

# Le petit logement aux Etats Unis

Autor(en): **Baumann, H.B.**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **1 (1928)**

Heft 6

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-118890>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

alimentation insuffisante, ou en la faisant vivre dans des logements de mauvaise qualité ou trop exigus.

La société ne peut plus ignorer ces déficits de l'organisation actuelle. Aussi bien personne n'a-t-il contesté la nécessité de faire quelque chose pour remédier à une situation dont les inconvénients ne peuvent être niés. Les divergences d'opinion naissent dès l'instant où il s'agit de déterminer les moyens susceptibles d'améliorer les conditions d'existence d'une partie de la population et d'en fixer l'importance.

Tous sont encore d'accord pour proclamer il est vrai qu'il faut construire des logements à bon marché, c'est à dire qu'il faut construire des logements qui seront loués à un prix inférieur à ceux qui sont demandés par l'industrie privée, travaillant dans des conditions normales. Le prix moyen de location d'une pièce, dans un bâtiment construit après 1918 est de 370 frs. Ce prix est évidemment inabordable pour les familles disposant d'un revenu annuel de 3000 à 3800 frs. par an. Il correspond à un loyer de 1487 frs. pour un appartement de 4 pièces, de 1105 frs. pour un appartement de 3 pièces. On pourrait peut-être réduire ces prix, dans une certaine mesure, en employant des méthodes de construction plus rationnelles, et en exécutant les travaux en série. Toujours est-il que l'écart entre le prix de revient d'un appartement neuf et le prix que peut payer un ouvrier recevant un salaire moyen reste considérable. En l'évaluant au montant de la différence qui existe entre le prix d'un logement neuf et celui d'un logement ancien, ce qui est un minimum, il doit être au moins de 450 frs. par appartement de 4 pièces, soit de 150 frs. par pièce, et 565 frs. par appartement de 3 pièces, soit de 140 frs. par pièce.

Il faut donc, pour équilibrer le budget d'une opération immobilière travaillant dans ces conditions, un apport annuel qu'on peut fixer à 500 frs. en moyenne par appartement de 3 ou 4 pièces (cuisine comprise).

Les deux partis qui s'affrontent au Grand Conseil de Genève, et qui se retrouvent dans toutes les assemblées du monde, reconnaissent la nécessité de cet apport, mais lui donnent chacun des noms différents. Les uns demandent à l'Etat seul de payer les frais de cet apport, c'est alors une contribution. Les autres s'adressent à la fois à l'Etat et aux établissements de crédit, c'est alors

un sacrifice. Et tandis que les uns envisagent un effort qui sera d'emblée considérable et qui demeurera permanent, les autres se contentent d'un effort occasionnel, qui pourrait au besoin être renouvelé.

Les socialistes demandent à la collectivité, ou pour parler plus exactement à la fortune privée, une contribution régulière, sous forme d'augmentation de 25% des droits de succession. Ce prélèvement supplémentaire apporterait à une caisse spéciale, celle de l'office du logement à créer, une somme d'un million par an, au moyen de laquelle il serait possible de construire chaque année un grand nombre de logements. La première année, la caisse ne disposerait que du produit des droits de successions, les années suivantes, cette source serait accrue du produit des loyers, après déduction des charges. Année après année le nombre des logements irait en croissant. L'opération se ferait donc sur des bases très larges et serait indépendante des conditions du marché de l'argent.

Les partis adverses ont paru se rallier à une solution proposée par l'un d'eux, dans laquelle la réduction du montant des loyers serait obtenue par les moyens suivants: L'Etat consentirait des réductions sur les impôts et sur certains droits fiscaux; les Communes supporteraient une part des frais d'édilité et les services industriels accorderaient des conditions spéciales pour l'installation et la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité. La collectivité, dans son ensemble, et non plus seulement la fortune privée, fournirait ainsi un premier apport. Un deuxième devrait être obtenu des établissements de crédit qui auraient à consentir une réduction d'intérêts pour les 1<sup>es</sup>, 2<sup>es</sup> et 3<sup>es</sup> hypothèques, ces dernières étant garanties par l'Etat. L'opération projetée (à titre de premier essai) consisterait à construire 170 logements, ce qui entraînerait une dépense de deux millions. La réduction d'intérêt que devraient admettre les banques, et qui s'éleverait à 20.000 frs. par an, ainsi que les facilités accordées par l'Etat et les Communes, dont le montant n'a pas été évalué, permettraient de fixer le prix des loyers à 225 frs. la pièce. Ils'agit donc bien d'un essai, modeste il faut le reconnaître, mais surtout difficilement renouvelable, en raison de caractère exceptionnel des moyens auxquels on a dû avoir recours pour abaisser le prix des loyers. (à suivre)

