

Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses
Band: 111 (1985)
Heft: 10

Artikel: L'assurance logement: premier bilan: article publié dans Ingénieurs et architectes suisses, juin 1995
Autor: Baud-Bovy, Manuel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-75629>

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: 08.01.2026

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

- préparation de bases supplémentaires pour les exigences touchant l'hygiène de l'air, les méthodes de calcul, les processus d'écoulement de l'air dans les immeubles, etc.;
- étude sur le choix de méthodes de ventilation optimales en fonction de la destination des locaux;
- application pratique des méthodes de ventilation optimales déterminées dans cette étude sur divers types de bâtiments;
- transfert des connaissances ainsi acquises sur les méthodes de ventilation optimales dans des directives de construction appropriées et des solutions constructives correspondantes.

Ces travaux devraient de préférence s'effectuer dans le cadre d'un plan de recherche coordonné qu'il s'agirait de financer avec des moyens appropriés. L'Office fédéral de l'énergie a d'ailleurs déjà octroyé un premier mandat de recherche dans ce sens.

Bibliographie

- [1] Groupe de travail « Mesures sur les immeubles ». Programme d'impulsions pour les techniques CVSE : Expressions techniques dans le domaine des échanges d'air, perméabilité à l'air; distribution par le LFEM, Section physique du bâtiment.
- [2] Groupe de travail « Mesures sur les immeubles ». Programme d'impulsions pour les techniques CVSE : Projet de directives pour l'exécution des mesures de perméabilité à l'air sur les immeubles à l'aide de la méthode par pressurisation différentielle (en allemand). Distribution par le LFEM, Section physique du bâtiment.
- [3] Air Infiltration Centre : Air Infiltration Review (AIR) ; bulletin d'information trimestriel de l'AIC, Old Bracknell Lane West, Bracknell UK (peut être obtenu au LFEM, Section physique du bâtiment).
- [4] AIC : Air Infiltration Control in Housings ; Bracknell UK, 1983 (peut être obtenu au LFEM, Section physique du bâtiment).
- [5] Projet IX de l'AIE : Minimum Ventilation Rates ; rapport final de la phase I : Dornier Friedrichshafen, 1984 (peut être consulté au LFEM, Section physique du bâtiment).
- [6] Divers auteurs : *Planungshilfsmittel zur Kontrolle des Luftaustausches in Gebäuden*. Documentation du séminaire du 3 avril 1984 à Berne. LFEM, Section physique du bâtiment, 1984.
- [7] K. GERTIS, H. EHRHORN, *Superwärmédämmung oder Wärmerückgewinnung ? Bauphysik* N° 2/1981, p. 50 ss.

Adresse des auteurs :

Urs Steinemann, ing. ETS,
Schindler Haerter AG,
Stockerstr. 12, 8002 Zurich, et
Peter Hartmann, Dr ès sc. techn.
Section physique du bâtiment,

Laboratoire fédéral d'essai
des matériaux (LFEM),
Ueberlandstr. 129,
8600 Dübendorf

L'assurance logement : premier bilan

Article publié dans *Ingénieurs et architectes suisses*, juin 1995

par Manuel Baud-Bovy, Genève

Les architectes, c'est bien connu, répugnent à écrire ! Ils se sentent davantage à l'aise le crayon que la plume à la main. Mais, à l'instar des écrivains, ils ont aussi des idées ! Certains même ne craignent pas la fiction (ou l'anticipation ?). Nous sommes heureux de publier un texte *futuriste*, une pochade, mais nous avouons ne pas oser affirmer que *toute ressemblance avec... etc.*, ne serait que pur hasard !

Puisse ce texte ouvrir une rubrique nouvelle ; nous sommes convaincus que plusieurs de nos confrères sont tout à fait capables d'enchaîner sur ce thème ou d'aborder d'autres sujets sur le même mode.

Alors, comme diraient S. Vasiljević ou Catherine Wahli : *A bon entendeur !...*

F. N.

On peut à juste titre s'étonner qu'un canular publié il y a tout juste dix ans dans cette revue ait pu avoir une telle influence sur l'existence de presque tous les habitants de ce pays.

Le canular se limitait à une proposition élémentaire : créer, à l'instar de l'assurance maladie, une assurance logement. Chacun devrait s'affilier à une caisse, paierait une cotisation mensualisée et serait en droit, après quelques années, d'accéder au logement de son choix. De la même manière que le contractant de l'assurance maladie pouvait, depuis bien des années, être soigné indépendamment du coût des traitements ou des opérations que ses médecins pouvaient lui prescrire.

Cette proposition (son auteur, qui passe pour digne de foi, jure qu'il n'avait jamais

envisagé qu'elle pût être prise au sérieux), cette proposition fut immédiatement reprise par les médias qui en discutèrent comme d'une réelle éventualité. Et aussitôt les objections de pluvoir : le coût de l'assurance logement serait insupportable, chacun voudrait évidemment habiter une villa et la surface du territoire de la Confédération n'y suffirait pas, la main-d'œuvre qualifiée ne pourrait jamais être formée à temps, l'application de ces mesures impliquerait le recrutement de milliers de fonctionnaires fédéraux et cantonaux, etc.

