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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 24 (1952)

Heft: 7

Artikel: Le logement à bon marché est aussi un problème d'architecture

Autor: Vouga, J.-P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124109

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: 10.07.2025

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

LE LOGEMENT A BON MARCHÉ EST AUSSI UN PROBLÈME D'ARCHITECTURE

PAR J.-P. VOUGA, ARCHITECTE

La nécessité d'un appui des pouvoirs publics à la construction de logements à loyers très modestes n'est plus à démontrer. Certaines catégories de salaires sont insuffisantes à renter normalement les sommes nécessaires à la construction selon les méthodes actuelles d'un logement même très modeste. Ces logements n'intéressent donc pas l'entreprise privée qui tend au contraire à faire disparaître un peu partout les derniers logements à loyers très bas pour les moderniser ou pour les démolir. Le besoin en logements de cette catégorie est donc grand partout et leur construction, abandonnée depuis la suppression des subventions, n'a repris que là où un appui des communes ou des cantons a été accordé.

Un appui de cette nature vient d'être accordé par la ville de Lausanne. Un crédit de 2 millions de francs a été voté. Il permettra de subventionner à raison de 40 % la construction de 200 logements devisés à 25 000 francs en moyenne. Cette action entre dans le cadre des mesures préconisées par la Commission cantonale vaudoise du logement[1]. Des prescriptions d'ordre économique et des directions aux constructeurs accompagnent l'octroi de subvention[2]. Tout en appréciant à sa juste mesure une initiative comme celle-là, nous aimerions, reprenant certaines des idées émises par la sous-commission technique de cette commission, mettre l'accent sur un certain nombre d'éléments négligés jusqu'ici et qui nous paraissent indispensables. A limiter ce problème à la seule production quantitative de logements, érigés sans recherche selon des standards fatigués, on demeure en marge de tout progrès, on résorbe peut-être la *pénurie de logement,* on ne contribue pas à l'*amélioration du logement.*

Ces éléments se résument dans les trois propositions suivantes :

I. Les Etats et les communes doivent instituer une politique foncière ;

II. Les règlements de construction doivent faire l'objet d'une revision complète ;

III. La collaboration active des meilleurs architectes est indispensable.

I. Les Etats et les communes doivent instituer une politique foncière

Le terrain, le sol de nos cités est devenu, par le système capitaliste de la propriété, une valeur commerciale, un objet de transaction. On admet, sans que cela paraisse choquer personne, que sa valeur augmente au fur et à mesure du développement de nos cités. L'Etat lui-même sanctionne cette anomalie en prélevant sa part de cet accroissement sous forme de droits de mutation extrêmement élevés.

Or, l'étude de certaines lois étrangères récentes, en tout premier lieu la loi anglaise dite « Planning Act 1948 » nous a prouvé qu'il était parfaitement possible, sans attenter au principe de la propriété foncière privée, de soustraire le sol à la spéculation par la création, par exemple, de *fonds de compensation foncière* qui seraient alimentés :

a) par le prélèvement des plus-values « imméritées », c'est-à-dire celles qu'a pu prendre un terrain sans que le propriétaire y ait eu aucune part ;

b) par une partie des sommes encaissées au titre des droits de mutation ;

c) exceptionnellement par le produit des ventes de terrains appartenant à la collectivité (cette dernière mesure ne devant pas faire oublier que toute communauté doit poursuivre au contraire une politique d'acquisition de terrains) ;

d) par le produit des droits de superficie perçus sur les terrains de la communauté ;

e) d'une manière générale par toutes les ressources résultant de l'activité foncière.

Ces fonds de compensation, gérés par les organes chargés de l'urbanisme, permettraient à la collectivité de pratiquer réellement une politique foncière et, en particulier :

a) d'acquérir à leur valeur réelle les terrains nécessaires à la collectivité et en premier lieu les terrains propres à la construction de logements à loyers modestes ;

b) de sauvegarder les beautés naturelles et les sites menacés par l'extension sans contrôle de la construction ;

c) d'indemniser les propriétaires de terrains frappés de moins-value par le fait d'un plan d'aménagement restreignant d'une manière quelconque le droit de bâtir ;

d) d'une manière générale de poursuivre une politique de prévoyance tendant à réserver à la communauté les avantages du sol.