## Le petit logement aux Etats Unis

par H. B. Baumann, architecte à Zurich.

De grands efforts s'accomplissent aujourd'hui chez nous pour rendre les maisons d'habitation moins coûteuses à construire et à habiter, tout en les dotant de tout le confort possible. Un mouvement analogue se dessine aux Etats-Unis depuis une vingtaine d'années: on cherche à construire des logements de surface réduite, ou chaque objet trouve sa place appropriée et où la ménagère exécute son travail avec un minimum de dépense de force.

Tous les problèmes qui nous occupent depuis la guerre: recherche de capitaux pour la construction, coût de la construction et du mobilier, question des domestiques, ont été examinés aux Etats-Unis depuis fort longtemps. La simplification de l'habitation a été facilitée par le fait qu'aucune tradition ne retarde le développement naturel des choses. Nous avons beaucoup appris des Américains, au cours de ces dernières années, en ce qui concerne les méthodes de production, les moyens de communication, la réclame; dans le domaine de l'habitation nous pouvons de même recueillir des renseignements de l'autre côté de l'Atlantique.

Nous ferons ici complètement abstraction de la forme des bâtiments et de l'aspect des intérieurs, non pas que ces questions nous paraissent sans importance: mais nous estimons qu'en Europe la passion qu'on met à discuter ces questions empêche souvent l'esprit d'aborder le fond même des problèmes.

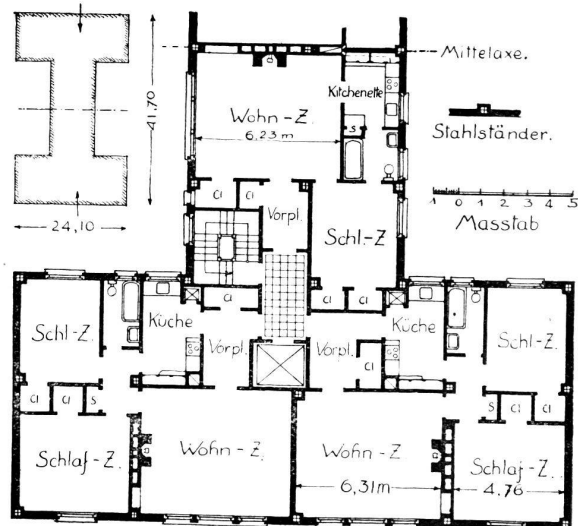


Fig. 1. Plan d'une maison locative à New-York, 12 étages. A chaque étage, 6 appartements de 2 à 3 pièces (cuisine non comprise). Construction en acier avec parois en briques A gauche en haut, plan du bâtiment complet — cl. - closet, c'est à dire armoire profonde, sorte de penderie. Wohnz. - chambre commune, Schlafzimmer - chambre de coucher, Vörpl. - Vestibule.

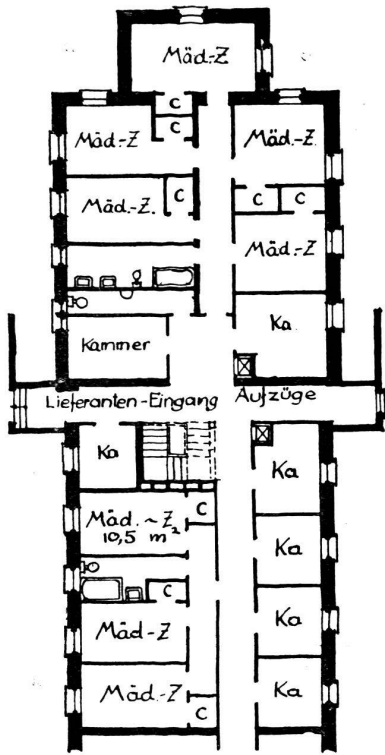


Abb. 4.

