

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 1

  

**Artikel:** Retour aux sources

**Autor:** Giuliani, Jean-Pierre

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129600>

### **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:** 07.01.2025

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

# RETOUR AUX SOURCES

# L

a qualité du logement constitue le cadre de vie qui permet aux familles et à chacun d'être eux-mêmes. Est-ce que le logement mis à disposition des individus offre le milieu adéquat pour un développement harmonieux et propice à la vie de famille?

En 1920, en Suisse romande était fondée la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement. Son but : « réformer le logement du point de vue économique, hygiénique et technique et faciliter par tous les moyens la construction de nouvelles habitations répondant au besoins de la population. »

En Europe, la qualité du logement est le thème qui anime les milieux de la construction de logements. Mais quelles doivent être les composantes qui qualifient la qualité ?

Tout d'abord, il y a un système interrelations à reconnaître entre : habitat, immeuble, proche environnement, quartier et voisinage, paramètres physiques, auxquels s'ajoutent des facteurs humains : famille élargie, amis, voisins. A cela d'autres éléments de nature quantitative et qualitative interviennent entre spatialité et sociabilité. D'où des plans de logements normalisés qui prennent en considération la pluralité croissante caractérisant la composition des ménages.

## DEFINIR LA QUALITE DU LOGEMENT

Dans un premier temps, il faut recueillir les interrelations entre organisation des espaces habitables et les caractéristiques du logement, de l'immeuble et du quartier, des pratiques usuelles et du vécu réel.

Ensuite, il faut considérer les activités quotidiennes qui se déroulent au sein de l'appartement mais également en dehors de celui-ci.

Il faut encore aborder le vécu du loge-

ment, les modifications de l'aménagement, l'utilisation de l'appartement et la gestion de l'espace personnel.

Les rapports entre maîtres d'ouvrages, architectes, régisseurs et les pratiques en usages sont à prendre en compte.

## MESURER LA SATISFACTION RESIDENTIELLE

En générale, si la question est « globale » le pourcentage de satisfaits ou de très satisfaits est élevé. Mais souvent, des enquêtes l'ont prouvé, et des questions complémentaires aussi ont permis d'évaluer que le désir de déménagement et de changement est fréquent chez l'habitant.

## DESIR DE DEMENAGER

Il diminue avec la durée d'habitation et l'augmentation de l'âge des habitants.

Les appartements de type traversant sont très appréciés; le manque d'armoires pénalise l'appartement d'où la recherche pour trouver ce type de logement.

## LOYER

Le loyer moyen diminue avec la durée d'habitation. On peut noter cependant que les loyers sont plus élevés dans les immeubles construits depuis les années 1980. Les rénovations n'entraînent pas généralement d'augmentations significatives du loyer. La localisation du logement dans la ville est un indice d'augmentation entre centre et périphérie. Dans la règle, dès 1500 francs par mois les caractéristiques de l'appartement sont supérieures à la moyenne.

## TAUX D'OCCUPATION

Relevons que les étrangers en Suisse (à Genève) arrivent à un taux d'occupation moyen et par personne d'environ 1pièce 3/4 alors que les Suisses ont un taux dépassent 2 pièces par personne; ce taux est encore plus élevé chez les personnes de plus de 65 ans : plus de 2 pièces 1/2.

## CHEZ SOI

Chaque personne a besoin d'un « coin à sa disposition », personnellement ré-

servé, qui peut être une pièce du logement, un meuble.

Le domicile n'est pas le seul lieu des pratiques de l'habiter. Le tiers de la population suisse a une résidence secondaire pour son usage.

## L'IMMEUBLE LOCATIF

La qualité des logements est souvent liée à la profondeur des l'immeuble, à l'aménagement des espaces collectifs, aux services de l'immeuble, aux nuisances découlant par exemple du manque d'isolation phonique.

Les appartements les plus appréciés sont ou très anciens ou très récents.