La construction de logements à loyers modestes ne pourra faire aucun progrès décisif si les expériences à tenter ne sont pas faites sur une vaste échelle exigeant en particulier des terrains bien situés, à bas prix et d'une ampleur suffisante. Sans politique foncière, les terrains encore disponibles seront détournés par la spéculation.

II. Les règlements de construction doivent faire l'objet de revisions complètes

Les bases sur lesquelles sont établis les règlements sont principalement de très anciennes règles d'hygiène et de sécurité des constructions, accompagnées depuis peu de règles d'esthétique fort discutables.

Les progrès techniques accomplis ou susceptibles d'être accomplis dans presque tous les domaines remettent tout en question. Certaines règles, valables pour les quartiers denses du centre des villes, n'ont aucun sens dans les zones aérées de la périphérie. L'édification de logements à loyers très bas impose la plus stricte économie dans la conception du projet comme dans la mise en œuvre des matériaux. Cette

[1] L'U. S. A. L. est représentée à cette commission par MM. A. Jacquet et Fred. Gilliard, la Société vaudoise des ingénieurs et des architectes par MM. W. Vetter et P. Dumartheray.

[2] Les loyers mensuels ont été fixés à Fr. 62.50, 75.—, 85.— pour les logements de deux, trois et quatre pièces. La plus grande simplicité est requise. Ces appartements ne comportent notamment ni chauffage central, ni balcons.

économie est incompatible avec telles autres règles prescrivant des dimensions de locaux ou des vides d'étages[3].

L'entrave que constituent ces règlements désuets est d'ailleurs un phénomène universel. Le Sous-Comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe a récemment rassemblé en un important volume les principales dispositions régissant dans de très nombreux pays la construction de logements minimum. Partout des règles surannées ou arbitraires voisinent avec des règles excellentes auxquelles elles enlèvent souvent leur pouvoir.

Nos villes n'échappent pas à ce malaise. Comme, de plus, le fâcheux aspect de bien des quartiers relativement récents permet d'affirmer que les règlements n'ont jamais empêché de mal construire, on peut aisément conclure qu'un assouplissement général est urgent et que tout cet arsenal doit céder le pas à des dispositions basées sur des études pratiques, sur des chantiers d'essai et, surtout, sur des plans d'ensemble d'une réelle envergure.

Cela nous amène à un corollaire de toute importance. *L'encouragement à la construction de logements à loyers modestes est inséparable d'une action parallèle en faveur de chantiers d'essais* libérés de toutes sujétions à l'égard des règlements existants : essais de nouvelles méthodes de construction ; essais de logements de conception non traditionnelle.

III. La collaboration active des meilleurs architectes est indispensable

Les habitations à loyers modestes exécutées chez nous donnent, comparées à certaines réalisations italiennes, françaises ou américaines, l'impression d'un pensum très correctement exécuté par des architectes obligés tant bien que mal de gagner leur vie.

Certes le manque d'ampleur des programmes, la rigidité des règlements expliquent en partie la timidité voire la banalité de ces constructions, les meilleurs architectes s'étant détournés d'une tâche rendue ingrate. Admettre cette explication serait oublier que les conditions dans lesquelles s'adjugent les travaux sont très différentes dans notre pays de ce qu'elles sont ailleurs. Ce serait oublier qu'à l'exception des travaux entrepris par quelques coopératives d'habitation, d'ailleurs très actives, les architectes ne reçoivent guère d'autres commandes que celles qu'ils ont eux-mêmes provoquées. On vante très haut les mérites de l'initiative privée qui a permis jusqu'ici aux autorités communales d'éviter de construire elles-mêmes des logements et de se contenter de subventionner les bâtiments construits par des groupements ou des sociétés privées. C'est exact, mais ces mêmes groupements, plus ou moins liés d'ailleurs avec des groupes d'entrepreneurs, imposent en même temps leurs architectes qui, fréquemment sont eux-mêmes les initiateurs du projet.

