

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	21 (1949)
Heft:	6
Rubrik:	Informations

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: 29.12.2025

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

Décoration murale d'un cinéma à Milan

par Piero Fornasetti

Piero Fornasetti est mieux qu'un peintre, c'est un décorateur. Je veux dire, sous cet apparent blasphème, que notre époque commence à se lasser de ces petites, éphémères, fragiles, gratuites et sempiternelles surfaces de toile peinte, où des jeunes gens, après un labeur acharné d'au moins une demi-journée, nous transmettent les émotions qu'ils ont pu ressentir devant tel ou tel paysage (en général toujours le même, d'ailleurs), devant tel ou tel groupe d'objets (cafetière, bifteck, poissons frits, paquet de tabac, flûte traversière ou conque marine), ou devant telle ou telle figure grand-paternelle pleine d'indulgence. Remplir une surface murale, s'accorder avec l'architecture, s'intégrer dans un ensemble,

dire par des formes qui se déploient, s'ingénient, s'équilibrent, par des arabesques, par des feuillages, par des jeunes filles qui rêvent à leur fenêtre, par des arlequins qui dansent, par mille traits d'une poésie inépuisable et ravissante, dire qu'après tout la vie n'est pas si lourde à subir quand un artiste veut nous en faire oublier les laideurs, c'est une entreprise autrement louable et utile. Remercions Fornasetti de ne pas se prendre au sérieux, remercions-le d'amuser son monde, remercions-le de nous transporter, pour quelques instants, hors du lourd présent, dans les jardins pleins d'acrobates et de musiciens.

J.

(Décoration exécutée pour le hall du Cinéma Arlecchino, à Milan. M. Righini et A. Menghi, arch.)

Informations

Subvention financière de l'habitation aux Etats-Unis

La construction des maisons d'habitation, en Amérique, avait atteint, en 1947, une pointe de production qui n'était que de 83 000 unités au-dessous du chiffre record de 937 000 de 1925. Aussi extraordinaire, cependant, que pourrait être ce niveau actuel de la construction, la satisfaction doit être exprimée en termes de prix par rapport à la capacité de payer, de ventes contre locations, de standards, et même de volume de la construction par rapport à un besoin sans précédent.

Les prix de revient des habitations dans l'industrie du bâtiment.

Les rapports du Ministère du commerce des Etats-Unis, au mois de décembre 1947, indiquent que les matériaux de construction avaient atteint un niveau de 111 % au-dessus de celui de 1939, tandis que le coût de la main-d'œuvre avait augmenté de plus de 80 % pendant le même laps de temps. Le Bureau des statistiques du travail signale que le coût moyen de construction d'une maison pour une seule famille (ordinairement d'une superficie d'environ 800 à 900 pieds carrés et de cinq pièces) est de 6700 dollars, et qu'environ 70 % des maisons pour une seule famille, dans des régions industrielles, coûtent plus de 5250 dollars à construire. Le coût d'immeubles, avec des appartements en location pour plusieurs familles, dans les centres urbains, est de l'ordre de 85 cents à 1,25 dollar par pied cube.

On estime que des maisons neuves ont été vendues l'année dernière à un prix moyen de 8800 dollars, y compris le coût de la construction, le terrain, les frais généraux et le bénéfice de l'entrepreneur. Dans les cas où l'office des anciens combattants avait garanti l'emprunt, le prix moyen de vente des nouvelles maisons achetées par des anciens combattants en 1947, était de 8200 dollars, tandis que le prix moyen des maisons existantes était de 6700 dollars.

L'indice des loyers du Bureau des statistiques du travail montre une augmentation générale de 15,4 % de 1939 à 1947. Des habitations nouvelles pour la location, achevées récemment, ont été construites, pour la plupart, d'après les provisions de garanties d'hypothèques du plan d'urgence pour l'habitation des anciens combattants. L'administration fédérale de l'habitation signale que les loyers pour des projets similaires s'échelonnent de 30 à 100 dollars, ou plus, par mois, dont trois cinquièmes des unités sont comprises dans la gamme de 75 à 95 dollars.