Le bilan que l'on peut établir aujourd'hui montre que ces craintes étaient très exagérées :

1. Le public s'aperçut bien vite que pour un même niveau de prestation de l'as-

Nous rappelons ci-dessous, à l'intention de ceux de nos lecteurs qui ne figuraient pas alors au nombre de nos abonnés l'essentiel du canular paru dans ces colonnes il y a dix ans, en 1985 :

- Sur proposition du Conseil fédéral, les Chambres viennent de voter, à une très mince majorité, la loi instituant l'assurance logement.
- Tous les citoyens suisses, ainsi que les étrangers au bénéfice d'un permis d'établissement, sont tenus de s'assurer, dans un délai maximum de deux ans, auprès de la caisse de leur choix.
- Les cantons peuvent instituer un système de subventionnement pour le paiement des primes en faveur de certaines catégories sociales.
- Après une période transitoire de cinq ans, les assurés ont droit à un logement correspondant à leurs aspirations et à leurs besoins.
- Les cantons disposent d'un délai d'un an pour préciser les modalités d'application de la loi : mise sur pied des caisses logements, détermination du montant des cotisations, subventionnement, etc.
- On craint un référendum.

La rédaction

surance, on pouvait obtenir, au lieu d'une villa construite sur 2000 ou 3000 m² à une quinzaine de kilomètres de la ville, un appartement confortable et personnalisé, avec jardin d'hiver, vastes terrasses et piscine au cœur même de la ville, à proximité des salles de spectacles, des écoles et des grands magasins.

2. Le coût de l'opération fut considérablement restreint par les découvertes effectuées au sein de nos Ecoles polytechniques en vue de la reconversion des «immeubles d'habitation» construits dans les années 50 à 80. Qui aurait imaginé en 1985 qu'ils pussent

être si avantageusement reconvertis pour la culture des primeurs (c'est ainsi que nous sommes devenus premiers producteurs mondiaux d'endives et d'asperges) pour l'élevage des volailles et des porcs, pour la fabrication d'aliments artificiels.

3. Dernière surprise, et la plus inattendue : la réorganisation du secteur de la construction, énergiquement prise en charge par les associations professionnelles concernées, eut tôt fait de rendre inutile le recrutement de bataillons de fonctionnaires.

Ce dernier résultat n'était pas acquis d'avance : le profane pouvait considérer comme contradictoires les intérêts respectifs des assurances, des ingénieurs et des architectes, des entrepreneurs, des fabricants de matériaux ou des agents immobiliers ; d'autres avaient entendu parler des jalouxies, des coups tordus qui étaient trop fréquents à l'intérieur de chacune de ces professions. Et pourtant, face à la grandeur de la tâche à accomplir, à l'intérêt national, à l'objectif primordial de donner à chacun un logement conforme à ses aspirations et à ses besoins, les divergences s'effacèrent. Celles qui de cas en cas pouvaient subsister étaient discrètement réglées au sein des associations professionnelles. L'assurance maladie n'avait-elle pas montré d'ailleurs, plusieurs décennies auparavant, que les intérêts des médecins, des pharmaciens, des laboratoires médicaux et des assureurs étaient beaucoup plus complémentaires qu'un observateur non averti ne l'eût cru ?

Il faut aussi constater que les associations professionnelles, loin de s'enfermer dans un corporatisme étroit, ont fondamentalement assaini les structures des différentes professions. C'est ainsi que l'Ordre des architectes est aujourd'hui aussi respectable que celui des avocats ou des médecins : d'ici quelques années personne ne pourra plus imaginer qu'on ait pu tolérer, vers le milieu du XX^e siècle, que des architectes fussent simultanément entrepreneurs, promoteurs immobiliers, régisseurs et agents fonciers !

On s'attendait généralement à ce que l'entrée en vigueur de l'assurance logement se traduisît par un raz-de-marée vers la propriété individuelle de logements. Curieusement, la proportion de logements en location ne cesse de s'accroître : le citadin préfère n'avoir aucun des soucis du propriétaire et n'est plus comme autrefois anxieux de léguer une villa à ses enfants, puisque l'assurance logement pourvoira à leurs besoins futurs.

