablement une conséquence de la pénurie de terrains équipés; il est dû aussi au fait que l'exiguïté de nombre de localités ne paraît guère compatible avec l'édification de grands ensembles. Tant que le besoin de constructions nettement plus rationnelles (grands ensembles) n'a pas été impérieux, on n'a pas entrepris un effort particulier pour y répondre.
La pénurie de logements dont les loyers soient raisonnablement ajustés aux revenus, l'accroissement prévisible de la population et une concentration plus poussée de celle-ci dans les villes et autres agglomérations nous mettent aujourd'hui dans l'obligation de recourir à toutes les possibilités qui s'offrent de pousser la rationalisation dans le bâtiment. On objecte que cette conception risque de *sonner le glas de la construction individuelle* et de *menacer l'existence des petites et moyennes entreprises du bâtiment.* Nous répondrons que l'étendue relativement faible de la plupart des agglomérations fait apparaître comme normal l'immeuble de volume modeste, de sorte que les petites entreprises conserveront un vaste champ d'activité; de surcroît, la construction de grands ensembles ou de séries offre toutes sortes de possibilités de les associer aux travaux[1].
Un développement de la construction de grands ensembles requiert la collaboration de tous les intéressés. C'est cette exigence qui a engagé tout particulièrement le groupe d'experts à étudier ce problème de la manière la plus attentive.

Les principaux avantages des grands ensembles peuvent se définir ainsi:

a) Ils permettent un *abaissement des coûts de planification et éventuellement d'équipement* et, à coup sûr, une *réduction des frais d'exécution par rapport aux petits projets.* Ils permettent d'utiliser dans une large mesure des éléments préfabriqués. Les entreprises qui coopèrent (entrepreneurs, artisans, fournisseurs) peuvent en outre prendre leurs dispositions à long terme, organiser mieux leur travail et abaisser ainsi les frais de production. En particulier, les grands ensembles permettent d'élaborer les plans avec plus de soin, en visant d'emblée à réduire les dépenses.
Les grands ensembles offrent les meilleures conditions d'application des *méthodes industrielles,* en particulier à celle du montage, dont le but doit être d'accélérer la production de logements et d'abaisser leur coût – tout en augmentant la productivité du travail.
b) Les grands ensembles offrent aussi la possibilité *d'améliorer la qualité* sans augmentation des frais.
c) Ils permettent aussi *la construction et l'exploitation rationnelles d'installations communautaires* (chauffage à distance, garages communs, antennes communes de radio et de TV, adduction d'eau chaude, etc.).
On peut également installer des *centres d'achat et de loisirs bénéfiques* pour la communauté.
Cependant, les grands ensembles exigent, tant du point de vue sociologique qu'hygiénique et esthétique, *une planification plus soignée* que ce n'est encore le cas aujourd'hui. Ils sont donc de nature à promouvoir l'urbanisme tel que le conçoivent les architectes soucieux d'améliorer les conditions de l'habitat et l'aspect de nos villes.

Parmi *les problèmes* qui doivent être résolus en liaison avec la construction de grands ensembles, mentionnons:

a) Pour les maîtres de l'ouvrage et les créanciers hypothécaires, la concentration de nombreuses habitations, et surtout de constructions semblables sur un espace relativement restreint, implique *un risque.* La nécessité absolue de construire un nombre suffisant de logements dans un délai approprié peut contraindre à prévoir diverses étapes dans l'exécution des travaux. Si ces étapes sont judicieusement calculées, elles

peuvent permettre d'adapter les exigences aux capacités des entreprises; une meilleure utilisation de ces capacités concourt à la rationalisation et à l'abaissement des prix.

Les grands ensembles offrent la possibilité d'en différencier les parties et les logements. Dans la construction de petits ensembles, en revanche, la nécessité de comprimer les frais interdit de prévoir divers types de logements. La diversité offerte par les grands ensembles réduit les risques[2].

En liaison avec ce qui précède, il convient de mettre l'accent sur la nécessité de construire des *logements réservés aux personnes âgées*. Le groupe tient à relever que la réalisation de cet objectif est de nature à réduire la pénurie de logements parce que les personnes âgées qui occuperont ces logements libéreront des appartements souvent assez vastes recherchés par les familles nombreuses – et au premier chef des anciens logements. Dans presque tous les cantons, les petits appartements réservés aux personnes âgées étant subventionnés, les loyers peuvent être fixés à un niveau supportable [3].