Fig. 4. Partie du rez de chaussée. Les chambres de bonnes (Mäd.-Z.) sont réparties par groupes. Chaque groupe a une chambre de bains; chaque appartement a, à cet étage, une chambre de débarras - ka).

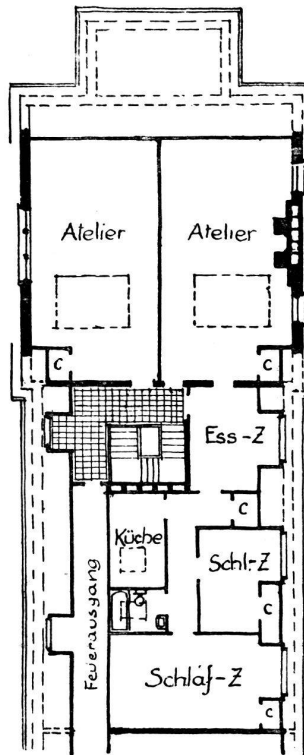


Abb. 5.

Fig. 5. Partie des combles. Logement avec atelier. Ess.-Z. - Chambre commune. Schl.-Z. - chambre à coucher. Feuerzugang - sortie en cas d'incendie.

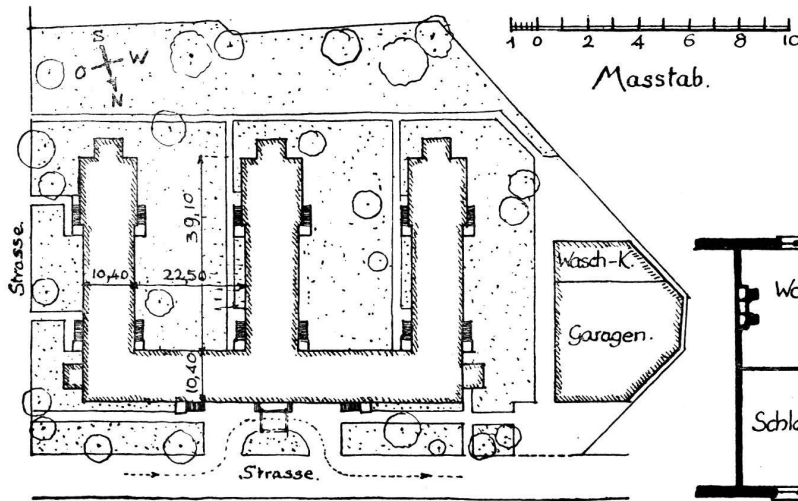


Abb. 2.

Fig. 2. Plan de situation d'un groupe de bâtiments. Construction en ordre contigu, mais sans cours fermées. Travaux extérieurs et aménagements de jardins réduits à un minimum. Grand garage.

