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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 1

Artikel: Le terrain premier jalon du bien-être

Autor: Willomet, Roland

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129846

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: 08.07.2025

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

LE TERRAIN
premier jalon du bien-être

Parmi les démarches qui concourent à la réalisation du plan directeur d'une commune puis, dans ce cadre, du plan d'affectation (plan des zones), la définition spatiale et le caractère des zones d'habitation font l'objet d'une analyse très systématique, limitée, hélas, à la commune politique; elle ne prend en compte que les données spécifiques de l'aménagement et les principes de fonctionnement qui, après légalisation, serviront de base aux implantations de maisons individuelles, d'ensembles de moyenne ou de forte densité. A terme, la croissance, l'économie, les conditions de vie modifieront gravement les équilibres sociologiques du passé durant le développement urbain et rural.

Souvent, la maîtrise des phénomènes de développement et de croissance n'est plus assurée dans le temps; les mesures toujours tardives que préconise l'aménagement du territoire coûtent cher; elles contraignent à repenser les infrastructures, les principes de fonctionnement, les équipements des quartiers et les zones d'activités.

La géographie dont parle notre dossier vise à saisir les motivations qui, dans le système actuel, sous-tendent l'implantation du logement social. L'acquisition ou l'octroi d'un droit de jouissance sur un terrain destiné à l'habitat collectif, réalisé avec l'aide des pouvoirs publics, est toujours l'aboutissement d'une phase préalable politico-économique durant laquelle les objectifs sociaux fluctuent. Nous ne redirons pas ici combien l'attitude des communes prédomine, non seulement au strict point de vue politique, mais souvent en fonction de considérations économiques, certes, mais aussi des structures sociales en mutation. L'octroi d'un terrain constitue, en tout état de cause, le premier jalon d'une quelconque opération de construction, particulièrement lorsque le bien-fonds est nécessaire au niveau du financement.

Habitat individuel, arch. R. Briccola, Giubiasco.

LA PROMOTION

Pour retrouver le fil de notre quête du bien-être ou des éléments qui peuvent le susciter, évoquons quelques caractéristiques du lieu : situation, orientation, vues, accès, réseaux divers, équipements, transports en commun, environnement; le lieu contient déjà tous les indices prometteurs mais aussi tous les inconvénients qui, dans un premier temps, déterminent son aptitude à recevoir l'habitat d'une collectivité.

A ce stade, en fonction des besoins sociaux et des équilibres financiers, les initiatives des promoteurs prennent des orientations très différentes qui touchent les catégories d'usagers, les types de logements à réaliser, la volumétrie à préconiser, l'intégration à l'environnement :

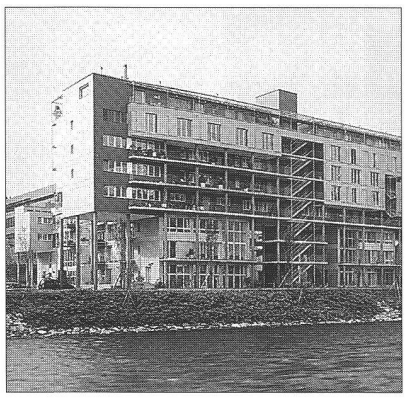
les équipements spécifiques,

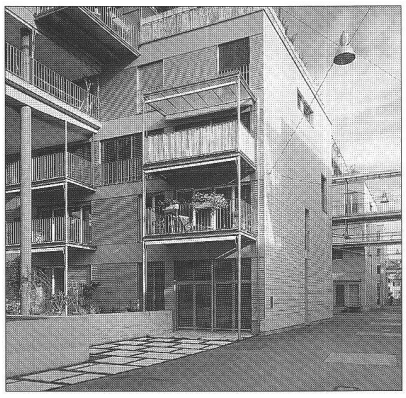
la création d'espaces collectifs, intérieurs ou extérieurs, à fonction sociale, la juxtaposition, la séparation des classes sociales.

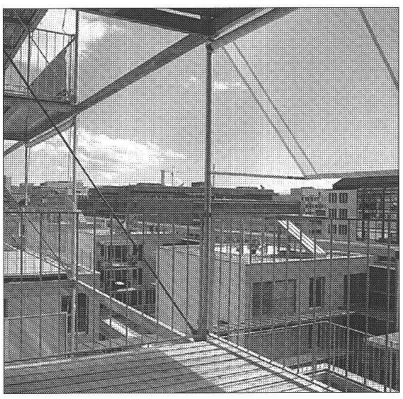
Trois catégories de promoteurs sont identifiables lorsqu'il s'agit de construire le logement social accessible aux bas salaires :

- les promoteurs immobiliers et sociétés privés,
- les promoteurs institutionnels publics ou privés.
- les sociétés coopératives.

