

# La construction vue sous l'angle de l'entretien des immeubles

Autor(en): **Fayeton, Jean / Blachère, P.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 1

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125556>

## **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.

loppement métropolitains ainsi mis au point devront se voir reconnaître certaines caractéristiques dominantes touchant à la fois les décisions des pouvoirs locaux et les activités des services nationaux.

Un programme de développement de cet ordre devra évidemment s'insérer parfaitement dans le cadre des programmes nationaux de grande portée, mais il contribuera aussi puissamment à l'élaboration de ces programmes nationaux et sera indispensable à leur réalisation.

Seuls les programmes métropolitains de ce type pourront apporter la profondeur et la qualité au programme national.

## 6. Les visages multiples de la cité de demain

21

Il faut enfin décrire hardiment en termes matériels et fonctionnels la cité de l'avenir, de sorte que chacun puisse savoir ce qui est en cause et ne se satisfasse de rien de moins. Nous avons consacré trop de temps aux maux des villes, à leurs inconvénients, à leurs inefficacités, à leurs erreurs. Penchons-nous maintenant sur les qualités désirables, les valeurs créatrices, les virtualités inspirantes et ennoblissantes. Soyons internationaux en recherchant qui peut concevoir et édifier la qualité la plus grande dans les zones urbaines, et ce dans les délais les plus brefs.

Il ne faut jamais oublier que les lois de la nature créent le monde et façonnent le cadre écologique dans lequel l'homme doit vivre. Le rompre, c'est nous exposer à de grands dangers et à de grandes privations.

C'est seulement dans les villes que l'homme crée son cadre immédiat, propre. Ceci aussi est une loi de nature. La nouvelle cité dispersée doit être à la fois le cadre de notre existence et le fondement de la vie et de la culture de l'avenir.

L'efficacité est importante pour atteindre cet objectif, mais la nourriture, le vêtement, le toit et le travail ne sont pas les seuls buts de l'existence humaine. Ainsi donc la cité de l'avenir ne devrait pas être modelée en premier lieu par des forces économiques et des lois du marché, mais tout d'abord pour satisfaire aux exigences de l'homme comme animal social, doté d'un esprit parfois rationnel, d'une conscience sociale, d'un sens de la responsabilité, d'une disposition à se sacrifier pour l'avenir quand cela est demandé, et d'un besoin, d'une capacité sans limites touchant son développement et sa croissance esthétiques et spirituels.

Par une collaboration au sein de l'Union internationale des villes, l'humanité au cours des cinquante prochaines années pourra rendre les villes de demain dignes de ce qu'il y a de meilleur dans l'homme.

Le temps est venu maintenant de commencer une construction nouvelle de grandes agglomérations urbaines, de telle sorte qu'elles produisent le type d'homme que nous souhaitons pour l'avenir de l'humanité.

Nous considérons le passé avec une fierté justifiée, le présent avec une honte qui n'est pas mince, mais nous envisageons l'avenir avec confiance avec nos ombres qui s'étendent derrière nous et la lueur de l'aurore qui paraît déjà à l'horizon.

*(Le Mouvement communal)*

## La construction vue sous l'angle de l'entretien des immeubles

*Un colloque organisé par l'Office du bâtiment de la Seine*

### Le point de vue des organismes financiers

Depuis quelques années, à la suite de la prise de conscience du problème de l'entretien des immeubles par le public et les pouvoirs publics, le crédit à l'entretien s'est beaucoup développé, il reste que ce financement n'est actuellement pas rationnel, il est le reflet de cinquante ans d'imprévision en matière d'entretien.

Il faut développer le réflexe de la prévoyance immobilière (soit sur le plan individuel ou mieux, sur le plan de la mutualité). Des solutions existent actuellement dans le système bancaire qui permettent la négociation de véritables contrats de prévoyance immobilière. Ces formules n'ont malheureusement pas encore le succès qu'elles méritent. Elles pourraient se développer au prix de quelques aménagements et si, d'autre part, l'habitude se prenait de définir les modalités financières de l'entretien dès la construction des immeubles.

### Responsabilités des constructeurs et entretien

Traditionnellement la responsabilité des constructeurs est régie par deux articles du Code civil (responsabilité décennale). Plus récemment, la jurisprudence a créé une responsabilité spéciale des entrepreneurs à raison des vices cachés affectant ces menus ouvrages.

En théorie, les problèmes de conception de construction et d'entretien sont aussi clairement distingués que possible. Mais dans la pratique les données du problème ont considérablement évolué depuis la renaissance du marché de la construction, avec pour conséquence une incertitude totale sur les responsabilités exactes encourues par les différents participants à l'acte de construire.

C'est pourquoi il faut restaurer et aménager selon d'autres modalités la notion de réception et les effets juridiques y attachés.

Enfin, aménager la responsabilité concernant les « menus ouvrages », ce qui est possible par ce contrat.

### L'évolution du coût de l'entretien des immeubles d'habitation

Le coût de l'entretien des immeubles d'habitation est un problème d'importance première vis-à-vis de toute politique du logement, tout particulièrement en ce qui con-

cerne le secteur locatif social. D'où l'intérêt qui s'attache à ce que l'organisme constructeur soit aussi responsable de la gestion.