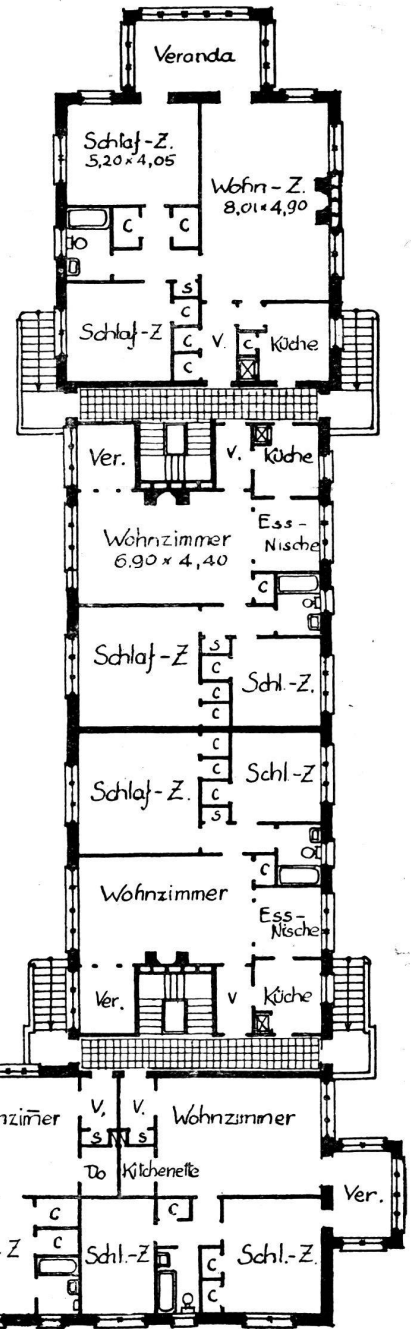


Abb. 3.

Fig. 3. Plan d'un étage de l'aile ouest, appartements de 2 ou 3 pièces. Caractéristiques principales: vestibules et cuisines de petite dimension. Grande chambre commune (30-40 m<sup>2</sup>) veranda fermée. Chambre à coucher avec accès dans la chambre commune. Nombreux closets, soit armoires profondes.

Fig. 2-5. Maison d'habitation dans un quartier extérieur de New-York contient un rez de chaussée, servant en partie de cave, 4 étages, des combles habités, soit au total 68 logements, restaurant, jardin d'enfants, ateliers.

C'est pour cette raison que nous ne publions pas de photographies, désirant limiter notre étude aux questions d'ordre pratique. On peut d'ailleurs constater un certain manque de logique dans l'esprit américain qui résoud de façon admirable les questions de construction et d'aménagement des habitations et qui se sert pour exprimer les idées de formes tout à fait traditionnelles. Nous autres Européens, qui sommes habitués à considérer avant tout dans les choses de l'architecture, l'apparence, nous ne soupçonnons pas à première vue que des solutions pratiques et originales puissent être cachées sous un manteau emprunté à la défroque de tous les temps. Il faut savoir aller au fond des choses et il faut comprendre la raison de cette contradiction apparente. Les Américains eux-mêmes reconnaissent que le développement

dense, sauf peut-être dans des maisons de commerce et des restaurants.

Cette disposition s'impose aux Américains, à mon avis, en raison de leur besoin de clarté et de simplification.

Dans l'habitation, c'est la chambre commune (living-room) qui remplit cette fonction principale. Dans les plans qui accompagnent cet article, aussi bien dans les appartements que dans les maisons familiales, on retrouve cette pièce qui est à la fois le centre du logement et le principal lieu de passage.

Les exemples de petites habitations qui sont reproduits ci-contre, ne sont à aucun égard des modèles, mais des types courants qui ont été perfectionnés peu à peu par l'expérience. On peut cependant mettre hors de pair l'appartement reproduit à la fig. 6: une demeure qui se trouve au sommet d'une maison de commerce à 14 étages.

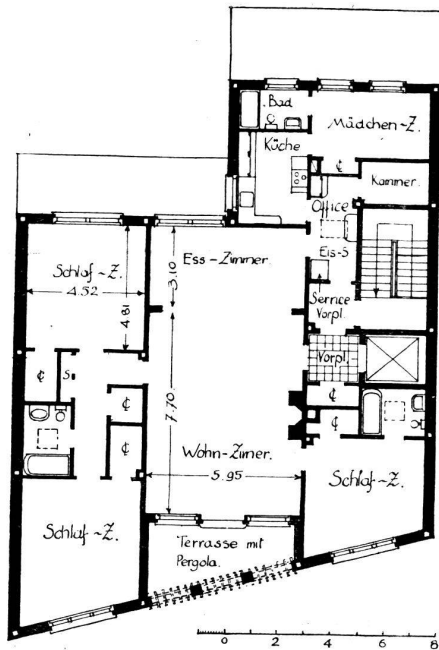


Fig. 6. Appartement du directeur à l'étage supérieur d'une maison de commerce à 14 étages, dans le quartier des affaires à New York. Chambre commune-salle à manger (Wohnzimmer, Esszimmer) mesurent 65 m<sup>2</sup> chambre de bonnes (Mädchenz.) avec sa salle de bains, derrière la cuisine. L'escalier n'est utilisé qu'en cas d'incendie.