Les objectifs de ces trois catégories diffèrent très sensiblement en ce qui concerne le rendement des capitaux investis, le rendement des apports publics ou privés, les loyers praticables, la revente ou reprise, la portée sociale de la réa-







Habitat urbain, arch. Kuhn Fischer Partner, Zürich.

lisation.
Les systèmes de financement diffèrent également entre les diverses promotions en matière des apports, fonds propres, crédits à taux privilégiés terrains ou droit de superficie, certaines conditions indispen-sables aux sociétés coopératives pour assurer l'objectif de leur mission : loyers acceptables par les populations à faibles revenus.

Quel que soit le promoteur, la qualité du logement ne varie guère; en revanche, on distingue souvent de sérieuses différences dans les équipements, la manière de vivre, les choix prioritaires et de nombreuses résolutions touchant les aménagements des locaux annexes et collectifs, les installations de jeu et de sport, niveau de bien-être prévisible.
Dans notre économie privilégiée, la mise à disposition d'un bien-fonds pour l'habitat social devrait tendre à offrir le terrain à bâtir au projet qui certifie la promesse du bien-être le plus complet aux futurs utilisateurs; cet état de qualité justifierait dès lors l'octroi d'un bien-fonds au promoteur le mieux intentionné dans la globalité de son projet.
Il faut relever qu'en Suisse, le logement offre, en règle générale, une qualité de construction, un niveau d'équipement et de confort supérieurs à ce que l'on connaît en Europe. Pour l'innovation ou la créativité, il est évident que la Suisse Alémanique fait preuve d'un esprit civique favorable à des groupements judicieux d'habitations et que les sociétés coopératives se comptent par milliers, dans la région zürichoise notamment; la nature du bien-être qui s'en dégage permet d'affirmer que l'état d'esprit des constructeurs est généralement porté à satisfaire au mieux les familles qui occupent les réalisations modèles que nous connaissons.
Les directives des offices fédéraux et cantonaux touchant la qualité du logement social prescrivent les surfaces minimum à respecter, les équipements indispensables et les choix techniques qui garantissent, à notre sens, un niveau de qualité analogue à celui de sociétés privées qui ne recourent pas à l'aide publique.

LA SOCIOLOGIE ET L'ART DE VIVRE

S'il est rare de connaître, à titre prévisionnel, la portée des installations et équipements sociologiques qu'il convient de réaliser à terme pour le bien-être des habitants dans un secteur donné, il est encore plus rare, en Suisse notamment, de définir à l'avance les catégories sociales qu'il convient de satisfaire demain. Ces situations entraînent, par exemple, des résolutions difficiles pour assurer le bien-être des personnes âgées lorsqu'on a "oublié" de planifier les besoins propres à leur condition; il en va de même pour les familles en formation qui, faute de garderies, de crèches ou de jardins d'enfants doivent recourir à des solutions qui se révèlent parfois boiteuses.
Enfin, l'absence de planification réelle concernant la part des logements sociaux à intégrer dans des ensembles importants conduit les communes pauvres à renoncer à participer, faute de terrains disponibles judicieusement équipés, de moyens ou de volonté.
Certains pays ont résolu ce problème à 3 entrées en proposant des immeubles susceptibles de recevoir des personnes âgées, des jeunes couples et des locataires type; le brassage ainsi provoqué présente,semble-t-il, un certain bien-être aux uns et aux autres, il suscite des moments privilégiés dans la vie sociale.

AMENAGER LE TERRITOIRE

On rencontre des situations précaires dans certaines zones périurbaines où les problèmes de développement ont été résolus au coup par coup, en appliquant, pour les besoins de demain, des solutions obsolètes, sans se préoccuper des limites communales, ni induire la croissance des zones d'habitation et industrielles périphériques; lorsqu'on accumule les retards dans la planification des ouvrages et que l'on multiplie les investissements mal appropriés, il se trouve que l'addition devient insupportable au niveau de la collectivité.
Le rattrapage du bien-être est difficile à programmer en fin de course car il touche des aspects que les sociétés promotrices ne sont plus à même de maîtriser et que la collectivité publique, trop en retard, ne peut entreprendre. La promesse du bien-être se transforme alors en espoir aléatoire.
Par bonheur, les efforts entrepris à travers l'aménagement du territoire par de nombreux Etats et communes de Suisse commencent à porter des fruits; un avenir moins chaotique pour les zones d'habitation et leurs équipements socio-culturels, une programmation moins superficielle des besoins propres aux familles modestes, aux personnes âgées, aux mères célibataires, à la petite enfance et aux adolescents, la revitalisation de la vie des quartiers et le bien-être de demain sont à ce prix.

Roland Willomet