

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	25 (1953)
Heft:	8
Artikel:	Manière de penser la charte de l'habitat
Autor:	Bodiansky, V.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-124207

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: 14.01.2026

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

Recommandation № 15 : Aménagement économique des tarifs et développement des entreprises de transport desservant les agglomérations et leur banlieue.

Recommandation № 16 : Encouragement à l'Office vaudois de cautionnement hypothécaire.

Recommandation № 17 : Réduction de l'écart existant entre les loyers des logements anciens et ceux des logements nouveaux.

Recommandation № 18 : Recommandation aux jeunes filles concernant la tenue des appartements.

Les propositions les plus importantes et d'un intérêt immédiat parmi celles qui viennent d'être énumérées sont :

— La possibilité pour l'Etat de donner sa garantie à des prêts de capitaux aux taux les plus bas lorsqu'il s'agit de financer la construction de logements à caractère social, ce terme étant compris dans son sens le plus large.

Selon une enquête faite au début du mois de mai 1953 auprès des huit communes principalement intéressées,

le nombre de logements considérés comme nécessaires dans un délai relativement bref est de 1 062, dont 606 à caractère dit social et 456 à caractère dit ordinaire. Ils représenteraient une dépense totale de Fr. 27 845 620.

— L'octroi d'exonérations d'impôts cantonaux et communaux.

La réintroduction du subventionnement à fonds perdus n'est donc pas prévue pour le moment, tant que la preuve n'aura pas été administrée que des réductions sensibles ne peuvent pas intervenir dans le coût de construction par l'application de mesures de rationalisation, que les architectes et les entrepreneurs ont la possibilité de réaliser s'ils le désirent réellement.

Les propositions du Conseil d'Etat du canton de Vaud au Grand Conseil constituent en tout cas une étape importante dans l'organisation d'une action coordonnée d'édition de nouveaux logements pour les diverses catégories de la population en faveur desquelles une action d'intérêt public se justifie socialement.

MANIÈRE DE PENSER LA CHARTE DE L'HABITAT

PAR V. BODIANSKY

Note liminaire

Le domaine bâti est le plus ancien, le plus important et le plus spectaculaire de tous les établissements humains. L'habitat fut de tous temps le facteur fondamental de l'évolution biologique et spirituelle de la race humaine.

La notion de la société est inséparable de celle de l'habitat, car sans elle, le mot même « société », perd sa signification.

Il existe par conséquent un accord tacite naturel entre la société et les individus qui la composent.

Les coutumes et règlements qui guident les bâtisseurs ou leur imposent des disciplines sont basés, par définition, sur le passé, parfois sur le présent, jamais sur le futur.

Ils traitent les cas particuliers et temporaires du domaine bâti plutôt que son aspect général et permanent.

Or, les besoins fondamentaux en matière d'habitat sont communs à tous les hommes et les obstacles qui s'opposent à leur réalisation sont universels.

Il serait donc possible et opportun de définir une doctrine générale – une charte.

La présente note relative à la manière de penser la charte de l'habitat est soumise à cette fin à l'attention du Conseil international du bâtiment.

Charte de l'habitat

La charte de l'habitat sera un manifeste solennel. Elle constatera au premier chef un contrat naturel et permanent entre l'homme et la société et définira la mission sociale des bâtisseurs.

Pourquoi ce contrat?

Parce que l'homme produit, au cours de sa vie active, au fur et à mesure, ce qu'il lui faut pour se nourrir, pour se vêtir, pour se recréer. Mais, l'habitat étant la somme de longues années d'efforts humains, un homme seul, isolé, n'aurait le sien qu'à la fin de sa vie alors qu'il en a besoin dès sa naissance.

Ce contrat oblige la société (qui est permanente) à faire à l'homme (qui est temporaire), l'avance, le crédit de son habitat. L'homme remboursera ultérieurement, au cours de sa vie active.

La charte de l'habitat constatera donc l'obligation pour la société d'assurer à chaque individu qui la compose un habitat et de remplacer au fur et à mesure l'habitat périmé par un autre similaire ou mieux adapté à ses fonctions.

Elle constatera également le devoir de l'individu de consacrer à l'habitat une part équitable de son activité productrice, la société ne pouvant donner plus qu'elle ne reçoit.

Ce contrat implique l'abandon de certains droits d'individus au profit de la société.

La charte sera celle de l'habitat pour le plus grand nombre.

Le mot oblige...

Il élargit et généralise la portée du document, limite les droits et définit les devoirs.

Habitat

La charte de l'habitat sera un exposé des principes simples, universels, faciles à assimiler, qui, une fois énoncés et longuement répétés, deviendront des vérités premières.

Alors que l'urbanisme modèle la vie des hommes pour des générations, voire des siècles, la charte de l'habitat traitera des cellules du corps organisé par l'urbanisme.