Il serait sain que la législation intégrât construction et entretien pour inciter à la meilleure économie globale. En raison des améliorations très sensibles apportées à l'équipement technique des logements (chauffage central, salle d'eau, vide-ordures...), le coût de l'entretien des immeubles modernes d'habitation s'exprime par un pourcentage de la valeur de reconstruction plus élevé, à égalité d'âge des immeubles, que celui des immeubles anciens. C'est pourquoi il est indispensable que l'étude des projets de constructions soit conduite, tout au long de son déroulement, dans la perspective du niveau futur des dépenses d'entretien et d'exploitation.

### **L'entretien des immeubles en fonction de leur conception et de leur construction originelle**

Un directeur d'office HLM donne le point de vue d'un maître d'ouvrage qui a quarante années d'expérience comme constructeur et gérant d'immeubles, dont le patrimoine comprend 40 000 logements.

Il est évident qu'un bâtiment construit en matériaux stables, à l'équipement bien étudié et d'accès facile, aux parties communes bien appropriées, sera d'un entretien relativement peu coûteux. C'est donc au moment de l'élaboration des premiers plans que le problème devra être pensé.

Le choix des matériaux et leur mise en œuvre importe beaucoup aussi dans la conception des bâtiments. Sur ce point, certains matériaux doivent être préférés à d'autres, même si à l'état neuf ils ne sont ni moins chers ni de meilleure qualité, mais uniquement parce que leur entretien est plus facile et moins coûteux.

Lors de l'établissement des projets, on est souvent tenté de recourir, par souci d'économie – ce qui est noble – ou par fantaisie – ce qui est détestable – à l'emploi de matériaux nouveaux ou de techniques nouvelles. Ici une grande prudence doit être conseillée...

Après avoir donné de nombreux exemples tirés de sa longue expérience, le constructeur insiste sur la nécessité pour le maître de l'ouvrage et son architecte de tenir le plus grand compte du comportement et des réactions des occupants des logements : c'est eux l'élément principal de la composition car c'est pour eux que l'on construit. Pour conclure, il affirme qu'à son avis séparer la construction de la gestion est une vue dangereuse de l'esprit.

### **Le point de vue de l'architecte**

Les questions d'entretien des bâtiments prennent d'autant plus d'importance à notre époque que la main-d'œuvre est devenue extrêmement coûteuse, que les matériaux de construction modernes n'ont pas la résistance des matériaux traditionnels et que les techniques de mise en œuvre n'ont pas toujours reçu l'épreuve du temps.

Dans ses études, l'architecte est appelé à prendre en considération ces questions d'entretien, aux différents

stades de la conception : l'étude fonctionnelle des ouvrages est influencée par le souci de l'entretien : les formes de l'architecture en dépendront donc, dans une certaine mesure ; le choix des matériaux conditionne la possibilité et la facilité de l'entretien ; les techniques d'emploi y contribuent également.

Si les maîtres d'ouvrages et leurs architectes tenaient un compte rigoureux des frais d'entretien et les capitalisaient pour en déduire le coût total et vrai des immeubles, il est probable que bien des méthodes de construction qui sont courantes aujourd'hui seraient abandonnées.

**Jean Fayeton.**

### **Le point de vue de la recherche**

On a souvent dit que l'action contraignante de l'Etat entraînait une dégradation de la qualité des logements, dégradation qui se traduirait en particulier par des dépenses d'entretien accrues. Pourtant les taudis dont nous nous plaignions n'ont pas été faits par l'Etat, mais bien à une époque où celui-ci ne veillait pas encore à une qualité minimale des logements.

La réglementation n'a jamais prétendu être parfaite, et ses normes étroites – qui vont petit à petit en s'élargissant – se justifient par la nécessité sociale où nous sommes de devoir construire beaucoup de logements et à des prix intéressants. D'ailleurs, beaucoup des avatars du début de cette action – dus au manque de technicité du bâtiment de cette époque – ont disparu.

Le Centre scientifique et technique du bâtiment, par une méthode d'appréciation qu'il a mis sur pied, a même pu constater que, dans le secteur du logement social, normalement le plus exposé aux risques de qualité médiocre ou insuffisante, les « accidents » sont moins nombreux qu'ailleurs. Bien plus : à proportion du prix, et souvent même dans l'absolu, leur qualité est meilleure que dans la construction « hors normes ».

**P. Blachère.**

### **Le point de vue de l'entrepreneur**

Un défaut d'entretien entraîne fréquemment la nécessité d'un dépannage et, tôt ou tard, la grosse réparation. En outre, plus l'évolution s'amplifie, plus se posent des problèmes de modernisation des bâtiments anciens.

Pour les immeubles neufs ou à construire, qu'il s'agisse de leur conception ou de leur construction, le choix d'un matériau risque d'avoir une influence plus ou moins importante sur leur entretien futur. Enfin, le développement des grands groupes immobiliers dépendant d'un même client modifie considérablement, pour l'entreprise d'entretien, les données du problème.