Les habitants du rez-de-chaussée sont souvent insatisfaits de leur appartement et de leur immeuble. La prise en compte de la situation en hauteur de l'appartement montre que cette caractéristique améliore la perception de qualité; au 5ème étage et plus, on est à l'aise. La vue, l'ensoleillement, la lumière naturelle sont appréciés. Les appartements traversants sont prisés, ils offrent une plus grande facilité à être meublés.

Il y a un lien de durée; dès qu'il y a 20 ans de bail au moins le lien entre locataire et appartement est significatif. La relation au quartier est encore plus notoire. Les résidents d'un appartement, depuis au moins 20 ans, apprennent des changements de fonction et de décoration à leur appartement. C'est le salon qui est la pièce du logement où s'effectue le plus de changements. Le salon (ou séjour) devient une pièce à usages multiples; il peut servir de chambre à coucher des parents; mais le salon n'est pas conçu pour cette utilisation.

## DIMENSIONNEMENT ET ANALYSE

C'est principalement la grandeur des pièces qui est déterminante; les appartements de moins 3 pièces ne sont guère appréciés actuellement; la cuisine est moins bien estimée que le salon aussi bien pour sa grandeur, sa forme, sa communication avec les pièces voisines. La cuisine-laboratoire n'est que source d'insatisfaction contrairement à la cuisine avec coin à manger. La salle de bains est dévalorisée : exigüité, pas de possibilités de

rangement et difficulté de meubler, l'absence de fenêtre, de lumière naturelle, d'ensoleillement.

Le bidet à souvent cédé la place à la machine à laver le linge.

le balcon est souvent absent ou inutilisable. Il est perçu comme prolongement du logement.

Enfin, pour conclure sur ce point, les professionnels de l'habitat doivent admettre qu'ils ne peuvent pas éliminer les valeurs des habitants, ni leur style de vie; il faut aussi reconsidérer la manière de concevoir nos logements en considérant que les modes de vie des occupants sont pluralistes et pas homogènes; l'information concernant le genre de vie doit être mieux traduite dans la conception du logement.

#### BUT DES COOPERATIVES AUJOURD'HUI

C'est toujours «encourager une politique du logement se fondant sur les principes de l'utilité publique et défendre cette politique vis-à-vis de l'opinion publique, des autorités et de l'économie des cantons et régions...»

#### CONTINUITÉ

Avec constance, le Mouvement coopératif a agi en faveur du logement. Dès 1920 donc l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL) développait en Suisse une action utile. L'opportunité d'une section romande fut débattue et le 28 février 1920 la constitution de celle-ci eut lieu. chaque canton avait son représentant. En assemblée générale du 20 mars un comité fut élu et des statuts furent adoptés.

Dix ans plus tard, le président Freymond déclare que l'intérêt faiblit pour l'USAL. La demande logements est moins fréquente. M. Freymond se dit partisan du développement de la construction par des coopératives, mais il se dit aussi partisan d'empêcher la spéculation sur le logement dans ce qu'elle a de vicieux pour les petites bourses; il faut aussi éduquer le locataire à une meilleure compréhension des ses devoirs...

E 1940, les sociétés coopératives d'habitation ont des difficultés financières tout comme les sociétaires qui ont tendance à demander le remboursement

de leurs parts ce qui risque de réduire dangereusement le capital social.

Un problème dont l'USAL se préoccupe immédiatement est celui des occasions de travail à procurer aux travailleurs du bâtiment. Une intervention auprès des autorités doit permettre la réfection et la rénovation des logements.

#### VERS L'AN DEUX MIL.

Les temps ont changé, la situation permet des analogies et les problèmes subsistent.

Mais les valeurs de 1920 sont toujours celles d'aujourd'hui: solidarité et engagement de chacun.

En matière de logement; «la coopérative demeure la meilleure forme de responsabilité sociale», ainsi s'exprime Madame Christiane Layaz-Rochat, présidente de la section romande de l'Association Suisse de l'Habitation (ASH).

Jean-Pierre Giuliani

N.B Lire aussi : Rapports annuels de l'ASH.

