

A propos de la spéculation immobilière : maisons de chez nous

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124621>

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.

circulation supprimée des rues et des places, on pourrait y planter toute la verdure qu'on voudrait et même transformer les rues en pelouses et les places en jardins.

* * *

Nous avons examiné par le détail ce qu'il faut faire pour rétablir l'autonomie du piéton et redonner sa valeur à cet élément de vie urbaine. Ce sont principalement :

1. système de circulation de véhicules capable de desservir aisément et rapidement toutes les parties de la ville ;
2. la création de zones réservées exclusivement aux piétons, conçues et organisées avec le sentiment exact de leurs désirs et de leurs besoins.

Encore bien peu de réalisations ont été faites dans le sens du rétablissement de la vie pédestre et de l'organisation des deux circulations qui causent le congestionnement des villes d'aujourd'hui : le piéton et l'auto.

En Europe, on ne compte que quelques timides tentatives de libérer soit une place, soit une rue (Munich, Cologne, Vérone, Amsterdam). Le centre de Lijbaan est parmi les plus intéressantes réalisations.

En Amérique, on a fait beaucoup de projets de très grande envergure. Peu ont été réalisés jusqu'à ce jour. Seule l'urbanisation de Medellin en Colombie peut nous amener à quelques réflexions concrètes.

Exemples : Coventry, Fortworth, Bogota, Medellin.

CONCLUSIONS

On a tendance à penser que le problème du piéton est un problème à part, qui peut être négligé en attendant que d'autres problèmes, qu'on dit plus urgents, soient résolus.

Mais il faut considérer que l'organisation des circulations pédestre et automobile éliminent la plupart des causes de congestionnement à l'intérieur des villes. En effet, non seulement le piéton est rétabli dans la

sécurité et la tranquillité qu'il demande, mais les conditions de circulation automobile peuvent être améliorées :

1. sens unique ;
2. diminution des croisements ;
3. suppression des piétons encombrant la circulation ;
4. élargissement des rues par suppression des automobiles parkées le long des trottoirs ;
5. établissement de parkings où il y a toujours de la place et aux endroits cruciaux de la ville.

Mais la question du piéton ne se résume pas seulement à la résolution d'un problème de circulation. Je pense en effet que la vie pédestre constitue l'essentiel d'une cité.

Je pense qu'il est nécessaire de créer des emplacements urbains qui soient destinés au piéton oisif. Ces surfaces de loisir sont loin d'être un luxe. S'en passer revient à dire que la ville doit être considérée comme un élément de destruction de la personne humaine, alors que le contraire serait le rétablissement d'un équilibre qui manque à la population des villes. Il faut donc créer des surfaces de loisirs, aménager des possibilités de distraction, créer des parcs, des jardins, des promenades, etc.

Si l'on considère que le propre d'une ville est d'être une concentration d'activités et de personnes et que cette concentration est productrice d'échanges de tous ordres entre humains et si l'on se rend compte que la somme de ces échanges se fait essentiellement dans la vie pédestre, on constatera que le problème du piéton a une énorme importance.

Le rétablissement du piéton dans un milieu qui lui convienne serait non seulement une action directe sur le bien-être de l'homme, mais simplement la réalisation de ce que doit vraiment être une ville.

D. G.

(Travail présenté à l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève.)

A propos de la spéculation immobilière

MAISONS DE CHEZ NOUS

Tous les milieux sains de notre population s'émeuvent de l'importance que prend en Suisse la spéculation immobilière. Aussi les réflexions du pasteur E. Faes (Gazette de Lausanne, 5-6 mai 1956) ne laisseront-elles pas indifférents ceux qui s'indignent à bon droit de voir disparaître sous la pioche des démolisseurs des immeubles qui sont loin d'être des taudis. Voici ce qu'il écrit :

Des propriétaires ont vendu leur maison en bon état. Elle sera détruite pour faire place à un nouvel immeuble plus vaste. Parfois les locataires avaient offert une augmentation de leur loyer pour pouvoir rester dans la maison. Ils se sont heurtés aux décisions du contrôle des prix.

Sur le moment, j'ai essayé de comprendre les divers points de vue : du propriétaire, des locataires, des mesures de notre administration. Nous sommes sans cesse bousculés dans nos notions acquises, et des situations nouvelles nous font admettre des états de faits inconcevables précédemment. Chacun a des raisons

plausibles : le propriétaire veut vendre parce que sa maison lui est à charge ou parce qu'il veut gagner davantage, le nouveau propriétaire veut construire plus grand à cause de la demande d'appartements.

*

Sur le chantier de démolition, il y aura des occasions magnifiques : des portes, des fenêtres avec doubles fenêtres en parfait état. Elles auraient connu encore un long usage.

D'autres locataires habiteront la nouvelle maison. Dans leur loyer sera compris non seulement le prix du terrain et le coût de la construction, mais encore le prix de l'ancienne maison qui a dû être démolie. Donc une part de leur loyer n'a pas de contrevalet.

J'ai imaginé qu'un quelconque Européen, venant d'un pays touché par les destructions de la dernière guerre, me posait des questions.

— Ces maisons se détruisent parce qu'elles étaient trop vieilles ?

— Non, c'étaient des maisons de trente à cinquante ans bien construites, claires, solides.

— Alors, elles ont été abîmées par un sinistre ?

— Non, elles étaient bien entretenues.