Recommandation

1 La construction de petits logements pour personnes âgées revêt une telle importance pour l'avenir que, lorsqu'il se construit de grands ensembles grâce à un encouragement des pouvoirs publics, il faut envisager d'exiger qu'ils offrent un certain pourcentage (par exemple 10%) de tels logements.

b) Les projets de gros volume, qu'ils soient exécutés sur le même terrain ou simultanément sur des terrains séparés, exigent d'*importants moyens financiers*. Les crédits de construction doivent être accordés en même temps, mais leur «mobilisation» peut être échelonnée de manière à ne pas grever encore davantage le marché des capitaux. Le groupe d'experts a également étudié ce problème[4].

c) En outre, le *comportement des pouvoirs publics* peut opposer certaines difficultés à l'exécution de grands projets. En effet, ils peuvent juger ces projets indésirables pour des raisons d'ordre politique (par ex. l'afflux de personnes sans liens avec la commune peut être tenu pour inopportun), social (établissement de locataires d'une même catégorie sociale), ou encore parce que cette implantation augmentera les dépenses d'infrastructure (construction de nouvelles écoles, d'hôpitaux, etc.). Cependant, les promoteurs de grands ensembles ont, plus que ceux qui envisagent des constructions en ordre dispersé, la possibilité d'écarter ces obstacles parce qu'ils donnent la garantie d'une construction rationnelle. Par exemple, les charges imposées à une commune par les constructions de logements qui dépassent ses propres besoins peuvent être allégées si les terrains requis par les bâtiments publics que ces constructions rendent indispensables (un jardin d'enfants par exemple) sont mis à disposition de la commune à prix réduit ou gratuitement; en revanche la commune autoriserait le ou les propriétaires qui ont fait cette concession à utiliser le terrain restant conformément au degré d'utilisation initialement prévu pour l'ensemble de la ou des parcelles. De cette manière, le propriétaire n'affronterait pas d'inconvénients d'ordre économique. La même solution pourrait être envisagée lors de cessions de terrains destinés à la construction de routes.

d) De plus, le rythme de la construction de logements dépend en partie des *capacités de production de l'artisanat*. En conséquence, les maîtres de l'ouvrage doivent prendre leurs dispositions de manière à permettre aux artisans locaux d'utiliser de manière optimale leurs capacités de production, ce qui les mettra aussi en mesure d'offrir des conditions plus avantageuses. L'application de méthodes (montage par exemple) permettant de passer des commandes à l'extérieur doit être tout particulièrement soulignée. Dans tous les cas, le maître de l'ouvrage ne devrait pas être contraint de limiter le volume de son projet ou de recourir à une division du travail incompatible avec les exigences de la rationalisation.

e) Enfin, la *position de l'architecte vis-à-vis des grands ensembles* nécessite quelques remarques:

De même que pour les autres constructions traditionnelles, il devrait être possible, quand on envisage d'emblée les solutions les plus rationnelles, de faire en sorte que l'architecte assume à l'égard du maître de l'ouvrage l'entière responsabilité pour l'exécution de l'ensemble du projet. L'architecte doit toujours avoir présent à l'esprit l'ensemble de sa tâche et de ses aspects (techniques, sociologiques, esthétiques et financiers), ainsi que son insertion harmonieuse dans l'ensemble urbain.

L'architecte doit aborder la rationalisation de la construction de logements dans le même esprit que d'autres tâches. Seuls les moyens à disposition et l'équipe de spécialistes avec laquelle il collabore sont différents. Bien que les méthodes de construction soient autres, il doit rester en mesure de diriger les spécialistes qui concourent à la tâche commune (ingénieurs, entrepreneurs, etc.).

Les méthodes de travail de l'architecte se modifieront aussi: au lieu d'élaborer des plans divers à des intervalles relativement courts (mais qui ne sont pas très différents les uns des autres), il a la possibilité d'élaborer dans tous ses détails le plan d'un type (modèles,

essais des matériaux, mise au point d'un logement pilote, etc.).

En outre, le champ d'activité de l'architecte se déplace. Il est libéré de certaines tâches et il dispose du temps nécessaire pour étudier, seul ou dans le cadre d'un team, les problèmes sociaux des grands ensembles et les questions d'aménagement du territoire aux échelons local, régional et national.

Recommandation

2 Confédération, cantons et communes devraient saisir les possibilités de construire de grands ensembles et, dans l'esprit du présent rapport, aider les constructeurs capables à réaliser des projets rationnels dans ce sens [5].

