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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 5

Artikel: Coût de la construction et typologie de logements collectifs

Autor: Marchand, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129069

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: 02.07.2025

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

COÛT DE LA CONSTRUCTION ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Les recherches actuelles liées à la « question du logement » évacuent de leurs paramètres d'étude celui du coût de la construction. La fascination pour l'évolution des modes de vie et l'application de nouvelles technologies aux espaces domestiques font dériver le champ des préoccupations des architectes vers des sphères prospectives, vers la lourde tâche de projeter, aujourd'hui, l'habitat de demain. Ce processus très en vogue repose essentiellement sur un imaginaire véhiculé par les médias et, très souvent, déconnecté d'une quelconque réalité économique. Et pour cause : est-il actuellement possible d'évaluer les retombées sur les prix de construction (et par conséquent sur le prix des loyers) causées par l'installation de la domotique dans nos foyers ? Est-il possible d'anticiper les réactions du marché immobilier envers la production de logements basée sur l'adéquation aux différents modes d'habiter. Difficilement !

Pourtant, toute réflexion sur le logement ne peut écarter la dimension économique dont le coût de la construction est l'un des aspects. Et nul ne peut ignorer l'effet, parfois pervers, de ces critères sur la qualité de nos logements.
Dès les années '20 et '30, le coût de construction devient un point central du discours tenu par les architectes à propos de la création de logements économiques. A la fois outil d'analyse et de contrôle, le coût de la construction a, dans certains cas, servi à légitimer l'adoption de certaines typologies de logement (c'est le cas des duplex distribués par des coursives) et, très souvent, a justifié l'emploi de nouveaux procédés de construction, encore au stade expérimental (application de nouveaux matériaux, standardisation et préfabrication).
Mais la problématique du logement économique développé durant cette période repose sur un ensemble de facteurs qui ne se restreignent pas au seul point de vue économique. Le concept de logement minimal, thème central du 2e CIAM (Francfort-1929) répond, entre autres, à des présupposés sociologiques (basés sur la réduction du noyau familial, l'émancipation de la femme et la prise en charge par la société des loisirs et de l'éducation), hygiéniques (apport d'air, de lumière et de chaleur), rationnels (diminution et simplification des parcours, des temps et mouvements de travail dans les cuisines) et, bien entendu, économiques.
Par ailleurs, dans bien des cas, l'étude « scientifique » des coûts de construction s'est avérée compliquée et en contradiction avec les objectifs fixés. Dans le compte-rendu final de leur étude présentée au 3e CIAM, Boehm et Kaufmann nous éclairent sur la difficulté de comparer, sous l'angle de l'analyse des coûts, des habitations de bas et haut gabarit : « ... le résultat de la recherche comparative que nous venons de présenter démontre que, d'un point de vue strictement économique, il n'y a pas un avantage majeur à construire des maisons hautes. Au contraire, nous avons relevé des augmentations de coûts, même si, à partir du 6e étage, ces variations ne sont plus considérables. La décision de construire, à l'avenir et dans une plus grande proportion, des habitations à plusieurs niveaux, repose sur des considérations autres que l'économie. » [1]
A la même période et en Suisse romande, Maurice Braillard et Jean-Jacques Honegger appellent à la standardisation des différentes parties du logement [2]. Par l'effort conjoint de l'application des méthodes industrielles à la production des bâtiments et de la réduction des surfaces habitables à leur strict minimum, ils espèrent compenser la plus-value provoquée par l'équipement complet de sanitaires et des cuisines. A Genève, cet état d'esprit a présidé à l'élaboration de la Cité-Vieusseux, bâtie pour le compte de la Société Coopérative d'Habitation au début des années 30 (fig. 1).
Mais la qualité de l'habitat ouvrier est menacée par le prix du terrain, par la spéculation foncière et par le fractionnement de la propriété privée du sol. Face au problème foncier, les architectes haussent le ton. Parfois de façon pathétique, ils appellent à la suprématie des intérêts publics sur les intérêts privés, à la municipalisation du sol. D'autres spécialistes, dont Hans Bernoulli et Arnold Hoechel, proposent le droit de superficie généralisé en Suisse, droit que certaines sociétés coopératives font déjà valoir auprès des autorités communales.
Cette situation de tension générée par la question foncière va s'accentuer après la guerre.