Or, ces cellules naissent, vivent et meurent.

Périmées à peine construites, leur conception varie dans le temps en fonction des besoins et des moyens.

Réalisées pour les besoins et avec les moyens d'un lieu et d'une génération, elles ne seront pas valables pour d'autres lieux et d'autres générations.

La charte de l'habitat traitera donc de l'aspect précaire, temporaire et variable du domaine bâti, tandis que l'urbanisme considère son aspect durable, sinon permanent.

Alors qu'aucune demi-mesure ne saurait être tolérée dans l'application des règles de l'urbanisme, la mise en pratique de la charte de l'habitat sera une suite de recherches, de compromis les meilleurs entre une foule de facteurs contradictoires.

Peu importe l'étymologie exacte du mot « habitat » qui n'a pas son équivalent dans toutes les langues et qui

soulève même en français des discussions byzantines :

L'habitat n'est pas qu'un abri humain.

C'est une cellule d'un corps socialement organisé.

Raisonnant par l'absurde, la cellule sans ce corps perd toute signification dans le sens où nous l'entendons.

L'habitat assure à l'homme la réalisation de ses besoins spatiaux, physiologiques, spirituels et affectifs et le protège des éléments et météores extérieurs.

Il intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective.

Milieux – Formes – Technique

L'homme subit ou profite du milieu naturel qui impose des contraintes et dicte des solutions.

Il organise son milieu social qui est à la fois milieu et moyens, car les besoins de l'homme ne peuvent être satisfaits que par le complexe « milieu-habitat » et non pas par l'habitat seul.

L'homme crée des formes et les matérialise à l'aide de la technique.

Il y a hiérarchie :

Formes d'abord – technique ensuite.

L'audace de l'ignorance crée des formes arbitraires.

Le formalisme remplace l'art...

Vient ensuite l'esclavage de l'expérience...

Les formes sont imposées par la technique...

Peu s'en sortent.

L'art devient métier.

Et ensuite, enfin, pour de rares élus et équipes homogènes « art et savoir », vient la maîtrise.

La technique est dominée. Elle sert d'outil.

L'architecture – c'est cela.

Besoins fondamentaux et contraintes universelles

Contrairement à l'urbanisme qui est à très longue échéance et que nous avons humainement le droit de considérer comme « permanent », l'habitat est essentiellement évolutif.

En conséquence, la charte de l'habitat ne peut pas définir un objet, mais elle exprimera ses buts permanents et universels, sa destination, ses performances, à l'exclusion des solutions matérielles momentanées.

Il appartient aux bâtisseurs de créer à toutes époques et dans toutes conditions locales des habitats approchant le plus possible des performances souhaitées, cela en employant au mieux leur science, leur sensibilité, et les moyens techniques et économiques dont ils disposent.

L'habitat doit assurer à l'homme ses besoins fondamentaux :

spatiaux et physiologiques : ce qui est du corps.

spirituels et affectifs : ce qui est de l'âme.

Comme toute activité humaine, celle des bâtisseurs respecte des disciplines et subit des contraintes.

Ces contraintes universelles et permanentes découlent les unes des autres et sont interdépendantes :

Architecture du grand nombre.

Validité de l'habitat.

Economie de l'activité humaine.

ARCHITECTURE DU GRAND NOMBRE

Le rythme domine l'harmonie

L'habitat de demain sera celui de tout le monde, tandis que le problème d'hier était celui de quelques-uns.

La charte de l'habitat sera universelle, applicable à tous les hommes dans tous les pays.

L'architecture de l'habitat sera celle du grand nombre.

« Grand nombre » implique production en série, répétition des éléments, similitude des formes et de produits finis.

Il est raisonnable de penser que la satisfaction des besoins spatiaux et physiologiques peut être commune à tous les hommes et que cet aspect du problème de

l'habitat peut être adapté à l'être théorique qu'on peut appeler l'« homme moyen ».

Les « standards » établis peuvent satisfaire aux problèmes matériels posés dans ce sens.

Quant aux réactions affectives, comme aux activités spirituelles, il serait puéril de chercher un standard, un homme moyen.

Les bâtisseurs ont donc à concilier ces deux aspects contradictoires du problème :

satisfaire par des moyens standards aux besoins du corps : ce qui est du confort ;

créer le cadre et les formes, tels que la vie spirituelle et affective de l'homme puisse s'y développer sans entrave : ce qui est du plaisir.

C'est en cela que la définition de l'habitat comme cellule intégrée dans un corps socialement organisé, revêt toute sa signification.

Validité de l'habitat

L'existence de tout objet manufacturé suit le cycle composé de cinq périodes : conception – production – distribution – utilisation – élimination.