La satisfaction de la demande.

Il est généralement convenu que les besoins d'habitation aux Etats-Unis s'élèveront à 1 500 000 unités de logements par an pendant les dix ans à venir, en comparaison des 854 000 unités qui ont été commencées en 1947. La majeure partie de ces besoins est pour des maisons locatives, tandis que durant l'année dernière plus de 85 % des unités nouvellement construites étaient destinées à la vente.

Le Bureau du recensement a publié, en 1947, une étude indiquant que le revenu moyen annuel des familles non agricoles était de 2981 dollars (en 1940, le chiffre du recensement était de 1332 dollars). Ce chiffre devrait être comparé avec le rapport économique du pré-

sident, de janvier 1948, indiquant qu'environ 30 % des familles américaines ont des revenus de moins de 2000 dollars par an. Des études sur les besoins d'habitation des anciens combattants de la deuxième guerre mondiale indiquent que le plus grand besoin est pour des logements à louer dans la gamme de 40 à 50 dollars par mois.

Pour combler le vide.

L'aide financière a été accordée depuis la fin de la guerre, non seulement pour combler le vide entre le coût économique de l'habitation standard et la capacité de payer un loyer des familles économiquement faibles, mais aussi pour faire face aux insuffisances de la construction des habitations. Les moyens d'assistance peuvent être classés d'après les catégories suivantes qui sont indiquées sommairement :

1. Des subventions directes payées en espèces par le Gouvernement fédéral (et aussi par l'Etat de New-York, l'Etat de New-Hampshire et par la ville de New-York) aux autorités municipales de l'habitation, sont jointes à l'exonération des impôts locaux, dans le but de réduire les loyers des familles économiquement faibles (formule de la loi de l'administration de l'habitation aux Etats-Unis).

2. L'allocation actuelle aux familles des anciens combattants des habitations locatives, permanentes et provisoires, pour des familles de revenus petits et moyens — habitations construites pour des ouvriers d'usines de guerre et qui appartiennent aux autorités fédérales. Neuf Etats et dix villes se sont joints dernièrement au projet par l'autorisation d'émissions de bons, ou directement par des crédits budgétaires pour la construction. De tels programmes impliquent des subventions indirectes par l'exonération des impôts et en fixant des loyers au-dessous du niveau économique.

3. Le plan de garantie des hypothèques de l'Administration fédérale de l'habitation assure aux débiteurs hypothécaires le principal de l'emprunt à des taux d'intérêt limités (4 à 4 ½ %) et un amortissement fixe (20 à 25 ans) pour l'achat de petites maisons et pour financer la réparation ou la transformation des bâtiments existants. Ce système de garantie fut étendu pendant la période de la guerre pour couvrir des projets importants pour la vente ou pour la location et permet actuellement des emprunts de construction, allant jusqu'à 90 %, aux constructeurs de groupements importants de logements destinés à la location, fournissant, ainsi, les fonds de roulement de l'entrepreneur.

4. Des garanties spéciales d'emprunt sont accordées aux anciens combattants de la deuxième guerre mondiale pour l'achat de maisons nouvelles ou existantes. Les taux d'intérêt sont limités à 4 % et les emprunts à 4000 dollars. Ce crédit, joint à la garantie d'hypothèques de l'Administration fédérale de l'habitation, permet aux anciens combattants d'emprunter, en maints cas, 100 % du prix d'achat.

5. Des primes ont été payées à l'industrie afin d'activer la production des matériaux de construction, mais elles ont été interrompues en 1947.

6. Des emprunts gouvernementaux et des garanties de débouchés, pour accélérer l'établissement d'une industrie pour la fabrication des maisons en grande série en usine ont été suspendus en 1947.