---

[1] cf. Boehm et Kaufmann – « Analisi dei costi complessivi per la costruzione di edifici a 2 à 12 piani » in L'abitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929-1930, a cura di Carlo Aymonino, Marsilio Editiori, Padova, 1971.

[2] cf. Maurice Braillard – « Comment résoudre le problème de l'habitation économique » in Pour la cité moderne, La Suisse, 2 mars 1929 et Jean-Jacques Honegger – « Soyons logiques » in Pour la cité moderne, La Suisse, 24 mai 1930.

Avec la flambée des prix des terrains, les exigences de la rente foncière vont imposer aux architectes une utilisation maximale du sol et la diminution des coûts de la construction. Ceci au détriment de la qualité des plans de logement, dont les nouvelles caractéristiques sont :

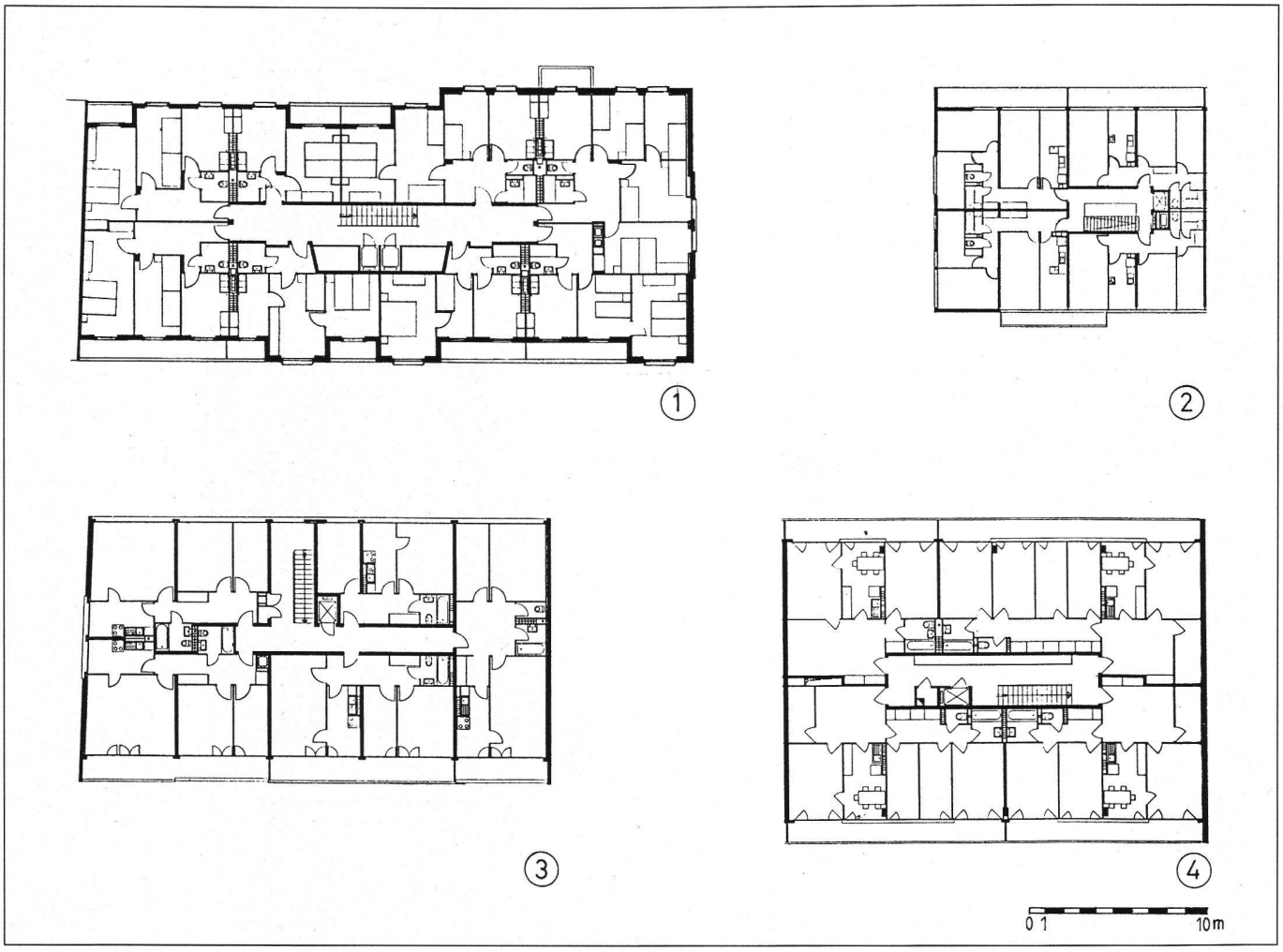
- le groupement d'un grand nombre d'appartements autour d'une même cage d'escalier ;
- l'épaississement de l'immeuble par la position de la cage d'escalier et les salles de bains à l'intérieur et par la configuration des appartements dont la plupart sont non traversants ;
- la diminution de la longueur de façade attribuée à chaque logement, par l'adoption de pièces profondes et étroites ;
- le regroupement des gaines de fluides et l'application systématique de systèmes porteurs perpendiculaires à la façade, correspondant dans bien des cas à des séparations internes entre appartements ;
- enfin, la standardisation de toutes ou quelques parties du bâtiment, notamment les éléments de façades (fig. 2).

