

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 29 (1957)

Heft: 12

Artikel: La construction aux Etats-Unis

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124694>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 12.01.2025

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

La construction aux Etats-Unis

Faits et tendances

Il n'y a pas de crise du logement aux Etats-Unis – ou plutôt il n'y en a plus. Ce qui ne signifie aucunement qu'il n'y ait pas de problèmes du logement: il y en a, et de nombreux. Mais ce sont des problèmes qui, dans l'état actuel de la question en Europe, paraissent dérisoires. Savoir combien de pièces comprend la maison américaine moyenne, connaître les matériaux les plus couramment employés, se préoccuper des moyens de financement en honneur aux Etats-Unis, s'inquiéter pour les constructeurs qui se demandent s'ils parviendront à vendre tout ce qu'ils ont édifié, s'apitoyer sur les loyers trop élevés, les prix en hausse, les difficultés de paiement de ceux qui ont excédé leurs ressources pour pouvoir se loger... ne semble-t-il pas futile d'aborder ces questions alors que pour des milliers de familles françaises, italiennes, allemandes, autrichiennes et tant d'autres encore, il s'agit avant tout d'avoir un toit, un logement décent, un minimum de confort?

Les difficultés s'estompent

A la vérité, la crise du logement n'a pas un caractère spécifiquement européen. Il n'y a pas si longtemps, le jeune démobilisé américain qui venait de fonder un foyer n'avait guère qu'une ressource: s'installer dans une roulotte, quelque part dans un «parking» organisé, ou partager la maison de ses parents. C'était, il est vrai, «en attendant». En attendant que «sa» maison, payable en vingt-cinq ans, s'élève dans quelque faubourg. Comme en Europe, la période d'attente se prolongeait parfois au-delà des délais prévus et provoquait des drames de famille. D'autres drames naissaient, que les Européens connaissent peu, car ils ne font pas appel au crédit sur une telle échelle: le jeune propriétaire perdait son «job», se trouvait incapable de payer ses mensualités.

Aujourd'hui encore, il serait absurde de présenter une Amérique couverte de maisonnettes pimpantes, d'immeubles ultra-modernes, de gens heureux dans des appartements aérés et confortables. Des taudis existent toujours, dans les grandes villes notamment. Celui qui, dépourvu de situation stable, ne peut se lancer dans une opération à long terme comme la construction, a du mal à trouver une location raisonnable. Les loyers sont très élevés.

Mais il faut bien dire que ces difficultés sont en passe, sinon de disparaître totalement, du moins de s'atténuer dans une large mesure. Pour une raison mathématique extrêmement simple: depuis 1948, chaque année voit s'élever aux Etats-Unis plus d'un million de logements nouveaux (1 250 000 exactement en 1955). Le dix millionième logement construit depuis la fin de la guerre est né dans le courant de l'année 1955, avec la pompe et les discours d'usage. L'Europe occidentale tout entière en a construit moins que cela pendant la même période, et avec une population supérieure de 100 millions de personnes à celle des Etats-Unis.

Quels sont les motifs de cette expansion d'une industrie qui, entre parenthèses, a su rénover entièrement ses méthodes de travail?

— La prospérité générale tout d'abord, qui a conduit 56% des Américains à s'offrir «leur» maison. Les revenus individuels se sont élevés dans des proportions considérables: 71% des revenus annuels non agricoles dépassent aujourd'hui 1 400 000 fr. et 54% dépassent 1 750 000 fr. Conséquence: des acheteurs plus exigeants sur le confort, les dimensions, le nombre de pièces, etc.

— La pénurie de l'après-guerre ensuite: l'actif immobilier américain a vieilli pendant les années de guerre où la construction a été pratiquement stoppée. Aujourd'hui, les deux tiers des maisons américaines ont plus de 25 ans, et on considère que sept millions de logements ont un confort insuffisant, ce qui suscite évidemment tous les espoirs chez les entrepreneurs.

— L'augmentation de la population: 750 000 nouvelles familles se constituent chaque année, et la famille américaine moyenne a de plus en plus d'enfants (7% en ont plus de trois).

— Le déclin de la population agricole, qui émigre vers les villes à la suite du progrès technique et de l'accroissement de la productivité. En même temps, au sein de la population urbaine elle-même, la grande migration vers les faubourgs et la banlieue, où habite maintenant le cinquième de la population américaine.

— La législation en faveur des anciens combattants: sur 18 millions de vétérans de la deuxième guerre mondiale et de la guerre de Corée, près de 4 millions ont déjà profité des prêts immobiliers spéciaux à faible intérêt, accordés par le Gouvernement fédéral, et on estime que 3 millions d'entre eux s'inscriront encore avant l'expiration du délai prévu par la loi. Cette masse d'argent frais, qui regagne actuellement chaque année les caisses des institutions spécialisées, a donc, d'ores et déjà, représenté près de 40% de la construction américaine au cours des dix dernières années.