Le contrôle fédéral des loyers, qui avait été établi au début de 1942, a été révisé ; le contrôle des loyers des nouvelles unités de logements construits depuis le 1^{er} février 1947 a été supprimé ; une augmentation de 15 % des loyers des maisons existantes est accordée pour des baux libres entre propriétaires et locataires ; et l'enlèvement systématique du contrôle dans des régions entières est permis.

Le contrôle des prix de matériaux de construction a été supprimé en décembre 1946, ainsi que le plafond de 10 000 dollars sur le prix de vente des nouvelles unités d'habitation. Les restrictions sur la construction autres que celles de l'habitation ont été, néanmoins, continuées pendant la première partie de 1947. Un effort particulier a été fait pour diriger les matériaux de construction dans le domaine de l'habitation.

En dépit des mesures qui ont été prises, les coûts de la construction ont subi la pleine influence de la tendance à l'inflation, sans être contrebalancés perceptiblement par les arrangements pour l'aide financière. D'un autre côté, cependant, l'influence des garanties fédérales des hypothèques a maintenu effectivement les taux d'intérêt à un niveau bas.

Actuellement, il y a un besoin plus pressant pour des aides financières, afin d'influencer la distribution, plutôt que d'augmenter tout simplement le volume de la production. 851 000 unités de logements ont été mises en œuvre en 1947 sur la base de financement privé, mais seulement un tiers environ de ces unités a été entrepris avec des aides financières fédérales. Quant à la construction des habitations pour la location, cependant, environ la moitié peut être attribuée au plan généreux de garantie d'hypothèques qui accordait des emprunts de construction aux entrepreneurs.

Les politiques d'aide financière, qui ont été adoptées jusqu'ici, ont contribué relativement très peu à l'amélioration des standards ou à l'ajustement de la construction des maisons aux besoins de la demande. La contribution la plus importante réside dans la formule de la loi sur l'habitation des Etats-Unis pour des subventions de loyer aux familles économiquement faibles. Nous sommes appelés à faire face à l'extension de ce programme en développant des moyens pour subvenir effectivement aux besoins de la classe moyenne par une combinaison d'initiative publique et privée.

(Rapport du congrès international pour l'habitation et l'urbanisme.)

Le progrès dans l'habitation aux Etats-Unis et les méthodes employées dans ce but

Le logement, par dollar de revenu familial, coûte davantage actuellement qu'au début du siècle ; une grande partie de l'augmentation a eu lieu depuis la fin de la guerre. Le logement, cependant, coûterait encore davantage si ce n'était pour certains facteurs qui ont eu tendance à parer à la hausse.

Depuis les cinquante dernières années, l'industrie du bâtiment a développé une équipe très habile comprenant l'architecte, la main-d'œuvre et la direction. Avant la guerre, cette équipe avait transformé l'industrie du bâtiment aux Etats-Unis en une organisation très efficace, capable de travailler avec une grande rapidité et très économiquement. Depuis la guerre, le coût de la construction a augmenté, parce que l'architecte est négligent et se livre à trop d'expérimentations ; la main-d'œuvre manque de sens de responsabilité et de connaissance du métier ; et la direction, c'est-à-dire l'entrepreneur, est souvent désillusionné et indifférent. Tout cela provient de l'état psychologique produit par la guerre.

Le coût par unité de logement, dans toutes les régions urbaines, est bien au-dessus de la possibilité d'achat ou de location de 40 %

de la population des Etats-Unis, sans subventions directes ou contrôle des loyers.

Aucune formule magique n'a été découverte permettant des coûts inférieurs dans la construction. Les matériaux nouveaux sont, en général, plutôt plus que moins coûteux. D'après des avis compétents, on estime que les économies à réaliser par une nouvelle réduction des codes du bâtiment ne dépasseraient pas 2 % au maximum.