Et pourtant, l'assurance logement fait encore l'objet de critiques qui toutes tournent autour de ce qu'elles qualifient d'«explosion du coût du logement». Et il est vrai que le poste logement représente, comme autrefois le poste santé, une part toujours croissante du revenu national. Il est vrai que le nombre d'architectes par

mille habitants ne cesse d'augmenter depuis l'institution de la loi sur l'assurance logement. Et il faut bien reconnaître qu'en dépit de l'accroissement de leur nombre, tous ceux qui participent au secteur de la construction voient leur revenus individuels augmenter (selon certaines statistiques, ces revenus rejoindraient bientôt ceux du secteur médical). Mais le secrétaire général de la Fédération des architectes helvétiques¹ a clairement montré qu'il ne serait pas simple d'endiguer cette progression des coûts : «Qui aimeraient supprimer les progrès de l'architecture ? Qui refuse de vieillir dans des conditions d'habitat acceptables ? Qui n'attend de son architecte un comportement optimal ?» Nos concitoyens sont en passe de devenir les mieux logés au monde.

Car, et c'est là le point capital de ce premier bilan, la qualité du logement a fait un prodigieux bond en avant. On a peine à croire qu'il y a dix ans seulement les appartements aient pu être pratiquement tous identiques, que seule la dimension des pièces, que seuls quelques matériaux de revêtement aient distingué le HLM de l'immeuble de haut standing. Tout comme on a peine à croire que les architectes aient alors construit des villas en fonction non pas des besoins de leurs clients mais du budget dont ils pouvaient disposer.

La personnalisation du logement est le fruit le plus important de l'assurance logement. L'architecte est aujourd'hui, comme le médecin, en contact direct avec chaque candidat au logement et consacre tout le temps nécessaire à établir son anamnèse, à diagnostiquer ses besoins et ses aspirations, à lui prescrire enfin le programme de logement correspondant. Il aide ensuite son client à choisir le terrain ou la grande structure où son appartement pourra s'insérer. Il l'assiste enfin pendant la construction, l'aménagement intérieur et la décoration. Il arrive certes parfois qu'un client soit insatisfait des prescriptions de son architecte et s'adresse à un autre architecte en espérant que ce dernier lui prescrira un logement plus vaste ou plus luxueux. Cette «surconsommation architecturale» n'est pas très fréquente et doit être considérée comme le prix à payer si l'on veut maintenir le libre choix de l'architecte, essentiel dans notre système politique.

On reste confondu devant la variété des solutions architecturales qui ont vu le jour au cours des cinq dernières années.

Elles reflètent l'infinité diversité des besoins et des aspirations des habitants de notre pays, la variété de leurs cultures, de leurs traditions sociales, de leurs situations familiales ou professionnelles, etc.

La plupart des architectes se sont fort bien adaptés à cette nouvelle conception de leur rôle et ont oublié le temps où ils dessinaient des «logements types», pour un «promoteur» privé ou public, sans avoir jamais de contact avec les occupants futurs de ces logements...

On s'est enfin aperçu que les considérations financières qui prévalaient il y a dix ans à peine se traduisaient, paradoxalement, par la réalisation de logements non seulement peu adaptés aux besoins réels de leurs habitants mais médiocrement construits et exposés à un vieillissement rapide. Un investissement légèrement supérieur se traduit par un confort technologique accru (isolation phonique ou thermique, économies d'énergie, etc.) et par une distinction de plus en plus poussée entre les éléments fixes et l'aménagement intérieur (nombre et disposition des pièces, décoration, etc.) qui est en tout temps modifiable au gré des occupants. Cela explique que tant de personnes aujourd'hui, plutôt que d'attendre dix-huit mois la construction d'un logement conforme à leurs goûts et à leurs besoins, fassent appel à l'ordinateur du Centre national du logement qui leur indique, parmi tous les logements disponibles, ceux qu'un des décorateurs du Centre pourrait aisément aménager pour eux.

Et l'on aboutit à une observation rétrospectivement paradoxale : alors que son coût élevé était le principal reproche formulé dès l'origine à l'encontre de l'assurance logement, la mise en œuvre de celle-ci a permis d'augmenter la valeur du patrimoine immobilier national (construit pour durer et non plus en vue d'une spéculation à moyen terme) ; l'amélioration des conditions de vie de la population se traduit par une diminution très nette de nombreuses maladies mentales, psychosomatiques, infectieuses, etc. ; les suicides, l'alcoolisme, l'influence de la drogue, certaines formes de criminalité décroissent vertigineusement ; de nombreux autres coûts sociaux sont en baisse... Le temps n'est peut-être pas loin où certains psychologues, certains psychiatres, certains médecins seront tentés de se reconvertis aux professions d'architecte, d'ingénieur ou d'entrepreneur.

¹Ces propos peuvent être rapprochés de ceux attribués au secrétaire général de la Fédération des médecins suisses (*Journal de Genève*, 27 décembre 1982) : «Qui aimeraient supprimer les progrès de la médecine ? Qui refuse de vieillir dans des conditions de qualité de vie acceptable ? Qui n'attend pas de son médecin un comportement optimal ?»

Adresse de l'auteur :
Manuel Baud-Bovy
Arch. FAS-SIA
Urbaniste FUS
Rue de l'Athénée 31
1206 Genève