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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 2 (1929)

Heft: 11-12

Artikel: La règlementation des constructions et l'Habitation minimale

Autor: Schmidt, Hans

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-118966

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

La règlementation des constructions et l'Habitation minimale.

Rapport présenté au IIe Congrès international des architectes modernes, par Hans Schmidt, architecte, Bâle.

La réglementation des constructions et son influence sur les habitations minimales doit être examinée du double point de vue de la production immobilière et de la législation. Outre les restrictions imposées par le plan d'extension régional qui limite l'utilisation du terrain, il existe partout une réglementation relative à la technique de la construction (solidité, durabilité) et de l'habitation (hygiène).

La législation qui se rapporte à l'utilisation du sol règle les droits réciproques des propriétaires et de la communauté et les droits entre propriétaires, tandis que les règlements sur la construction ont pour but de garantir une certaine qualité de la production. Cette garantie est nécessaire, tout comme par exemple dans le domaine de la production alimentaire, sitôt que les habitations deviennent un objet de spéculation et sont construites sans un preneur déterminé par avance. Elle serait peut-être superflue si, d'une part l'habitant édifiait lui-même sa maison, étant ainsi seul responsable de la qualité de l'habitation, ou si, d'autre part, il chargeait un mandataire responsable et compétent de ce travail. La qualité de la production serait dans ces deux cas déterminée directement par le premier intéressé et rendrait l'intervention d'un tiers inutile. La situation change totalement lorsqu'on tient compte de la liberté de commerce et de la production du régime économique actuel. Le propriétaire, le constructeur et l'habitant peuvent être des personnes sans aucun lien entre elles. La responsabilité pour la qualité du produit est non seulement déplacée, mais risque encore d'être pratiquement supprimée, ainsi que le prouve la situation du marché immobilier actuel. Le même Etat qui protège la liberté du commerce et de l'industrie et qui reconnaît en principe le droit à quiconque de bâtir, se voit dans l'obligation de protéger par voie législative les intérêts du particulier contre les constructeurs non qualifiés ou irresponsables et contre les offres d'une production inférieure destinée à exploiter sa situation économique.

On peut constater aujourd'hui que deux inconvénients sont inhérents à ce système:

a) la responsabilité technique et sociale du producteur est déchargée sur la communauté par une réglementation anonyme;

b) la responsabilité de l'économie de la production n'est pas endossée par le législateur.

Le premier de ces inconvénients se montra sitôt qu'une réaction contre la construction purement spéculative se fit jour. Le mouvement en faveur de la maison familiale (cité-jardin) permit aux partisans de l'amélioration du logement et aux architectes de faire un premier pas vers le rétablissement d'une production plus autonome de l'habitation. Favorisé dans la période d'après guerre par l'exclusion du constructeur spéculateur, la production se fit surtout sur des bases communales ou coopératives et d'intérêt général. Les deux cas facilitèrent à l'architecte l'introduction de nouvelles méthodes de production et l'acheminement vers le contact direct entre un client connu et le constructeur responsable.

C'est alors que se firent sentir les inconvénients d'une réglementation de l'habitation dirigée à l'origine contre le système de la production spéculative. Les nouveaux systèmes de construction, les nouvelles conceptions de l'hygiène, les formes nouvelles de l'habitation se butèrent à des prescriptions légales vieillies codifiant le niveau du progrès de l'époque durant laquelle elles avaient été faites et coupent court, ainsi, à toute initiative de l'architecte qui a le sens des responsabilités.

Le second inconvénient est attaché à toute réglementation de l'habitation qui ignore les contingences économiques. En effet, ces prescriptions, surtout d'ordre social ou hygiénique, établissent un certain standard de l'habitation idéale. La situation d'après guerre a montré que le standard de la plupart des réglements de construction n'était plus réalisable au point de vue économique. C'est pour cette raison que la catégorie des logements les moins coûteux se trouve, comme les habitations vétustes et dépréciées, à un niveau très inférieur à celui du standard idéal réglementé, sans pour cela que le législateur en prenne la responsabilité. Car c'est sur le plan économique que se décide la qualité des logements à livrer aux habitants les plus mal partagés économiquement parlant, il s'agit finalement d'un simple rapport entre le prix de revient et le loyer possible. L'amélioration du logement par les prescriptions économiques n'a donc qu'une valeur purement théorique et peut, tout au plus, profiter à la catégorie d'habitants qui se trouvent dans une situation économique supérieure.

