

Logement minimum - logement économique

Autor(en): **Jaquier, Hubert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **68 (1996)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129440>

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.

LOGEMENT MINIMUM - LOGEMENT ÉCONOMIQUE

La réalisation d'un logement économique implique la maîtrise de nombreuses contraintes qui tiennent à la région, à la conduite du projet par le maître d'ouvrage, aux exigences des locataires et à l'engagement professionnel des artisans.

On rappellera utilement quelques facteurs qui déterminent le coût du logement :

- le prix du terrain ;
- le standard du logement (structuration et composition) ;
- le confort et le degré d'équipement de l'appartement (niveau de luxe) ;
- la gestion du maître d'ouvrage ;
- les besoins du locataire ;
- les honoraires des différents intervenants (ingénieurs, architectes, artisans) ;
- les coûts des matériaux de construction.

OFFRIR CE QU'ON DEMANDE

Ces éléments sont pris en compte par le maître d'ouvrage – qui présente l'offre de logement – et par le locataire qui formule la demande de logement. Les deux sont partenaires à des niveaux différents :

- le maître d'ouvrage qui gère son projet, de sa conception à sa réception, de manière rigoureuse sans jamais modifier le contenu de l'enveloppe initiale et en suivant avec attention les soumissions. Pour lui, la discussion approfondie avec tous les artisans concernés fait de la phase des adjudications un moment-clé.
- le locataire, dans la mesure où il est intégré rapidement au processus de construction, définit le degré d'équipement, le niveau de confort et la qualité qu'il requiert. Son intervention peut être déterminante. Elle sera toujours utile dans la mesure où il aura, par son niveau social et sa mentalité, la possibilité de maîtriser les nombreuses abs-

tractions d'un projet de construction.

CONTRAINTES ET OUVERTURES

Le marché du logement économique évolue dans un système relativement rigide, laissant peu d'ouvertures à la créativité, l'invention ou tout simplement de nouvelles formes de logements modulaires et évolutives. On doit tenir compte d'éléments comme :

- la valeur économique du sol, donnée immuable. Intégrée dans le « jeu » de l'immobilier, ce prix est un élément de spéculation. Au terme d'un processus sur lequel l'architecte a peu de prises, il conduit à la valeur de rendement qui joue un rôle essentiel.
- les normes fixées par les dispositions en vigueur. Plusieurs intervenants ont traité de l'universalité des normes. La conclusion, c'est que la surface globale per capita est peut-être proche d'un standard physiologique, ergonomique et psychologique.
- Au demeurant, le standard de surface à tendance à croître et il s'appuie sur une base légale difficile à corriger. Même si ces bases légales, autre observation, sont désuètes.

VERS UN PRODUIT BON MARCHÉ

Le logement économique de demain, dans ses formes novatrices, implique souplesse et imagination. De nouvelles méthodes de travail permettront d'obtenir un produit bon marché qui répondra de plus près aux attentes des consommateurs.

La discussion au sein de cet atelier débouche sur quelques idées fortes :

- le logement doit être payable ;
- le locataire doit participer activement à la conception du projet et à la définition de son contenu ;
- le regroupement de plusieurs locataires associés à la réalisation de logements bon marché représente un bon moyen d'obtenir des coûts plus bas par des économies d'échelles ;
- déjà évoquée, la gestion rigoureuse est rappelée ici comme l'une des clés de la maîtrise des coûts ;
- là où la diminution des coûts sans altération de la qualité est possible en recourant à de nouvelles technologies, il faut les employer.
- Autre souci itératif : la prise en compte, lors de l'adjudication des travaux, de l'expérience et du conseil des artisans concernés qui peuvent conduire à limiter le coût final d'une réalisation.

Résumé : Hubert Jaquier

