

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

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

**Band:** 48 (1975)

**Heft:** 12

  

**Artikel:** La loi sur le logement et la qualité de l'habitat

**Autor:** Csillaghy, Joseph

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127812>

### **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:** 16.01.2026

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

# La loi sur le logement et la qualité de l'habitat

7

## 1. Introduction

Dès la parution de la loi fédérale<sup>1</sup> encourageant la construction de logements, on a attendu avec intérêt l'ordonnance d'exécution. Cette dernière est parue le 20 août dernier. Par ailleurs, les Chambres fédérales ont ouvert un crédit de 907 millions destiné à matérialiser cet encouragement pour les années 1975 et 1976.

Les aléas de la conjoncture et de la politique économique à courte échéance entre restriction et relance d'une part, et la longue procédure de préparation des lois d'autre part, font que depuis que la loi sur les logements a commencé à prendre forme (dès 1971, sauf erreur), celle-ci se plaçait dans des contextes divers. A l'origine, la loi était considérée comme une disposition sociale destinée à faire partager les fruits de la prospérité à un plus grand nombre. Maintenant, elle apparaît comme un instrument de la politique de relance en faveur de l'industrie de la construction<sup>2</sup>.

Nous aimerions maintenant prendre une certaine distance par rapport aux aspects conjoncturels à court terme qui vont probablement, à mesure des événements économiques, politiques et monétaires, donner encore des éclairages nouveaux et imprévisibles en ce moment. Pour y parvenir, il convient de se poser la question de savoir dans quelle mesure cette loi et ses ordonnances d'exécution constituent un premier élément d'une politique suisse de logement et dans quelle mesure elle peut répondre aux problèmes que pose le logement. Mais, au préalable, rappelons brièvement les objectifs de la loi, de ses arrêtés et de ses ordonnances d'exécution.

## 2. Les objectifs de la loi

Tout au long de la lecture des textes, on ne peut pas se libérer d'un sentiment d'ambiguïté ou d'imprécision qui planent tant sur la loi que sur l'ordonnance d'exécution. Il aurait été souhaitable que le législateur s'exprime plus clairement sur ses intentions quant à la finalité de ces dispositions.

L'article premier nous renseigne sur les objectifs visés qui sont au nombre de quatre:

- encourager la *construction de logements*;
- encourager l'*équipement de terrains* à cet effet;
- abaisser le *coût du logement*, en premier chef des *loyers*;

— faciliter l'*acquisition de la propriété*.

Si l'on se reporte au contexte général de 1971, lorsque les premiers éléments de cette loi furent rédigés,

<sup>1</sup> A ce propos, se référer à l'article du professeur Dr L. Schurmann, dans «Habitation» d'août 1974. (N.d.I.R.)

<sup>2</sup> Wohnbauförderung trotz Leerwohnungsbestand, par T. Angelini, «Neue Zürcher Zeitung», 7 octobre 1975.

on serait tenté de considérer ces quatre objectifs comme les éléments d'une finalité unique, à savoir améliorer l'offre, surtout dans les segments du marché où la pénurie s'est fait particulièrement sentir. Dans l'optique originale, donc, c'était une loi à caractère exclusivement social. Les autres dispositions — la rationalisation, les procédés et méthodes techniques — se présentaient à l'époque comme des moyens appropriés à promouvoir l'offre dans un contexte de pénurie de la main-d'œuvre.

Aujourd'hui, on peut interpréter la loi de sorte que les quatre objectifs correspondent en fait à deux finalités distinctes:

— l'*encouragement à la construction* et à l'équipement de terrains qui vise à soutenir le secteur de la construction comme nous l'explique l'article cité de la «NZZ»<sup>2</sup>. D'après l'ordre d'énumération cela peut être considéré comme la finalité principale;

— *faire profiter de cet encouragement* de préférence les couches les plus nécessiteuses pour leur offrir des logements à loyer réduit.