  Or, il faut constater que nous retrouvons ces mêmes principes d'organisation des plans d'appartements dans une grande partie de la production actuelle.

Cette situation regrettable risque d'être encore accentuée par la situation d'urgence liée à la crise du logement et par la pression intolérable qu'exerce la constante montée des prix des terrains. D'où la nécessité d'entamer ou de poursuivre des études tendant à mettre en relation les exigences économiques et une certaine qualité des logements économiques et sociaux.

En effet « ... le coût de cette qualité du logement collectif sera retrouvée et repensée à travers de nouvelles recherches patientes dont l'analyse économique est l'un des paramètres actifs et non plus le corollaire pas-

Fig. 1 – Plans des étages-types des différents immeubles de la Cité-Vieusseux construite pour la Société Coopérative d'Habitation à Genève (1930-31).
1. Groupe A – arch. Frédéric Mezger.
2. Groupe B-E – arch. Louis Vincent.
3. Groupe C – arch. Gampert et Baumgartner.
4. Groupe D – arch. Maurice Braillard.
5. Groupe F – arch. Frédéric Mezger.
6. Groupe G – arch. Maurice Braillard.



sif.»[3]; et à l'intérieur de ces études – basées sur l'interaction, la détermination des poids relatifs des différents paramètres – le champ de la typologie revêt une importance particulière.

L'adoption de certains choix typologiques, tant au niveau distributif, constructif ou dimensionnel peut simultanément favoriser des pratiques sociales et induire une diminution des coûts de construction.

Ainsi, un plan composé de pièces avec des surfaces plus ou moins équivalentes donne à l'usager l'occasion de s'approprier les espaces de façons multiples et permet de garder une surface globale de l'appartement équivalente à celle des compositions strictement fonctionnelles.

La création d'entrées individualisées pour chaque appartement des immeubles de bas gabarit, dispositif rendu possible par l'application de duplex superposés, rapproche la pratique des logements collectifs de celle des villas familiales et permet d'éliminer les escaliers communs et les ascenseurs.

Ou encore l'application, dans nos projets, d'une travée constructive «économique» pas supérieure à 5,00 m favorise la formation d'espaces peu profonds, sans zones d'ombres et permet de rationaliser les sections des dalles et les dimensions des structures verticales.

Ces quelques principes – choisis entre beaucoup d'autres et liés à quelques postulats du mouvement moderne volontairement oubliés, comme l'éclairage naturel des cages d'escalier et des salles de bain – assurent, par les pratiques qu'ils induisent, la qualité des logements sociaux; ils ne peuvent plus être systématiquement refoulés sous le prétexte que «ça coûte trop cher».

Bruno Marchand
Architecte

[3] cf. Jean-Marc Lamunière – «Le prix de la qualite du logement collectif» in SIT (à paraître en mars 1990).