3. Coopération de plusieurs propriétaires fonciers en vue de procéder en commun à la planification, à l'équipement des terrains, aux remaniements parcellaires et à l'exécution des travaux

Si l'un des propriétaires ne dispose pas d'une superficie suffisante pour réaliser un projet rationnellement conçu, il devrait prendre contact avec d'autres propriétaires désireux d'investir en vue d'exécuter en commun ce projet.

La création d'un pool d'intéressés a pour objet, en règle générale, d'établir des plans communs et de procéder en communauté à l'équipement des terrains. La constitution d'un pool devrait également avoir pour but l'exécution collective d'un projet. Les questions que pose cette exécution en commun sont analogues à celles qu'affrontent les «pools de maîtres de l'ouvrage». Nous les aborderons sous chiffre 4.

Dans bien des cas, l'exécution d'un projet commun requiert préalablement des remaniements parcellaires [6]. Lorsque les pouvoirs publics n'ont pas établi une procédure de remaniement parcellaire (qui permet d'épargner du temps), les remaniements devront être opérés autant que possible sur une base contractuelle. La communauté de planification et d'équipement prend temporairement le caractère d'une corporation privée – éventuellement publique – de remaniement parcellaire.

Le remaniement posera des problèmes difficiles lorsque des terrains de superficies, de formes et de qualités différentes sont entre diverses mains et lorsque le plan d'ensemble prévoit des utilisations différentes des divers terrains. Lorsque c'est l'utilisation – et non pas les mesures de superficie – qui est le critère pour la répartition des terrains, le statut futur de la propriété peut être adapté au plan d'extension. Quand ce n'est pas possible ou pas indiqué, il faut rechercher d'autres voies. On peut concevoir un système de péréquation par l'attribution de parts de propriété, de participations à la propriété par étage ou par le moyen d'indemnisations en espèces.

Quand la planification est achevée et que la répartition des espaces construits et des espaces libres entre les diverses parcelles est connue, on a de la peine à engager après coup les propriétaires à l'opération de péréquation ou à céder du terrain pour les usages d'utilité publique. On recommande donc instamment aux architectes et aux communes de fixer contractuellement, avant le début des travaux de planification, les modalités de la collaboration entre les propriétaires et entre ces derniers et la ou les communes.

En ce qui concerne l'ampleur et la forme juridique de la collaboration, il convient de distinguer trois cas:

a) Les *communautés de planification* sont généralement constituées sous la forme de sociétés simples [7]. Le contrat d'association peut déterminer les majorités requises par les décisions.

b) Lorsqu'un *remaniement parcellaire* est nécessaire, la procédure ultérieure, quand elle ne relève pas entièrement du droit privé (par exemple, quand elle ne demeure pas strictement l'affaire d'une société simple) est déterminée par la procédure légale instituée par le canton [8].

c) Lorsque les équipements des terrains sont gérés durablement par une communauté privée (chauffage à distance, espaces verts, rues, garages communs, *les communautés d'équipement* sont des personnes morales (sociétés anonymes, sociétés coopératives) [9]. Si les communautés d'équipement sont appelées à être dissoutes une fois leur but atteint et qu'aucune installation n'est plus en mains privées (par exemple parce qu'elles ont été remises à la collectivité), la forme de la société simple suffit.

4. Coopération de plusieurs intéressés en vue de l'exécution en commun de la planification et des travaux et de l'achat collectif des matériaux (pools)

Le fait que divers projets sont destinés à être exécutés à peu près simultanément dans un espace restreint mais sur des terrains qui ne sont pas contigus, n'exclut cependant pas les avantages d'une action commune. Dans les cas de ce genre, la coopération sera particulièrement avantageuse en matière de planification et d'achat; mais on ne devra pas négliger d'envisager une exécution en commun des travaux.

Recommandation

3 Il faudrait, de façon appropriée, suggérer aux cantons et aux communes d'encourager le groupement de propriétaires de fonds contigus, et, partant, des planifications et projets d'ensembles, par exemple en concédant une utilisation plus large.