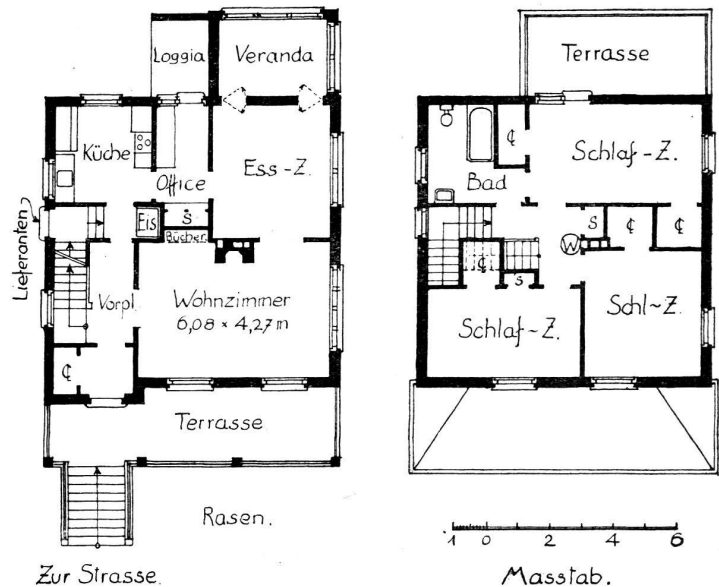


Fig. 7. Plans d'une villa caractéristique. Terrasse couverte nommée «porch», du côté de la rue. La veranda (sun-room) est orientée du côté sud. Entre le vestibule (Vorpl.) et la chambre commune (Wohnz.) simple ouverture. En face de l'entrée de service (Lieferanten), la glacière (Eis). Devant l'office, loggia pour les travaux de nettoyage. En W. à l'étage, le canal pour évacuer le linge sale («laundry-shut»). Aux combles, 3 chambres à coucher (Schl.-Z.) et salle de bains (Bad). Coût de la maison avec terrain: 30 à 40 000 frs.

économique et les progrès de la technique sont chez eux si rapides que le temps et les forces manquent pour mettre au point les produits de cette activité débordante. C'est la raison pour laquelle, pour l'instant, l'esprit moderne qui dirige la conception des plans et des aménagements intérieurs ne se fait pas sentir dans l'apparence extérieure des habitations. Les idées nouvelles sont exprimées dans une langue ancienne. On voit presque partout fleurir les styles d'autrefois, entre autres l'excellent style colonial, servant de vêtement à une ossature construite selon les principes les plus récents.

Au cours du long séjour que je fis aux Etats-Unis, je fus frappé de retrouver dans tous les bâtiments l'application d'un même principe de construction: chaque logement comprend une pièce principale, d'assez grandes dimensions, bien mise en évidence, autour de laquelle sont groupées toutes les pièces à destination spéciale comme des niches autour d'un sanctuaire. Ce principe est appliqué dans les édifices les plus divers, depuis la gare monumentale à 60 quais jusqu'au logement d'une seule pièce, de la ferme à l'hôtel moderne. Il est très rare de trouver des corridors ou des pièces étroites et profondes, même dans les quartiers de construction très

La disposition des pièces dans les appartements est généralement la suivante (voir fig. 1, 3, 6).

Du palier sur lequel débouche l'escalier ou l'ascenseur, on entre dans un vestibule qui est ordinairement de petite dimension; de là on parvient à la chambre commune et le plus souvent à la cuisine. Pour passer dans les chambres à coucher, il faut traverser la chambre commune; celle-ci communique soit directement avec les autres chambres (fig. 1 en haut, fig. 3 en bas, fig. 6 à droite), soit en passant par une petite antichambre (fig. 1 en bas, fig. 3 en haut, fig. 66 à gauche) sur laquelle donne également la salle de bains. Pour arriver à la cuisine il faut traverser la chambre commune, à moins que l'on ne puisse y accéder directement de l'antichambre. Il y a souvent aussi une entrée de service pour la cuisine sur le palier (fig. 3 en haut fig. 6).