— Alors, pourquoi ?

— C'est une question d'argent.

*

J'arrive difficilement à exprimer la gêne que je ressens devant ces destructions.

Les journaux ont reproduit autrefois la nouvelle que le Brésil brûlait ses excédents de café, que des locomotives étaient chauffées avec des arachides. D'autres pays peuvent passer le communiqué suivant : La Suisse détruit des maisons parce qu'elles ne rapportent pas assez.

Je peux changer de meubles. Alors je les vends ou je

les donne. Evidemment une maison ne peut pas être déplacée.

Quand un taudis est détruit, il y a lieu de se réjouir. Quand un bombardement souffle un quartier, on dit : c'est la guerre. Mais dans notre cas aucune explication n'est complètement satisfaisante. En effet, une maison, bien qu'elle soit une propriété privée, est une espèce de bien commun. Beaucoup ne comprennent pas, après l'enquête menée ici même sur les taudis lausannois, que des maisons confortables soient détruites.

*

Est-ce que nous sommes arrivés à un point où la prospérité se mange elle-même sans s'en rendre compte ?

Il serait heureux que nous devenions conscients de ce fait pour ne pas l'admettre sans plus, et trouver des solutions permettant de garder ce qui a une valeur de travail, qui est une richesse à côté d'autres richesses nouvelles.

LES PROGRÈS ACCOMPLIS EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN EUROPE

L'amélioration de la situation du logement, qui s'était nettement fait sentir dans l'ensemble de l'Europe au cours de l'année 1954, a persisté en 1955, d'après l'étude intitulée *Progrès accomplis et politiques suivies en matière de logement en Europe*, publiée par la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies. Dans la première partie de cette étude¹ sont exposées les principales tendances de 1955, divers chapitres traitant de l'activité du bâtiment, des changements récents de la politique financière qui affectent le logement, de la politique des loyers en Europe occidentale, ainsi que des prix des éléments du coût et du coût de la construction. Dans la deuxième partie, consacrée à l'étude des problèmes à long terme, les auteurs de l'étude analysent le rôle des capitaux privés dans le financement de la construction, le fonctionnement des coopératives de construction et les politiques nationales de logement. Cette étude est la quatrième de la série d'études annuelles consacrées à l'évolution de la situation du logement préparées par le Secrétariat de la CEE, à la demande du Comité de l'habitat de la commission.

Pendant l'année 1955, à peu près 3,8 millions de logements ont été achevés en Europe contre 3,5 millions environ en 1954, d'après l'étude de la CEE. Toutefois, dans plusieurs pays, on construit bien moins de logements qu'il n'en faudrait pour que le résultat soit une amélioration nette de la situation générale.

Quand elles existent, les statistiques du nombre de logements dont la construction a été autorisée, commencée ou est en cours, révèlent un accroissement du

¹ *Progrès accomplis et politiques suivies en matière de logement en Europe*, 1955. Commission économique pour l'Europe des Nations Unies, Genève, 1956 ; 74 pages, 13 tableaux. On peut se procurer ce document à la Section des ventes, Office européen des Nations Unies, Palais des Nations, Genève, Suisse, ou le commander à un dépositaire des publications des Nations Unies. Prix : 0,40 dollar, 3 shillings ou 1 fr. 50 suisse ou l'équivalent en monnaie locale. (Pour la France : Librairie Pédone, 13, rue Soufflot, Paris ; pour la Belgique : Agence et Messageries de la presse, 14-22, rue du Persil, Bruxelles ; pour le Luxembourg : Librairie J. Schummer, Luxembourg.)

rythme des constructions de logements en Espagne, en France, en Italie, en Norvège, aux Pays-Bas (où le ralentissement de 1955 semble n'avoir été que temporaire) et en Suisse. La Belgique, l'Irlande, la Suède et l'Allemagne occidentale se caractérisent par une stabilisation du taux (exprimé en logements) des constructions résidentielles ; on enregistre, en revanche, une baisse prononcée au Danemark, en Norvège et dans le Royaume-Uni. En Europe orientale, on prévoit une expansion considérable de la construction de logements dans les années à venir.

Dans la plupart des pays de l'Europe occidentale, la moitié environ du total des investissements est consacrée à la construction résidentielle et autres. Les Pays-Bas et le Danemark semblent investir un peu moins dans ce secteur (environ 40 %) ; l'Espagne, la Grèce, l'Irlande et la Suède y investissent davantage (environ 60 % ou plus). En Europe occidentale, 20 à 35 % des investissements totaux sont consacrés à la construction de logements, contre environ 10 à 15 % (et parfois moins) dans les pays de l'Europe orientale. Toutefois, les investissements dans le bâtiment et les travaux publics représentent, en général, dans ces pays, par comparaison aux investissements totaux, à peu près le même pourcentage qu'en Europe occidentale, d'après l'étude.

Politique financière

Analysant l'évolution de la politique financière et ses répercussions sur le logement, les auteurs de l'étude de la CEE constatent que ce qui caractérise les nouvelles mesures prises par les pays d'Europe, c'est qu'elles visent à obtenir des futurs occupants des logements, une participation financière plus importante aux dépenses de construction, sous forme soit d'une première mise de fonds, soit de paiements annuels, soit des deux. L'étude analyse en détail les répercussions des taux d'intérêt sur la construction de logements dans l'ensemble des pays d'Europe.