Rappelons à ce propos que la décision d'un pool d'inviter les fabricants d'éléments préfabriqués et les fournisseurs d'appareils sanitaires ou d'autres équipements à faire des offres, de même que les commandes collectives ont déjà assuré des avantages certains lors d'initiatives antérieures (dans le domaine qui nous occupe). On doit derechef les recommander. Cependant, pour que ces actions communes soient pleinement efficaces, la coopération doit commencer le plus tôt possible, au stade de la planification. La normalisation de nombreux éléments semblables (les portes intérieures, par exemple) et l'emploi de mêmes objets d'équipement (les installations sanitaires notamment) augmenteront l'efficacité de la collaboration. Les objets d'équipement typifiés à disposition (en particulier lorsqu'ils sont limités à quelques types principaux) et les éléments normalisés sont de nature à faciliter la collaboration des divers maîtres de l'ouvrage. Il convient aussi de mettre l'accent sur l'application de méthodes similaires de construction; elles permettent aux entrepreneurs locaux d'utiliser mieux leurs capacités et aux fournisseurs d'éléments préfabriqués de prendre mieux leurs dispositions.

Il faut également envisager l'utilisation de *mêmes plans* et de *mêmes types de construction*. La population s'habituera progressivement à une certaine harmonisation du standard, ce qui contribuera à faciliter l'effort de normalisation [10].

La nécessité de tenir compte des capacités de production des entreprises artisanales d'une région fixe à la grandeur des séries une limite au-delà de laquelle la fabrication en série ne serait plus rentable. Ici également, la collaboration entre différents maîtres de l'ouvrage peut permettre de maintenir des proportions optimales, c'est-à-dire en prévenant un enflement inapproprié des commandes – de la demande – de nature à faire monter les prix. Lorsque l'artisanat est surchargé, le pool, en choisissant les méthodes de construction, les éléments et les objets d'équipement les mieux appropriés, s'emploiera à déterminer et à imposer le prix le plus favorable.

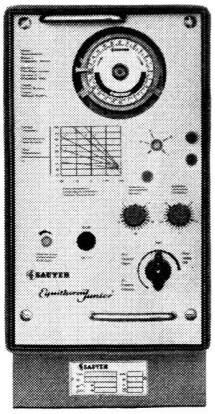
Il ressort de ce qui précède que la collaboration entre différents maîtres de l'ouvrage peut être d'intensité variable, mais qu'elle requiert une organisation commune (pool).

La constitution de ces pools ne peut pas être imposée. On dispose cependant de moyens indirects de pression. Les pouvoirs publics peuvent décider qu'ils ne mettront à disposition des moyens financiers que pour l'exécution de grands projets – comme le prévoit la loi sur le logement à son article 13, 3e alinéa – ou que si divers maîtres de l'ouvrage collaborent. De même, les propriétaires qui mettent leurs terrains à la disposition de tiers – par le biais du droit de superficie par exemple – peuvent stipuler dans le contrat la constitution d'un pool. En particulier, les pouvoirs publics qui cèdent des terrains – vente ou

Equitherme®

Equipements de réglage d'installations de chauffage

Forme moderne, gamme d'appareils élargie, installation simplifiée

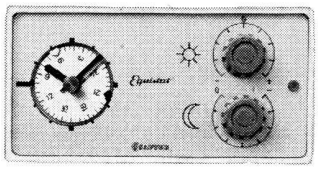


Le régulateur de chauffage **«Equitherme-Junior»** équipé d'un amplificateur transistorisé convient particulièrement aux installations de chauffage de petite à moyenne importance

Il est livrable en deux exécutions:

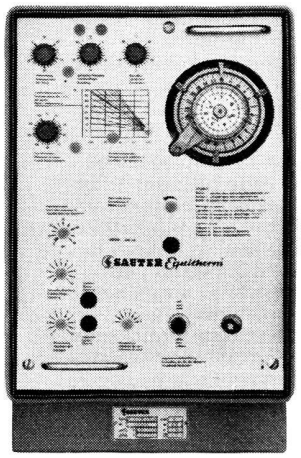
Type ERTO
Régulateur à action à deux échelons pour la commande d'un brûleur à mazout

Type ERTJ
Régulateur à action à deux rapidités pour la commande d'une vanne ou d'un robinet mélangeur à vitesse lente



Télémanœuvre Equistat

A l'aide de l'**«Equistat»** les températures de jour et de nuit peuvent être ajustées à distance à partir de l'appartement même



L'élargissement de la gamme de régulateurs électroniques de chauffage **«Equitherme»** permet encore une meilleure adaptation aux conditions fixées par chaque installation. Les ensembles de réglage à action à deux échelons ou à action progressive conviennent aux installations de chauffage de toutes importances

SAUTER

Fr. Sauter S.A., 4000 Bâle 16
Fabrique d'appareils électriques
Téléphone 061 / 32 44 55, Télex 62 260

I 148

Bureaux techniques à Genève, Lausanne, Zurich, Berne, St-Gall, Lugano

Qu'est-ce qu'un contreplaqué au collage résistant à l'eau bouillante?