Il est très rare que l'on s'écarte de ces dispositions usuelles, à moins que l'on n'y soit contraint par le genre même de la construction. Le plan est à peu près le même, dans une maison de faubourg à 2 étages que dans un gratte-ciel de 25 étages. La maison familiale reproduite à la fig. 7 représente un type très répandu qui ne permet que peu de variantes (à remarquer qu'une villa de ce genre ne coûte pas plus de 30-40.000 frs. y compris le

terrain; ce prix est très bas si l'on considère le faible pouvoir de l'argent aux États-Unis). Les différentes pièces de la maison américaine présentent les caractéristiques suivantes:

Le vestibule (appelé «entry», soit simplement entrée) est très exigü. (fig. 5, 6). Il joue plutôt le rôle d'une sorte de porche. Presque sans exception, le vestibule renferme une armoire pour les manteaux et les parapluies, etc. Remarquons en passant qu'aux États-Unis il pleut beaucoup moins souvent que chez nous. On arrive rarement à la maison avec des habits mouillés et des souliers sales; on a d'ailleurs pu faire cirer ses bottes avant de rentrer. Dans nos climats, ces armoires seraient trop petites.

Entre le vestibule et la chambre commune (living-room) il n'y a pas toujours de portes, surtout dans les villas; on se contente souvent d'une simple ouverture de 1 m. de large (fig. 7). Pourtant dans les maisons les plus récentes la porte est de rigueur.

La chambre commune est toujours très grande. Dans les appartements, elle mesure de 25 à 40 m<sup>2</sup> et même davantage (fig. 5, 6). Elle est largement éclairée par de grandes fenêtres à guillotine qui sont la règle aux États-Unis et qui sont d'ailleurs beaucoup meilleur marché que chez nous (nos fenêtres à deux battants ne se rencontrent que dans des baies de petites dimensions, dans des pièces secondaires. On les appelle «French windows», ce qui prouve leur caractère exceptionnel). Les fenêtres à guillotine présentent de très grands avantages surtout aux États-Unis. Tout d'abord elles permettent d'élargir les baies; ensuite elles donnent la possibilité d'arranger des sièges près des ouvertures, puisque l'espace n'est pas encombré par des battants (que l'on doit en outre assujettir d'une façon ou d'une autre). Par le fait du climat très chaud (New York se trouve

sur le même méridien que Naples), l'Américain vit beaucoup à la fenêtre; il a même une prédilection pour les courants d'air.

Dans chaque chambre commune se trouve une cheminée. Les saisons intermédiaires, printemps et automne, sont relativement longues; bien qu'il fasse relativement chaud pendant la journée, on est néanmoins obligé de tempérer les pièces principales et on doit pouvoir le faire sans mettre en activité le chauffage central. En hiver, la cheminée est d'ailleurs souvent utilisée; on y brûle du bois et un charbon léger. Les dimensions des canaux de fumée sont suffisantes; je n'ai jamais vu de cheminée qui tire mal. Devant le foyer, se trouve une petite trappe, par laquelle on peut évacuer les résidus de la combustion dans un canal qui conduit les cendres à la cave (fig. 1).

Les poêles électriques sont très rares. Aux États Unis on utilise encore très peu l'électricité pour produire de la chaleur. Le pays étant riche en charbon, on a avantage à utiliser ce produit ou à la transformer en gaz. Par contre on se sert beaucoup de l'électricité pour faire fonctionner de petits moteurs servant aux besoins du ménage. Dans chaque maison il y a un service d'eau chaude actionné par un poêle à coke. En 1926, il n'y avait que 80.000 bouilleurs électriques en activité; par contre on comptait plus de deux millions de moulins à café électrique et plus de 2½ millions de lessiveuses électriques.

Ces chiffres nous donnent déjà une indication sur la façon dont sont aménagées les cuisines.

(à suivre).