La préfabrication, malgré une envergure croissante, n'a pu résoudre ce problème. Les frais généraux, en usine, sont un obstacle considérable dans la voie de la réalisation. Ces frais généraux sont de dix à quinze fois plus élevés que ceux du petit entrepreneur local. Ainsi, les unités fabriquées en usine conviennent seulement pour l'habitation des groupes de revenu moyen. Des essais pour faire baisser le coût des unités préfabriquées n'ont eu comme résultat qu'une construction de qualité inférieure.

Toutes les économies véritables, dans les coûts de la construction, ont été réalisées par des organisations de construction et de finance bien dirigées, qui montent une petite usine sur le chantier même, ou qui organisent leur main-d'œuvre en équipes hautement spécialisées, qui opèrent comme un système de fabrication à la chaîne, sur le travail à effectuer sur le chantier. Ce genre de production en grande série se trouve partout dans l'industrie du bâtiment aux Etats-Unis. Il réussit pour des unités simples ou multiples.

L'établissement de minima réglementaires pour des dimensions de pièces, les hauteurs d'étage et les enduits des murs ont aidé l'architecte à élaborer un plan économique, mais souvent au détriment du standard d'espace souhaitable. L'emploi pour la plomberie de canalisations toutes faites pour installation en série, l'équipement standardisé pour salles de bains et cuisines, des portes, fenêtres, etc., de forme standard, ont rendu possible une diminution supplémentaire dans le coût de la construction.

Il y a une différence très nette entre deux méthodes de construction en série sur la grande échelle. Des immeubles de dix à treize étages fournissent des unités de logements à des prix de revient environ 10 % moins chers que des maisons en rangées, mais les prix les plus raisonnables sont ceux des unités individuelles, bâties par des entrepreneurs qui construisent pour vendre, et dont les constructions moyennes sont environ 200 logements par an.

Des économies pour le développement des sites ont été obtenues par l'emploi d'un matériel moderne, tel que machines pour la construction des routes et pour le terrassement. Une meilleure organisation du chantier assure des coûts inférieurs pour la viabilité, une conception meilleure des routes et un rapport plus satisfaisant d'une unité familiale à l'autre. Tous ces facteurs diminuent les coûts d'établissement et d'entretien. L'emploi de treuils, d'échafaudages spéciaux et de grues mobiles dans le travail de la construction ont augmenté le rendement potentiel du travail manuel.

Puisque tant de maisons américaines sont encore construites avec une charpente en bois, une autre économie a résulté de l'emploi étendu d'outils électriques à main, tels que scies, rabots, tournevis et autres dispositifs similaires. Par conséquent, un atelier peut être monté n'importe où, à n'importe quel établi de fortune qui peut être alimenté en courant. Ici, des pièces multiples peuvent être fabriquées près de leur point d'utilisation.

Des tracés modules, basés sur une unité de mesure très petite et souple, c'est-à-dire 4 pouces (10,15 cm.), sont en cours de réalisation depuis quelque temps aux Etats-Unis. Un par un, les fabricants de matériaux de construction acceptent ce standard. Il est encore trop tôt pour dire quelles seront les économies véritables réalisées, mais il n'y a pas de doute que toutes les économies devraient être précieusement conservées, si l'on veut que le prix de la construction soit à la portée



Pour l'ouverture d'un **compte courant**,
d'un **carnet de dépôt**
ou l'acquisition d'une **obligation de caisse**

adressez-vous en toute confiance à la

BANQUE CENTRALE COOPÉRATIVE

Bâle : Aeschenvorstadt 71

Zurich : Bahnhofstrasse 79

Berne : Gurtengasse 6

Ascenseurs et monte-charge

SCHINDLER

les plus sûrs
les plus précis
les plus silencieux
les plus économiques

ASCENSEURS ET MOTEURS SCHINDLER - HAUBRUGE & Cie, LAUSANNE, Tél. 3 74 27

du revenu familial moyen. C'est dans ce domaine, peut-être, que la plus grande possibilité de coopération internationale pourrait se développer, car ce genre de tracé *module* n'exclut pas nécessairement des inventions nouvelles.