C'est un bois croisé fabriqué selon un procédé spécial et au moyen d'une colle parfaitement insoluble. La liaison entre les différentes couches de placage atteint une résistance extraordinaire et tient tête à toutes les intempéries.

Les contreplaqués au collage résistant à l'eau bouillante ont brillamment fait leurs preuves durant de longues années lors de tests multiples. Leurs propriétés sont si convaincantes que nous garantissons totalement le collage de chaque panneau mis en oeuvre.

Propriétés
- le collage est absolument résistant, même sous les plus extrêmes conditions climatiques
- bonne isolation thermique et propriétés acoustiques avantageuses
- bonne stabilité, solidité extraordinaire pour une matière aussi mince et aussi légère.
- grande surface, d'où économie de main-d'oeuvre

Applications
- Constructions en bois de tout genre
- Maisons d'habitation et de week-end
- Eléments préfabriqués permettant un montage aisé et rapide
- Baraques, kiosques, cantines
- Cabines de bains ou de terrains de sports
- Construction de bateaux et d'embarcations
- Wagons et remorques de camping
- Caisses d'emballage pour marchandises humides ou craignant l'eau
- Panneaux indicateurs pour la circulation routière
- Panneaux de chantiers
- Coffrages du béton, etc.

Bois et dimensions disponibles

Essence des bois:	okoumé, limba, hêtre	
Dimensions:	okoumé, limba	220 x 125 cm et 255 x 125 cm
	hêtre	220 x 125 cm et en 4 à 40 mm d'épaisseur
Fournisseurs:	marchands de contreplaqués	

Pour résoudre tout problème d'emploi ou d'application des contreplaqués au collage résistant à l'eau bouillante, un spécialiste de notre service technique sera mis gracieusement à votre disposition sur demande.
Keller + Cie SA Klingnau (Argovie)
056 5 11 77

Keller+Co SA Klingnau

octroi du droit de superficie – doivent faire usage de cette possibilité.

Jusqu'à maintenant les groupements formés par différents maîtres d'ouvrage en vue de la planification et de l'achat en commun ont été constitués, de manière générale, sous la forme de sociétés simples [11]; la forme de l'association [12], de la coopérative ou de la société anonyme est également concevable, de même que celle de la fondation [13].

Le groupement des projets de construction devrait être stimulé par les pouvoirs publics. Ce groupement n'est cependant plus possible, dans la plupart des cas, si l'on attend pour le promouvoir le dépôt de l'autorisation de construire ou d'une demande visant à bénéficier des avantages de la loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements.

Le groupement des maîtres de l'ouvrage est possible alors que les plans sont en voie d'élaboration. Le propriétaire du terrain dépend de l'aide de la commune; c'est à ce moment précis qu'il est le mieux disposé à coopérer avec d'autres. Un groupement s'impose également lorsqu'un grand projet donne à ses promoteurs la possibilité d'inviter d'autres intéressés à s'associer à eux pour la planification et la mise en soumission des travaux. A ce stade, il importe aux intéressés de connaître de manière précise les coûts et les délais, et même à visiter ensemble des projets achevés ou en voie d'exécution. Il n'est pas exclu que la constitution du pool qui permet d'élargir le projet initial ait pour conséquence des rabais et des abaissements de frais qui permettent à leur tour de réduire le devis du projet initial.

Il serait souhaitable de créer des organismes régionaux dont l'objet serait d'encourager la collaboration que nous venons d'esquisser et d'informer les autorités, les intéressés et l'opinion publique sur les effets bénéfiques de cette coopération. Celle-ci répond tout particulièrement à un besoin en ce qui concerne la construction de maisons d'une famille.

Recommandation

4 Il faudrait, par une information appropriée (éventuellement publications), attirer l'attention des constructeurs privés et publics sur les possibilités de groupement, en leur en donnant des exemples.