*Planning for Productivity by
Lönberg-Holm and C. Theodore Larson.*

C'est un mouvement continu au cours duquel les objets naissent, vieillissent, meurent et sont remplacés sans cesse par d'autres objets similaires ou mieux adaptés aux fonctions qu'ils doivent remplir.

Le libre passage à travers des périodes est une condition indispensable pour toute industrie des objets de grande consommation.

Un objet mal conçu ne pourra pas être distribué.

Un objet non éliminé ne sera pas remplacé par un autre et le mouvement s'arrêtera.

Le cycle complet peut s'accomplir en quelques jours ou en quelques dizaines d'années et sa durée pour le même objet peut varier d'un pays à l'autre.

Comment se comporte l'habitat dans ce cycle ?

Le problème d'élimination ne se pose pas, car les besoins sont immenses et permanents.

Or, l'élimination de l'habitat se fait naturellement par sa décrépitude, par la diminution de sa validité fonctionnelle ou formelle, ou par l'écart entre ce qu'on a et ce qu'on veut avoir.

L'habitat est l'une des plus grandes manifestations de la vie humaine.

Ses dimensions et formes en font l'élément le plus caractéristique et le plus spectaculaire de tous les établissements humains.

Il est donc naturel que l'expression plastique de l'habitat constitue un des principaux facteurs de sa validité et par conséquent de son élimination.

La validité de l'habitat doit être examinée sous l'angle de l'équilibre des trois facteurs :

validité fonctionnelle et formelle ;

longévité matérielle ;

moyens économiques de remplacement.

Cela impose aux hommes et à la société une grave discipline morale, car la validité de l'habitat doit être mesurée non pas en fonction de l'écart entre ce que l'on a et ce que l'on veut avoir, mais entre ce que l'on a et ce que l'on peut avoir.

En deçà, le droit et le devoir – au-delà, la démagogie.

Elle définit également son aspect fondamental qui est « la validité relative », car la déchéance fonctionnelle et formelle de l'habitat dépend essentiellement de l'évolution de l'homme.

Elle peut être provoquée surtout par l'action éducative de l'habitat et du milieu – phénomène général dans les pays en cours de rapide développement.

La déchéance de l'habitat peut avoir aussi des causes extérieures, telles que le vieillissement fonctionnel de son environnement.

Il semblerait donc que le problème de la validité fonctionnelle de l'habitat doit être examiné d'une part sous l'aspect de sa prolongation, soit en entier, soit par des rénovations partielles, et, d'autre part, sous l'angle de la recherche des formes et de la technique vérifiant l'équilibre énoncé plus haut.

Une maison est un objet complexe, composé d'éléments de durabilité matérielle et validité fonctionnelle variables.

Il serait possible d'imaginer des maisons de façon à profiter de la durabilité très longue de certains éléments et de maintenir sa validité fonctionnelle par le remplacement d'autres éléments au fur et à mesure de leur déchéance.

On peut également penser que par des procédés industriels puissants on puisse réaliser de grandes séries de maisons à très bas prix, donc facilement remplaçables.

La prolongation de la validité formelle de l'habitat fera alors sans doute apparaître les formes d'une esthétique organique, valable de tous les temps et libre de l'influence de la mode ou même du « Modern » dans le sens temporaire de cette dernière expression.

ÉCONOMIE DE L'ACTIVITÉ HUMAINE

La recherche de l'économie de l'activité humaine est une contrainte permanente et universelle.

Il y a obligation pour la société d'assurer, à chaque individu qui la compose, un habitat et de le remplacer au fur et à mesure de son élimination par un autre similaire ou mieux adapté à ses fonctions.

Il y a aussi obligation pour l'individu de consacrer à la société, en contrepartie, une part équivalente de son activité productrice.

Cela crée une optique nouvelle sous laquelle doit être examiné le problème.

Il s'agit d'une action continue pour maintenir quantitativement et qualitativement le domaine bâti d'une société ou d'un pays à un niveau satisfaisant et de l'améliorer sans cesse pour suivre l'évolution des besoins de l'homme.

Tel habitat d'une longue validité et dont la réalisation demande plusieurs années de l'activité productrice d'un homme peut être plus économique qu'un tel autre moins cher mais moins durable.

Dans des pays en plein développement, où l'évolution de l'homme est accélérée, la validité de l'habitat sera de courte durée et la société ne pourra consacrer, pour chaque habitat, qu'une très faible partie de l'activité de ses membres.

Dans tel autre pays où l'évolution a atteint un niveau élevé et devient de ce fait plus lente, chaque habitat peut correspondre à de longues années de l'activité humaine, car sa validité fonctionnelle et formelle sera également très longue.

Or, pour ces deux pays la part de l'activité consacrée à l'habitat pourrait être la même.