Finalement, puisque de plus en plus de familles américaines préfèrent une maison pour leur seule famille, on devrait développer un genre de préfabrication que l'occupant éventuel pourrait aider à ériger pour lui-même. C'est ici, dans l'emploi d'un effort familial, que les plus grandes économies et le meilleur placement devraient être possibles. Si ce n'était pour les revendeurs intermédiaires et les restrictions de la main-d'œuvre, il n'y a aucune raison de ne pas fabriquer des salles de bains en pièces détachées, en caisses, et d'autres agencements mécaniques d'une façon si simple que n'importe quelle personne, qui sait employer ses mains avec un peu d'adresse, ne puisse les assembler. Avec la grande tendance de vivre à la campagne, tout en travaillant en ville, c'est-à-dire la décentralisation urbaine, il pourrait de nouveau devenir possible pour une famille de contribuer, par ses propres efforts, à l'amélioration de son sort et à son bonheur.

Nous devrions essayer de faire revenir sur ses pas un monde où plus de gens attendent des plus grands résultats d'un moindre effort, tandis qu'ils devraient attendre moins en compensation de leur

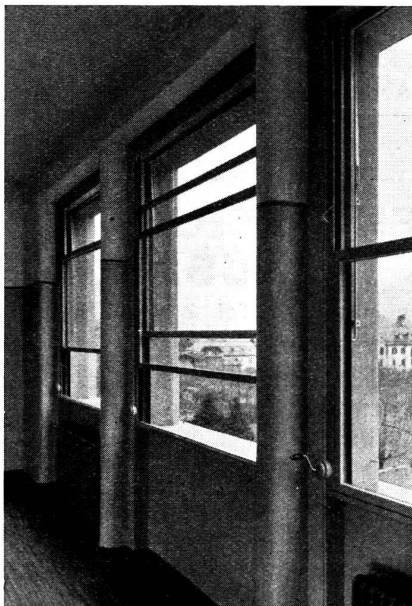
faible contribution. Un des grands problèmes économiques de la vie urbaine est qu'une classe de gens de métier créatrice a disparu pour être remplacée par une société de commis.

(Rapport du congrès international pour l'habitation et l'urbanisme.)

Note de la Réd. — Nous sommes loin de souscrire à toutes les affirmations contenues dans ce texte, que nous ne donnons ici qu'à titre d'information objective.

Société genevoise pour l'amélioration du logement

Cette société a décidé de reprendre son activité. Son comité s'est réuni le 22 avril dernier. Après avoir entendu un rapport du président sur l'état actuel des questions dont elle a l'intention de reprendre une étude attentive (organisation du logement et des espaces verts, et tous les problèmes que cela implique), le comité a décidé d'organiser prochainement une séance publique d'information sur le nouveau « plan d'aménagement » de Genève, en particulier sur les incidences que ce plan peut avoir sur le logement.



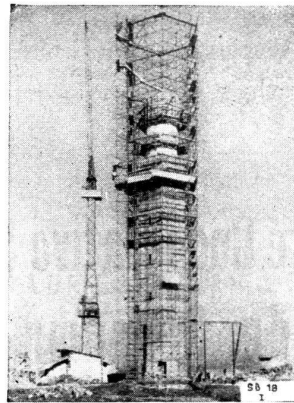
Zwahlen + Mayr s.a.

Serrurerie - Constructions métalliques

LAUSANNE

Constructions Tubulaires s.a.

17, route Saint-Julien - Genève - Téléphone 4 77 78



Location et vente de matériel pour **échafaudages** fixes et roulants, structures pour le coffrage du béton armé. **Installations pour fêtes, expositions**, etc. Halles, cantines, théâtres, tribunes et gradins, etc. Tout matériel et machines pour travaux publics, construction de bâtiments et de routes.