Il faudrait en outre encourager la collaboration par des recommandations de simplification dans les domaines des projets (par exemple coordination dimensionnelle, etc.) et la fabrication de produits de construction (par exemple normalisation dirigée); on devrait enfin, par une politique de financement et de subventions appropriée, donner la préférence aux projets qui ont épuisé toutes les possibilités de rationalisation afin d'obtenir des loyers modestes.

5. Pools pour la construction d'habitations agricoles

Il est dans la nature des choses que, dans un certain rayon, on ne construit généralement pas simultanément un nombre relativement élevé de *bâtiments ruraux* (maisons d'habitation et bâtiments d'exploitation). C'est pour-

quoi la construction rurale n'a pas bénéficié jusqu'à maintenant des avantages qu'impliquent les projets de gros volume.
Une collaboration entre les maîtres de l'ouvrage qui édifient simultanément des bâtiments agricoles est de nature à permettre un abaissement des coûts. Les charges du capital et les amortissements ne pouvant être prélevés sur le produit d'exploitation que si les structures de l'entreprise sont saines et si les frais de construction s'établissent à un minimum, l'étude de l'abaissement de ces frais revêt la plus grande importance (ici seuls nous intéressent les coûts de construction des habitations rurales).

Pour abaisser ces coûts, il faut au premier chef *harmoniser les types de maisons et les équipements intérieurs*
37 (comme on le fait dans le canton d'Argovie à la suite d'un concours) [14]. Il est apparu possible de mettre au point un type de maison [15] qui peut être adapté à la diversité des conditions topographiques et des conditions d'exploitation; il est utilisé par la Coopérative argovienne de constructions agricoles (Aargauische landwirtschaftliche Siedlungsbaugenossenschaft ALSG), qui groupe les paysans qui acceptent d'édifier des fermes de ce type. Des commandes passées pour plusieurs fermes à la fois ont permis jusqu'à maintenant de réduire de 5 à 15% le coût des travaux et d'abaisser même de 35% ceux des équipements intérieurs. Des études portant sur la *préfabrication des éléments* sont en cours; on peut admettre que ces éléments permettront aussi de réduire la durée des travaux.

Recommandation

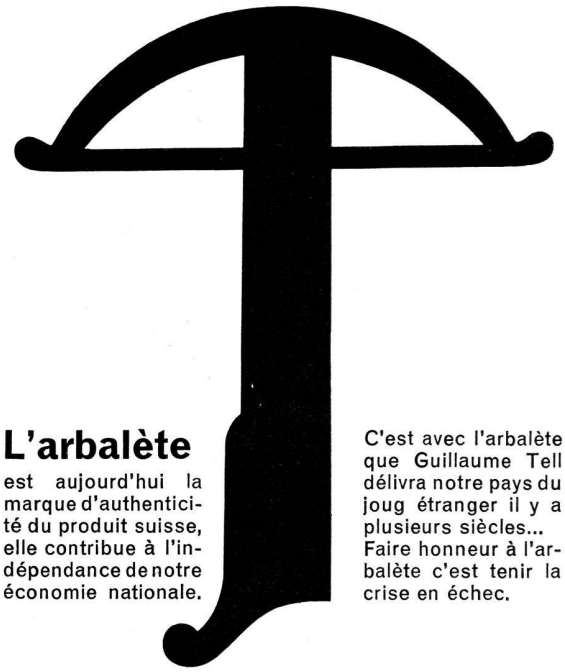
5 Il convient de suggérer aux départements et directions cantonaux compétents, ainsi qu'aux organisations professionnelles d'agriculteurs, d'encourager de la sorte la construction d'habitations paysannes. Les efforts de la Confédération visant à l'étude et à l'application de types d'habitations appropriés doivent être soutenus [16].

6. Conclusions

Le but d'une construction assez étendue de logements à prix raisonnables ne pourra être atteint que si l'on saisit toutes les possibilités de *construire de grands ensembles,* si des constructeurs capables garantissent que les avantages d'une construction rationnelle profiteront aux locataires, et si cantons et communes aplanissent à ces constructeurs la voie qui mène vers la réalisation de tels projets.
Là où des projets étendus ne peuvent être exécutés par un seul, on recommande les *groupements de constructeurs.*
Il faut faire usage, notamment dans la *construction d'habitations paysannes,* de la méthode type de construction, qui réduit les frais de construction. Il faudrait que la Confédération soutienne l'étude et l'application de types d'habitations appropriés.
Vu le vieillissement de la population, la construction de *petits logements pour personnes âgées* deviendra de plus en plus urgente. Elle offre une contribution appréciable à la construction de logements à prix raisonnables. On

Argolite

Le panneau stratifié suisse avec l'arbalète et garantie d'usine



L'arbalète
est aujourd'hui la marque d'authenticité du produit suisse, elle contribue à l'indépendance de notre économie nationale.