Le complément raisonnable d'une réglementation

idéale serait d'exiger de l'Etat qu'il fournisse la possibilité matérielle de réaliser ces prescriptions pour ceux qui n'en possèdent pas les moyens, comme l'Etat exige aujourd'hui la stricte application des lois qu'il impose. Tant que cette condition n'est pas remplie, l'entr'aide dans le cadre économique présent est encore le moyen qui présente le plus de chances de succès. Par entr'aide, nous entendons la forme de production qui met en contact direct le locataire en qualité de maître de l'ouvrage et le constructeur en qualité de mandataire; cette collaboration permet de fixer la qualité de la production en tenant compte des possibilités économiques sous forme d'une convention privée entre intéressés. La réglementation légale deviendrait ainsi peu à peu superflue. Il s'agirait en somme de la livraison de maisons complètes par l'industrie ou de la construction par les locataires organisés sous forme de sociétés coopératives. La première de ces formes de production n'a pas déployé jusqu'ici les effets qu'on en attendait, tandis que la seconde a déjà à son actif des réalisations considérables qui devraient être appliquées également dans le domaine du logement minimal.

A la place d'une réglementation imposée par une autorité, il y a donc une tâche éducative pour les deux partis — habitants et constructeurs — qui édifient les logements. Cette méthode est évidemment plus difficile et plus compliquée, mais c'est la seule qui soit sensée au point de vue économique et social. Elle agit sur l'*habitant* au moyen de l'organisation coopérative qui le renseigne de façon permanente sur les problèmes de l'habitation. L'habitant est ainsi capable de se rendre compte des exigences possibles qu'il est permis d'avoir pour un logement rationnel et économique; éventuellement, il peut en formuler les principes.

Elle agit sur le *producteur* comme méthode éducative formant des architectes bien au courant de toutes les questions du logement minimal. Au lieu de se guider d'après les prescriptions légales, ils se serviront des résultats obtenus par la science et l'industrie, ils resteront en contact direct entre eux et avec le consommateur, afin d'être capables de formuler et de réaliser eux-mêmes les principes que l'Etat a monopolisés.

Les architectes pourront ainsi lutter efficacement contre la production spéculative des habitations et délivrer en même temps la construction des liens trop rigides d'une réglementation qui, tout bien considéré, est antisociale.

Dans les pays où cette réglementation empêche le développement rationnel du logement minimal, les architectes devront tendre à améliorer la situation en présentant des requêtes avec arguments à l'appui. Se référant à leur responsabilité de techniciens, ils chercheront à modifier les méthodes et les conceptions des autorités de leur pays. Dans les contrées où des prescriptions d'ordre hygiénique ou social n'existent pas, il faut se garder de l'illusion qui consiste à croire que l'on peut améliorer de mauvaises habitations uniquement en édictant des lois. La première condition indispensable est bien plutôt de remettre la construction des habitations en mains de constructeurs capables et responsables, ayant fait des études et possédant une expérience suffisante.

Aujourd'hui, en restant dans le domaine pratique, il faut, pour le logement minimal, exiger l'application des principes suivants dans la législation des constructions:

1) Toute la législation de la construction, excepté les prescriptions qui règlent l'usage de la propriété et ses restrictions, doit être édictée sous forme de *règlements*. L'établissement et la modification de ces règlements doit se faire en collaboration avec les associations professionnelles (architectes et ingénieurs) qui seront également appelés à collaborer à l'application et à l'interprétation de ces règlements.

2) Les prescriptions sur le logement basées sur des considérations d'ordre hygiénique ou social doivent avoir un simple caractère de normes générales, de façon à laisser autant de liberté que possible à l'interprétation des exigences hygiéniques et sociales du programme de l'habitation. Le contrôle et l'application des normes ne doit pas être effectué par la police des constructions, mais par des offices d'hygiène sociale.

3) Les prescriptions techniques ou normes sur la stabilité, la solidité et la sécurité des constructions doivent être établies et contrôlées autant que possible, selon les méthodes scientifiques actuelles. Dans le cadre de ces normes, le constructeur doit avoir libre jeu dans le choix des matériaux et du système de construction.

Bibliographie

L'Enseignement ménager, bulletin de l'Office international de Fribourg (Suisse). — Sommaire du numéro du 4 novembre 1929: 4me Congrès d'Organisation scientifique du Travail. — La pédagogie de la Taylorisation ménagère. — Les méthodes de l'enseignement ménager et familial pour améliorer les conditions de la vie de la femme à la campagne. — 4me Congrès de l'Education familiale. — Les écoles ménagères de Hollande. — Enseignement primaire. — Nouvelles de divers pays. — Bibliographie. — Nouveaux ouvrages reuçs.