Les résultats: une industrie dont les chiffres d'affaires a dépassé 100 milliards de dollars (35 000 milliards de francs) depuis la fin de la guerre, et qui fait vivre directement un million de travailleurs et indirectement quatre fois plus; dix millions de familles (un bon quart du nombre total des familles) logées dans des installations modernes et neuves; pas ou peu de logements surpeuplés, de familles désespérément en quête d'un toit, de situations dramatiques.

Série et personnalité

La construction américaine ne se caractérise pas uniquement par la masse – le nombre de logements. Elle est, à certains égards, très différente de la construction européenne, d'où elle tire pourtant ses origines. Mais, pour la comprendre, il faut toujours revenir à la «production de masse».

Il y a trois cents ans, il n'y avait pas de maison américaine. Selon l'endroit, selon l'immigration, il y avait des maisons anglaises, allemandes, françaises ou hollandaises. Les méthodes de construction étaient tout naturellement artisanales: elles devaient le rester pratiquement jusqu'à la fin de la dernière guerre, exception faite pour des expériences très particulières comme celle des gratte-ciel.

Depuis dix ans, cependant, les méthodes ont changé. Sur-tout parce que les conditions de travail ont elles-mêmes changé. Naguère, on construisait principalement «à la demande». Le client allait trouver son architecte, lui expliquait ses besoins, ses désirs et ses possibilités et recevait finalement une maison «sur mesure». C'était la méthode artisanale dans toute sa splendeur, avec ses défauts inhérents (prix élevés, longs délais, complications) et aussi ses qualités; le client avait, en principe, exactement ce qu'il voulait.

Aujourd'hui, la construction est presque toujours à buts spéculatifs: on construit de vastes ensembles immobiliers qu'on revend ensuite morceau par morceau. Le client choisit ce qu'il voit au lieu de commander ce qu'il veut. Même

en dix ans, du reste, ces nouvelles conditions de travail se sont modifiées: alors que, dans l'immédiat après-guerre, le client impatient achetait à peu près n'importe quoi, il est devenu plus circonspect, plus difficile, plus exigeant. Jusque vers 1950, la demande surpassait l'offre à tel point que les maisons neuves ne différaient guère de celles d'avant la guerre. Aujourd'hui, l'acheteur s'intéresse à des plans nouveaux, à des matériaux nouveaux et moins chers, à des techniques plus rapides et plus efficaces. Il ne s'agit pas d'un retour à la construction «à la demande», mais de ce grand phénomène américain de la «personnalisation».

La «production de masse» a ses servitudes: la standardisation, l'uniformisation. Ce n'est pas le cas de la maison américaine: 8% seulement des constructions nouvelles sont entièrement usinées à l'extérieur puis assemblées sur place. En revanche, la plupart d'entre elles emploient des éléments préfabriqués: portes et fenêtres, charpentes, parfois des murs entiers. Mais il existe suffisamment d'éléments non préfabriqués pour que l'uniformisation soit exclue, d'autant que l'acheteur moyen demande toujours un «détail» particulier qui «personnalisera» sa maison.

C'est pourquoi il n'existe pas de maison américaine «type». Il y a un «style» populaire, à la mode actuellement, la maison «ranch», sans étage; 80% des constructions nouvelles s'y conforment, en principe, mais avec une telle variété de détails selon les régions, les climats, les goûts, les traditions mêmes, qu'on ne peut vraiment parler d'uniformité. En Nouvelle-Angleterre, par exemple, où le terrain est généralement plus cher qu'ailleurs, le «ranch» a bien souvent deux étages et un toit incliné qui le fait ressembler à un cottage anglais — alors que le «ranch» de Californie a un toit plat et, au contraire, une cave en sous-sol pour le sacro-saint bricolage.

Les tendances concordantes

Il existe naturellement une maison américaine «moyenne», aboutissement des statistiques. Elle a 106 mètres carrés de surface habitable; pour le reste, la simplification est plus difficile. On peut dire toutefois que les deux tiers des maisons américaines n'ont pas de cave, que les deux tiers également ont trois chambres à coucher, au moins, qu'un dixième ont un cabinet de toilette en plus de la salle de bains. Quatre maisons américaines sur cinq utilisent quelque forme de construction préfabriquée; la dernière est de brique ou de pierre. Enfin une maison neuve sur vingt s'offre deux salles de bains.

S'il n'y a ni maison type, ni maison standard, les tendances concordantes ne manquent pas. Des conditions de vie, somme toute souvent semblables d'un bout à l'autre des Etats-Unis, ont créé des demandes analogues. En Amérique, les idées nouvelles théoriques et pratiques ont donné le ton.