Une organisation permanente et une meilleure utilisation des entreprises d'entretien conduiront à une meilleure productivité et à un abaissement du prix de revient, à la condition que des solutions satisfaisantes soient trouvées dans le domaine des contrats d'entretien, des commandes, du financement, de la coordination des travaux... et des conditions de travail dans les immeubles. Toutes solutions qu'il faudrait examiner, plus en détail, avec les maîtres d'œuvres et les maîtres d'ouvrage.

## Problèmes posés par la formation de la main-d'œuvre

L'évolution rapide des techniques dans le bâtiment a eu pour conséquence sur le plan de la main-d'œuvre, d'une part, une diminution extrêmement sensible des manœuvres et, d'autre part, une augmentation du nombre des cadres moyens.

Les besoins en personnel spécialisé – particulièrement dans le domaine de l'entretien – ainsi que la nécessité sociale de revaloriser la main-d'œuvre de nos professions, obligent à recourir à tous les modes de formation possibles: Education nationale, formation en entreprises, formation professionnelle des adultes (FPA).

Mais, quel que soit le mode de formation, nos professions ne recrutent un personnel valable que si elles savent l'attirer par la qualité de l'enseignement donné (où la part faite aux travaux soit plus grande) et par la qualité de l'accueil qui lui est réservé, que ce soit dans les écoles ou dans les entreprises.

## Rentabilité des travaux d'entretien

Traités le plus souvent de gré à gré, les travaux d'entretien ont une rentabilité supérieure à celle des travaux neufs, qui, eux, se traitent surtout par voie d'adjudication. Par contre, les travaux neufs assurent un volume de chiffre d'affaires plus important, moins dispersé et moins sujet à fluctuation, et sont d'un financement souvent plus régulier et plus aisé.

Il convient donc de rechercher un équilibre entre les deux secteurs d'activité.

Prolongement normal des travaux neufs, les travaux d'entretien doivent être prévus par les entrepreneurs, comme la résultante d'un contrat préétabli. Cependant, en contrepartie de leur meilleure rentabilité, ils nécessitent pour l'entreprise une organisation plus importante que celle afférente aux travaux neufs.

Le contrat préétabli préconisé doit prévoir le mode de règlement et son rythme, ce qui évite des retards dus à la négligence.

Pour le calcul des prix de revient et de la rentabilité, l'entreprise exécutant les travaux d'entretien doit utiliser un certain nombre de principes, tels que: détermination des prix de revient par chantier; ventilation des comptes sur travaux neufs et travaux d'entretien; méthode des coûts directs; analyse des écarts entre comptabilité générale et comptabilité analytique...

## La Suisse romande en l'an 2000

par J.-P. Vouga, architecte

Parler de l'an 2000 est une entreprise redoutable parce que les années présentes sont un tournant de l'Histoire: libération du tiers monde, Marché commun, accélération des découvertes, généralisation de l'aisance, des loisirs, de l'hygiène; tous ces événements ont leurs répercussions sur notre société, sur notre terre romande en particulier.

Nos structures économiques, sociales, politiques sont-elles en mesure d'y faire face? Saurons-nous les renouveler en conservant ce qui demeure leur valeur profonde ou les verrons-nous s'étioler dans l'indifférence grandissante que leur témoigne le citoyen?

On voit l'homme, passif et satisfait, s'abandonner ailleurs à des gouvernements autoritaires.

L'autorité de l'Etat ne convient guère à la Suisse qui a su, jusqu'ici, lui substituer des formes beaucoup plus valables d'organisation sociale: autonomie communale, large participation de l'initiative privée.

Mais leur efficacité s'émousse, le civisme est en baisse alors qu'il faudrait, au contraire, multiplier les actions courageuses et voir loin.

Innombrables sont aujourd'hui les communes qui ne sont plus que des fractions d'une unité géographique dont elles dépendent, mais à laquelle elles n'ont conféré aucune existence, aucun pouvoir de décision. Il en est ainsi de toutes celles qui environnent un centre urbain. Les verrons-nous poursuivre leur vie en vase clos, en retard sans cesse sur l'événement, sourdes aux appels? Les cantons à leur tour ne peuvent ignorer les liens étroits qui les unissent ni les répercussions de leur politique sur leurs voisins. Nombreuses sont les voix qui les appellent à collaborer.

Les verrons-nous limiter toujours leurs contacts à des rencontres de courtoisie, à des échanges occasionnels et mener leur politique d'équipement et d'industrialisation comme le font les entreprises concurrentes? Ou verrons-nous prendre corps cette idée si féconde d'un Conseil intergouvernemental, siégeant régulièrement et préparant les grandes voies d'une politique d'aménagement à long terme? Il a déjà fallu que l'autorité fédérale s'interpose pour la réalisation du réseau des routes nationales et chacun reconnaît que cette intervention a été nécessaire. Verrons-nous cette méthode se généraliser à la construction des voies navigables, des aéroports? Si nous ne voulons pas assister à la prolifération des installations coûteuses, à la construction par exemple, le long de la voie fluviale Bâle-Yverdon, d'un port