C'est avec l'arbalète que Guillaume Tell délivra notre pays du joug étranger il y a plusieurs siècles... Faire honneur à l'arbalète c'est tenir la crise en échec.

Argolite SA
Usine de panneaux stratifiés
6130 Willisau/LU ✆ 045 61912

Formats
260x130 cm 330x130 cm 330x160 cm

doit donc exiger, lors de la construction de grands ensembles, un certain pourcentage de ces petits logements subventionnés.

Remarques relatives à la quatrième partie

1 Du point de vue technique et de l'économie d'entreprise également, on aboutissait à un résultat semblable; cf. 2e partie, ch. 5.1.

2 L'abaissement des coûts consécutifs à la construction de grands ensembles implique un comportement conforme aux lois du marché. Dans chaque cas particulier, seule une analyse exacte de la situation du marché peut donner les indications nécessaires quant aux types de logements qui répondent à un besoin et aux délais d'exécution des travaux; c'est de cette manière seulement que l'offre peut être ajustée à la demande.

3 La construction de logements destinés aux personnes âgées s'impose non seulement parce qu'elle libère des appartements anciens de plus grande superficie, mais aussi parce qu'elle exige des capitaux plus modestes et en raison du fait que le nombre des vieillards augmente. Nous renvoyons le lecteur au rapport de la Commission pour l'étude des problèmes de la vieillesse instituée par le Département fédéral de l'intérieur. Pour les détails d'ordre technique, consulter le Bulletin N° 3 (septembre 1960) de la Commission fédérale pour la construction de logements.

4 Cf. 6e partie, ch. 2.2.1.b et 2.2.2.

5 Les aspects juridiques de la question seront traités à la 5e partie, ch. 3.4.1.

6 Pour les remaniements parcellaires, cf. 3e partie, ch. 5.3.2. et 5e partie, ch. 2.3.

7 C.O. art. 530 et suiv. Dans divers cantons, la planification englobant plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents fait l'objet d'accords contractuels passés entre les propriétaires d'une part, et les propriétaires et le canton, de l'autre (par exemple Planification «Mischeli», Reinach, canton de Bâle-Campagne).

8 Dans le canton de Berne, par exemple, la société simple constituée sur une base privée par décision prise à l'unanimité peut, en vertu d'un décret du 13.5.1965, être transformée en corporation de droit public si le contrat est ratifié par le Conseil communal et par le Conseil d'Etat. En cas de transfert de propriété, le transfert ne sera valable que si le contrat précité est respecté.

9 Comparer avec l'exemple fourni par le Tscharnergut, Berne, où une société anonyme a été constituée pour l'entretien et l'exploitation en commun du centre commercial, des espaces verts, des chemins d'accès et du chauffage à distance. Le centre commercial et le chauffage à distance ont été transférés en propriété à la société.

10 Comme il a été noté dans la première partie.

11 Comparer avec l'exemple fourni par le Tscharnergut, Berne: Trois sociétés disposant d'un terrain d'un seul tenant se sont groupées pour planifier en commun et permettre la construction d'un grand ensemble; les achats et les commandes aux entrepreneurs et artisans ont été

Meystre

papiers peints a déménagé

Venez voir
ses nouveaux locaux
à la place du Tunnel 11
S'agrandit
pour mieux vous servir

E. Canova S.A.

Citernes - Chaudronnerie - Serrurerie

«Brûleurs Cuenod depuis 1929»

Lausanne
Pavement 79
Tél. (021) 32 17 33

Miroiterie Romande
LAUSANNE
Av. d'Echallens 69 Tél. 25 88 25

Fabrique de glaces argentées
Glaces pour vitrages
Glaces de couleurs
Vitrages isolants:
Thermopane - Moutex
Aterphone, etc.
Marmorites
Verre à vitre, verre épais
Verres spéciaux
Ateliers de biseautage, polissage, argenture

CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES

GARZETTA
& Cie
Carouge-Genève

XYLAMON
protège vos charpentes et meubles contre tous les parasites du bois
L. Guggisberg
Conservation du bois
Lausanne