La famille américaine moyenne demande aujourd'hui:

— Le maximum d'espace utile: elle veut des placards et des «coins spéciaux» construits en même temps que la maison afin que servent tous les espaces utilisables (bars, bibliothèques et vitrines encastrées, penderies, etc.). Elle aime les pièces à «combinaisons multiples» qui, par le moyen de cloisons amovibles, permettent la meilleure utilisation possible selon les circonstances. Elle réclame des portes intérieures coulissantes pour gagner de la place, au moins deux living-rooms (dont l'un réservé aux enfants ou aux distractions favorites du père), des fenêtres haut placées, pour faciliter l'installation des meubles. Elle exige des maisons conçues de telle façon que la «circulation» y soit rationnelle, sans pas inutiles, mais avec quelques «coins morts» à l'abri du passage. La cuisine doit être près du living-room, la salle de bains près des chambres, etc. Son mot d'ordre: disposer de vastes espaces sans sacrifier l'intimité. Ce qui n'est pas si simple que cela.

— Un entretien facile: d'où la multiplication des revêtements plastiques, des planchers lavables, l'utilisation de l'aluminium inoxydable, les nombreuses machines ménagères fournies avec la maison et souvent encastrées (réfrigérateurs, machines à laver, cuisinières, etc.).

— Un confort aussi parfait que possible: les améliorations de toutes sortes s'accumulent. Après l'air conditionné, les «gadgets» divers, c'est sur le chauffage que sont portés les derniers efforts: chauffage «pulsé», planchers «irradiants», plafonds chauffants, on essaie perpétuellement de fournir une chaleur plus saine et plus égale pour une consommation de combustible moindre. Lutte contre le bruit: isolation améliorée, tant vers l'extérieur que dans les pièces elles-mêmes. Aération meilleure: désormais, la circulation d'air est étudiée avec soin; le chauffage «pulsé» sert, l'été, à envoyer de l'air frais. Installation électrique renforcée: la multiplication des appareils ménagers exige des circuits plus puissants, capables d'absorber le surcroît de consommation.

— Un éclairage plus efficace: utilisation accrue du néon pour le soir. Appel aux couleurs claires et éclatantes sur les murs pour la journée.

— Enfin, le grand principe de l'architecture américaine actuelle: le «jardin dans la maison», la combinaison extérieur-intérieur, les espaces largement ouverts. La maison américaine 1956 contient souvent des terrasses, un patio abrité des regards; son rez-de-chaussée s'ouvre largement sur le jardin par d'immenses baies vitrées. Elle emploie souvent les vitres dépolies qui concilient l'intimité et la lumière.

Facilités financières

Evidemment, ce confort, ces matériaux nouveaux, ces appareils ménagers, ces «gadgets» divers, cet espace intérieur ou extérieur, ces vastes living-rooms, tout cela coûte cher. Mais les différents systèmes de financement auxquels les Américains moyens ont latitude de s'adresser mettent ce logis ultra-moderne à la portée de tous. La plupart du temps, la maison américaine s'achète à crédit. Les taux d'intérêt sont relativement peu élevés (4½%), les délais de paiements étendus (vingt-cinq ans), le premier versement insignifiant (2% du prix). Selon les circonstances monétaires, ces termes sont adoucis ou au contraire aggravés. A l'heure actuelle, malgré l'importance de la dette hypothécaire américaine (7500 milliards de dollars), les autorités financières tendraient plutôt vers la facilité, afin de redresser la diminution d'activité récemment enregistrée.

L'organisme gouvernemental de crédit immobilier, la FHA (Federal Housing Administration), a néanmoins établi certains critères d'attribution de crédits. Règles: la famille ne doit pas consacrer plus de 25% de ses rentrées mensuelles au paiement de sa dette hypothécaire; elle ne doit pas acheter de maison dont la valeur dépasse deux fois et demie ses revenus annuels. Moyennant quoi les défaillances sont extrêmement rares: de l'ordre de 0,5%.

Toutes ces maisons nouvelles ont évidemment quelque peu transformé le paysage américain, notamment aux alentours des grandes villes où les agglomérations se sont développées dans des proportions considérables. La ville américaine s'étend, en effet, «en longueur» la plupart du temps. L'extension «en hauteur» vaut pour le centre de la ville, le quartier des affaires.

Néanmoins, le conflit entre les architectes partisans des «grands ensembles», dans le genre de la «Cité radieuse» de Le Corbusier, à Marseille, et ceux qui encouragent l'instinct de la «petite maison» qui dort au cœur de tous les hommes, est aussi aigu en Amérique qu'en Europe. Inutile de rappeler les arguments des uns et des autres: apparemment, les Américains ont choisi. Le rêve traditionnel du Français moyen qui, à l'âge de la retraite, veut avoir «sa» maison et «son» jardin, a donc traversé allégrement l'Atlantique: c'est autour de lui que se bâtit la cité américaine nouvelle.