Le prix d'un habitat, de son exploitation et du maintien de sa validité jusqu'à l'élimination, varie largement d'un pays à l'autre.

Mais, si l'on recherche le rapport entre l'activité productrice totale et celle consacrée à l'habitat, ou bien le temps que chaque individu doit à la société, on arriverait probablement aux chiffres comparables.

Qu'il s'agisse de l'absorption des bidonvilles dans les pays insuffisamment développés, ou bien de la réalisation de grands programmes d'habitations dans des pays d'Europe, il apparaît une tendance, un ordre de grandeur variant de deux à trois ans.

Comprendre-nous bien : il ne s'agit pas là de la valeur d'un habitat, mais de la part d'activité de chaque homme, nécessaire à la création, au maintien et au renouvellement du domaine bâti.

Ces deux ou trois ans d'un homme peuvent correspondre à plusieurs logis dans un pays en évolution, ou bien dans d'autres pays, chaque logis demandera pour sa réalisation deux à trois ans de l'activité de production de plusieurs hommes.

Ces chiffres sont encore rarement atteints, mais tels quels ils représentent encore une très lourde charge pour l'économie d'une société ou d'un pays.

Ils doivent et peuvent être améliorés afin d'assurer l'équilibre et sauvegarder le bien-être des hommes.

Là doit s'arrêter le souci de l'économie car :

l'habitat étant le facteur fondamental de l'évolution biologique et spirituelle de l'espèce humaine, son amélioration constante constitue la raison même de la mission des bâtisseurs.

INFORMATIONS

Assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Genève, 6 et 7 juin 1953

Nous croyons plus utile et plus intéressant, plutôt que d'élaborer nous-mêmes un compte rendu de l'assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, de traduire celui qui vient de paraître dans la revue Das Wohnen. Nous connaîtrons, de cette manière, le point de vue de nos amis alémaniques : si notre opinion ne concorde pas toujours avec la leur, cette confrontation ne peut qu'être fructueuse. Réd.

Ce n'est pas une petite affaire, actuellement, pour le Comité central, de désigner un lieu de réunion : les diverses régions de notre pays doivent être prises en considération, les délégués désirent toujours voir quelque chose d'utile pour leur future activité de construction, et, plus grande devient notre Union, plus restreint devient le nombre des localités en mesure de recevoir notre assemblée. Cette masse de délégués, et l'obligation de les loger dans des hôtels ou dans des chambres privées, et aussi la possibilité de disposer d'une salle de réunion pour l'assemblée des délégués, posent de très graves problèmes d'organisation. C'est pourquoi la joie fut très vive lorsque la Section romande annonça que la Société coopérative d'habitation de Genève était prête à organiser, cette année, la réunion générale de notre Union.

Nous pouvons l'avouer maintenant, on se réjouissait fort, en Suisse allemande, de pouvoir venir à Genève cette année : il y a exactement vingt ans que l'Union y avait siégé pour la dernière fois ; et pour beau-

coup de nos membres, Genève représente « quelque chose d'autre que d'habitude... ». D'autre part, on connaît les grands efforts fournis par les associations genevoises en matière de construction de logements ; et les institutions internationales donnent à Genève un prestige particulier. Quelques-uns toutefois émettent des réserves : ces défaitistes ont eu grand tort. A peine le Comité central l'avait-il décidé, qu'un Comité d'organisation se constitua à Genève, sous la présidence de M. François Picot. La Société « L'Avenir », et d'autres associations aussi, aidèrent la Société coopérative d'habitation, dont le président d'honneur, M. Charles Burklin, membre du Comité central, voulut bien prêter les bureaux, et déléguer à cette mission son secrétaire général, M. P. Schumacher, ainsi qu'une charmante secrétaire. Le résultat ne se fit pas attendre : « Quelle perfection dans l'organisation ! Même le beau temps qui vient nous sourire ! Comme tout est intéressant ! », telles furent les remarques que l'on entendait partout, lorsque nous nous remettons des fatigues de l'ordre du jour en faisant le tour du Petit-Lac.

Quelques membres du Comité central de la Suisse orientale avaient dû se lever très tôt, le samedi matin, pour pouvoir prendre part à leur réunion, fixée à 11 heures. Cette réunion ne comportait pas de propositions sur lesquelles il eût fallu prendre position. Par contre, une société coopérative, à la dernière minute, adressa au Comité central une quantité de questions auxquelles il fut promis de répondre : vrai est-il que les membres ont reçu très tardivement le rapport annuel : cela provient du fait que, cette année, il a paru dans le numéro de *Das Wohnen* qui est distribué à chaque membre le jour de l'assemblée, afin que tous aient cette pièce sous les yeux au moment de sa discussion.