Patrick J. Lawrence CUEN Genève.. Colloque

suite de la page 27

**Annexe:** Recommandations concernant l'aménagement des contrats de bail à loyer selon la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 08.12.1997 (remplace la liste du 14.11.1994 dans le registre 3).

#### 4. Acquisition de réserves de terrain

L'aide à l'acquisition de réserves de terrains est momentanément suspendue dans le cadre de la LCAP.

#### 5. Aide à l'équipement

Les crédits de programme approuvés par le Parlement prévoient d'attribuer chaque année 1,5 millions de francs d'avances non remboursables pour le paiement d'intérêts dans le cadre des aides à l'équipement pour les années 1998-2000.

#### 6. Maîtres d'ouvrage et organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique

La coopération entre la Confédération et les organisations faitière de la construction de logements d'utilité publique doit être soumise à une nouvelle réglementation. Des pourparlers visant à instaurer des contrats de prestation ont été entamés dans cet objectif.

#### 7. Recherche

##### 7.1. Nouvelles parutions

Est paru dans le bulletin du logement:

Volume 65 «Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000»

48 pages, prix 12.35 fr.,

numéro de commande 725.065 f

A retirer auprès de l'Office central des imprimés et du matériel, 3000 Berne ou chez les libraires en indiquant le numéro de commande.

En 1995, l'enquête «Besoin de logements 1995-200» est parue en tant que volume 60 du bulletin du logement. Comme une étude sur une période de 15 ans ne peut jamais prendre en considération toutes les éventualités, elles a été réactualisée dans la présente publication avec une perspective axée sur le moyen terme. Par le biais d'une méthode affinée par rapport à la perspective à long terme, il a été possible, dans ce travail de, subdiviser la demande de logements ayant pour base le besoin en une composante liée à la démographie et l'autre à l'économie. A ce propos, il est bien clair qu'à moyen terme, il ne faut pas attendre de nouvelles impulsions dues au nombre d'habitants et à la structure de la population pour la demande de logements. La demande de logements conditionnée par la situation économique est décisive pour le besoin futur de logements, laquelle, de son côté, est déterminée par l'évolution des prix relatifs. Ces derniers expriment le rapport entre les prix de l'offre et le revenu disponible et expliquent dans la présente étude comment la demande de logements peut augmenter malgré les revenus stagnants, pour autant que les prix du terrain, les coûts de construction et les taux de l'intérêt hypothécaire se maintiennent à un niveau relativement bas. Ce sont donc moins les résultats absolus de l'étude que les corrélations économiques présentées en détail dans le rapport qui livrent aux participants du marché des bases décisionnelles utiles.

#### 8. Amélioration du logement dans les régions de montagne

En été 1997, l'étude préliminaire sur une évaluation de la loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne s'est achevée sur un résultat positif (voir OFL actuel 1-97), ce qui a ensuite permis à l'Office fédéral de mandater la réalisation de l'étude principale. Les résultats de l'évaluation devraient être connus fin juillet 1998.

#### 9. Droit de bail

La Chancellerie fédérale a déclaré valable l'initiative «Pour des loyers loyaux», déposée par l'association suisse des locataires. Cette initiative a pour objectifs essentiels d'éviter de brutales hausses de loyer par l'introduction d'un taux hypothécaire «lissé», c.-à-d. établi sur une moyenne de cinq ans, de limiter les augmentations de loyer lors de transfert de propriété ainsi que de renforcer la protection des locataires en cas de rénovations et de ventes de logements. L'OFL est mandaté d'élaborer le message du conseil fédéral concernant cette initiative.

#### 10. Divers

Le service «Inspection et risques» a été créé à l'OFL. En outre, diverses mutations de personnel ayant eu lieu, nous avons réactualisé la liste des correspondant(e)s.

#### Annexe:

Liste des correspondant(e)s à l'OFL DU 08.12.1997 (remplace celle du 11.03.1997 classée dans le registre II)