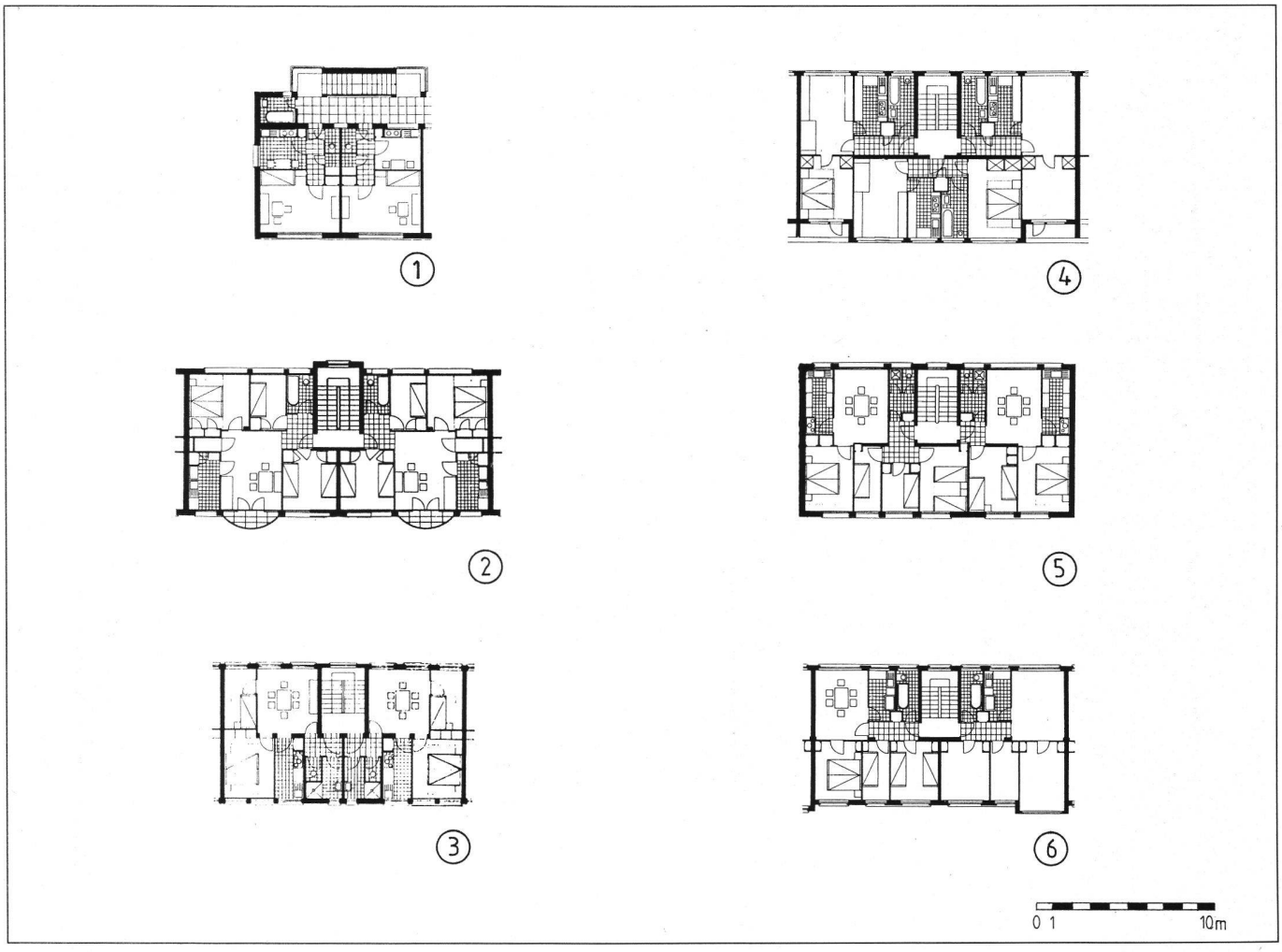



Fig. 2 – Plans de quelques immeubles à loyers modérés construits par la Ville de Genève entre 1955 et 1958.
1. Immeuble avenue Gallatin, 15 (1955-56) – arch. Breitenbucher et Magnin.
2. Immeuble rue des Vollandes, 24-26 (1957-1958) – arch. F. Peyrot.
3. Immeuble rue Gautier – rue des Buis (1957-1958) – arch. Pierre Borsa.
4. Immeuble rue Caroline – rue des Mouettes (1957-1958) – arch. Borsa, Damay, Hermès et Payot.