EXPOSITION PERMANENTE DE LA CONSTRUCTION

Place de la Gare 12
Lausanne

Toujours les nouveautés de la construction

effectués en commun, ce qui a permis d'étaler judicieusement les livraisons et les travaux dans le temps, tout en obtenant des prix avantageux. Les économies ainsi faites ont permis par péréquation des frais supplémentaires résultant de l'inégalité de la qualité des terrains et d'autres difficultés topographiques, de fixer les mêmes loyers pour l'ensemble bâti. Pour atteindre cet objectif, les trois intéressés ont constitué une Commission de coordination et un fonds de compensation. Les attributions de la Commission de coordination ont été progressivement accrues; elle a fini par devenir l'organe responsable de l'exécution des travaux. Si l'une ou l'autre des trois sociétés se refusait de donner suite à la décision, prise à la majorité, de la commission visant à passer telle ou telle commande à tel ou tel artisan ou fournisseur, elle devait prendre en charge les frais supplémentaires découlant de ce refus. Il en allait de même pour le maître de l'ouvrage qui exigeait la satisfaction de désirs particuliers dans les blocs qui lui appartenaient. Ainsi donc, la péréquation financière entre les trois sociétés ne jouait qu'à la condition que chacun des participants accepte de se soumettre aux décisions prises à la majorité.

12 Cf. Verein zur Förderung des industriellen Bauens (VIB), Zurich. Cette société a pour objet une planification et une exécution en commun des projets des membres.

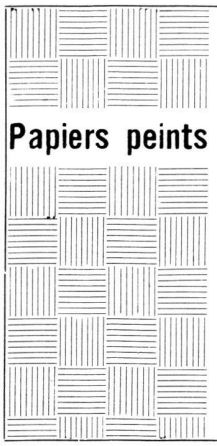
13 La Fondation «Klein-Riehen», Bâle, par exemple. Les propriétaires des terrains ont créé une fondation en vue d'établir une planification commune; ils se soumettent à l'interdiction de construire; seul le Conseil de la fondation peut lever cette interdiction sur la base de projets répondant au plan d'ensemble et au règlement mis sur pied d'un commun accord. Cette solution contraint également les propriétaires ultérieurs des terrains compris dans le plan d'ensemble et soumis à la fondation à respecter le plan.

14 Dans le canton de Saint-Gall, le bureau des améliorations foncières a mis au point, en collaboration avec des entreprises privées de l'industrie du bois, deux types de maisons paysannes; quelques-unes ont déjà été édifiées. Des comparaisons avec des maisons non normalisées révèlent une différence de 10 000 à 30 000 fr. par objet.

15 Projet et planification des détails: Association suisse de colonisation intérieure et d'agriculture industrielle (SVIL), à Zurich.

16 On peut mentionner, à ce sujet, les efforts de la Confédération qui ont pour but la création d'une station d'essai pour les constructions, les machines, la technique et l'économie du travail dans l'agriculture.

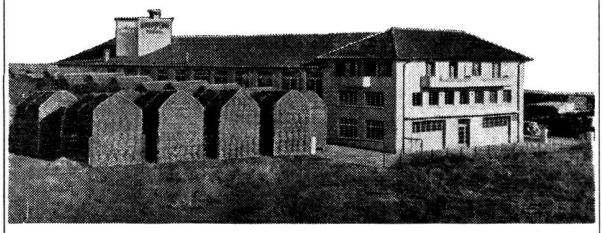
La suite du rapport des experts paraîtra dans notre prochain numéro


Papiers peints
BORGNANA & Cie
Lausanne
Beau-Séjour 1 (annexe B. C. V.)
Tél. 23 24 45

Lausanne
Rue Saint-Martin 3
✆ 23 45 67
Morges
Rue Saint-Louis 4
✆ 71 37 64
Ami Boulaz
Société anonyme
Chauffages
tous systèmes
Genève
Rue de Hesse 1
✆ 26 26 93

Chauffages centraux
tous systèmes
Installations sanitaires
Devis sans engagement
Bucher S.A. - Lausanne
2, avenue Ruchonnet, tél. (021) 22 87 60/70

Ferblanterie
Couverture
OSCAR
BÜRKI
Maître ferblantier
LAUSANNE Rue de la Barre 4 Tél. 22 93 84


GIUPPONE FRÈRES
Entreprise de menuiserie
LAUSANNE-MALLEY 16 Tél. (021) 24 01 61