Ainsi l'architecte à qui ses scrupules interdisent des démarches que les règles de sa profession déconseillent quand elles ne les interdisent pas, ou que le hasard n'a pas mis en présence de conditions favorables, est-il grandement défavorisé par rapport à celui qui a pris pour règle de provoquer lui-même ses commandes. Ainsi, en définitive, une baisse de qualité des projets aisément discernable et fort regrettable.

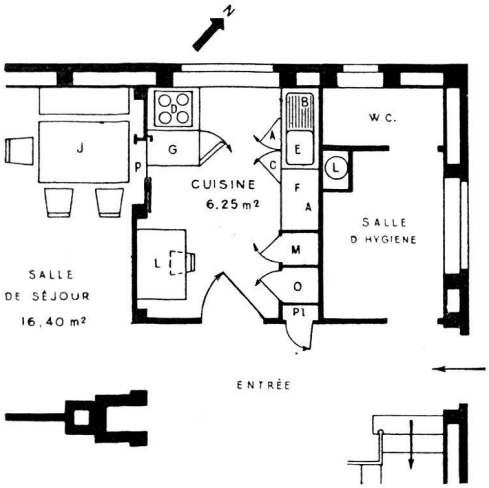
Pour parer à cet état de choses, nous ne voyons qu'une solution : que la désignation des architectes soit soumise à l'agrément de l'autorité qui accorde une subvention et qu'il lui soit possible d'imposer à un architecte ne présentant pas des garanties suffisantes une association avec tel ou tel de ses confrères de mérite. Cette mesure a été pratiquée à Zurich. Elle ne remédie pas à tout, elle est délicate à appliquer, mais elle devrait être prise en considération.

Toutefois, nous croyons que si l'autorité prend réellement en mains le problème de la construction du logement à bon marché non pas seulement sous son aspect quantitatif mais pour encourager tous les efforts et toutes les recherches vers une réelle amélioration du logement, la sélection des architectes se fera d'elle-même pour le plus grand profit des classes modestes de la population. J.-P. V.

[3] Signalons simplement, à titre d'exemple, que les règlements lausannois prescrivent, dans la zone urbaine, une hauteur de 2 m. 70 au rez-de-chaussée, 2 m. 60 dans les étages et 2 m. 40 au dernier étage. Beau terrain d'application pour la normalisation !

UNE ÉTUDE FRANÇAISE SUR L'AMÉNAGEMENT DE LA CUISINE

(suite et fin.)



Maison suisse Schindler

(7 usagers)

Disposition du plan de travail en lignes parallèles.

A. Matériel de table : casseroles sur étagères au-dessus paillasse, gros ustensiles dans placards sous évier.
B. Denrées périssables dans placard ventilé (au-dessus de l'égouttoir).
C. Logement des déchets.
D. Cuisinière électrique suisse quatre plaques avec four, accolée à un frigidaire non équipé.
E. Evier en acier inoxydable 110 × 48 cm., un seul bac 44 × 38 × 13 cm. avec égouttoir à gauche, hauteur 75 cm.
F. Paillasse en bois revêtue de zinc, longueur 75 cm., hauteur 80 cm.
G. Réfrigérateur non équipé.
H. Hotte (néant).
J. Table à manger dans salle de séjour, en communication avec la cuisine par le passe-plats.
K. Table pour petit déjeuner 100 × 65 × 77 cm.
L. Chauffe-eau à accumulation électrique 100 l. (suisse).
M. Matériel de table.
N. Epicerie au-dessus de l'évier (sur tablette).
O. Placards à balais et ustensiles de nettoyage.
P. Passe-plats.