(Traduction libre faite avec l'autorisation de l'auteur d'après l'article paru dans le «Werk» no d'août 1927).

## Entre locataires

par H. Staub.

Rapports entre locataires, on pourrait dire aussi rapports entre être humains. Car sous la peau d'un locataire il y a toujours un homme qui, par le hasard des circonstances, habite sous le même toit que plusieurs de ses semblables, à côté de gens qu'il n'a jamais vus auparavant et qui peuvent lui être sympathiques ou odieux. Le hasard amène les rapprochements les plus invraisemblables. Des personnes que nous cherchions plutôt à éviter habitent sur le même palier que nous; nous sommes obligés de leur adresser la parole, de les saluer trois ou quatre fois par jour, de leur faire de petites concessions que notre orgueil personnel accorde à contre coeur, mais que les nécessités de la vie commune nous imposent. En un mot nous nous trouvons soudain compris dans un groupe de locataires (ceux du numéro tant et tant), qui n'ont guère de caractères communs, mais auxquels les voisins attribuent parfois telle réputation d'ensemble: Ceux-ci s'accordent bien, ceux-là ne s'entendent pas. Et passant du général au particulier, les oracles du quartier disent en chœur: «c'est la faute à madame Y si madame Q fait la tête et bat les portes», et ainsi de suite.

Est-ce que, dans ses rapports avec ses compagnons d'existence, le devoir du locataire n'est pas de mettre un peu de côté sa petite personnalité, avec tous ses instincts égoïstes, et de se présenter et de se conduire comme un bon voisin, comme un locataire idéal? Mais qu'est-ce qu'un locataire idéal? Du point de vue du propriétaire, c'est un homme qui entretient convenablement son logement, qui respecte les clauses du bail et qui vit en paix avec ses voisins. Du point de vue d'un autre locataire, la définition est moins facile à trouver, surtout lorsque il s'agit d'une Coopérative qui prétend faire passer l'esprit de solidarité avant la satisfaction des besoins personnels. Souvent les tendances idéales sont refoulées par des impulsions purement humaines, et cela d'autant plus que les obligations réciproques des

locataires ne peuvent être mises en formules bien précises.

La vie en commun dans une maison doit être réglée par la bonne volonté. L'intervention d'une autorité extérieure ne doit être envisagée que dans les cas les plus graves. Chaque locataire doit se faire une règle de conduite, en ce qui concerne ses rapports avec ses voisins. Cette sorte de philosophie pratique produit des fleurs souvent curieuses et n'est pas toujours inspirée par les principes du savoir-vivre. Certains locataires ne «frayent» en principe avec personne, ils vivent en famille et évitent même de se compromettre par un salut; ils considèrent néanmoins comme tout naturel de faire supporter à leurs voisins le bruit de leurs jeux et considèrent toute réclamation comme une atteinte à leur liberté personnelle. D'autres au contraire n'épargnent à leurs semblables aucun détail de leurs affaires et trouvent fort mauvais qu'on ne leur rende pas la pareille. D'autres enfin déversent leurs sentiments combatifs sur les petits enfants de leurs voisins. Tous ceux qui n'ont pas le privilège de vivre isolés dans une petite maison familiale pourraient définir bien d'autres types de locataires. La maison locative la mieux aménagée, la plus ensoleillée peut être néanmoins plus désagréable à habiter que le taudis le plus sombre! Tout dépend de l'état d'esprit des habitants. Que dire des rapports de voisinage dans les Coopératives d'Habitation dont le but est d'offrir à leurs membres des logements sains et convenables? N'est-il pas décourageant de voir des locataires animés du meilleur esprit, quitter leur demeure parce qu'ils ne peuvent plus supporter les coups d'épingle que leur lancent leurs voisins? A qui doivent-ils confier leurs plaintes souvent mesquines et peu importantes en apparence? Qui se donnera la peine d'arbitrer les conflits, de nettoyer l'atmosphère des miasmes malfaisants?

On cherche à construire des demeures toujours plus pratiques et plus saines, on fait de grands efforts pour procurer aux locataires un foyer idéal, et l'on obtient