Cette ambiguïté entre le social et le conjoncturel est un élément perturbateur dans le choix des moyens mis en œuvre. Il faut souligner qu'il n'y a aucune objection à ce que les deux finalités s'interpénètrent. «Social» et «conjoncturel» sont des notions complémentaires. Mais cette complémentarité doit être favorisée et non entravée par les dispositions d'exécution.

En fait, l'ambiguïté qui plane sur la loi provient d'une hypothèse sous-jacente qui veut que la rationalisation soit la panacée universelle à tous les maux tant de l'offre que de la demande. Elle passe allégrement les diverses étapes des deux raisonnements suivants:

1. rationalisation — meilleures performances — construction meilleure;
2. rationalisation — coût de construction réduit — logement social.

Or, toutes les relations logiques évoquées dans ces raisonnements sont erronées.

## 3. L'aide fédérale au logement continue

Malgré les ambiguïtés évoquées, la loi contient un *premier élément positif*: le législateur ne s'est pas ému des cris d'alarme des milieux immobiliers concernant le nombre important des logements vacants, et le Conseil fédéral a raisonnablement hâté l'élaboration de l'ordonnance d'exécution.

On peut seulement souligner que les bénéficiaires potentiels de la réduction des loyers ne sont pas, dans leur grande majorité, des clients potentiels pour les logements vacants. Les bénéficiaires se recru-

tent parmi les habitants de petits logements surpeuplés, parmi les jeunes et les personnes âgées qui, de toute manière, ne peuvent pas aspirer à obtenir un logement «libre». Pour que l'arrêt de l'aide fédérale soit justifié, il faudrait que les loyers subissent une baisse effective et que, par cette baisse, l'économie privée puisse atteindre, par elle-même, les objectifs visés par la loi ! Or, ce n'est pas le cas actuellement.

Nous n'allons pas discuter ici les causes historiques et politiques des distorsions du marché du logement qui, depuis la guerre, n'a pas pu se déployer. On a le sentiment que le système de semi-interventionnisme et semi-contrôle en pratique depuis longtemps n'a pas été la plus heureuse des solutions, parce que les forces du marché ont été mal canalisées. Quoi qu'il en soit, le fait est que les autorités ont, par une longue politique, engagé leur responsabilité à l'égard des couches pauvres de la population, responsabilité qu'elles doivent aujourd'hui assumer.

Le nombre global de logements vacants est peu significatif à cet égard. Il est estimé à un chiffre qui varie entre 30 000 et 80 000. Cela, par rapport au stock, peut représenter quelque chose qui se situerait entre 2 et 5 %. Ces chiffres sont tout à fait incertains et couvrent, probablement, une série de localisations erronées. Quoi qu'il en soit, cet ordre de grandeur de l'inoccupation n'a pas encore d'effet sur les loyers et très peu sur le prix des appartements à vendre.

Notons, enfin, que lorsque le taux d'utilisation de logements se situe aux environs de 95 % ou même moins, les facteurs démographiques ont moins d'influence sur la demande que les perspectives économiques générales. En effet, on peut maintenant avancer que les facteurs tels que la décohabitation, déménagement, et tendance à la sous-occupation soutiennent, en période de prospérité, autant la demande que les phénomènes démographiques. Par exemple, à Genève, 16,5 % de l'effort de construction de logements, pendant la période 1960-1970, ont été consacrés à alimenter la sous-occupation<sup>1</sup> de logements. Le marché libre des logements peut donc reprendre en fonction de la situation économique générale, mais indépendamment de l'encouragement fédéral au logement social.

<sup>1</sup> Pendant la période considérée, on a consacré à Genève 5,2 % de l'effort de construction à la réduction de la sur-occupation, et 78,3 % pour l'expansion démographique. Dans l'optique de 1970, il faudrait construire environ 16 000 chambres pour supprimer les cas de suroccupation qui existaient encore à ce moment.

#### 4. Rénovation de logements existants

*Un autre aspect très positif* de la loi combinée avec l'arrêté fédéral du 20 juin 1975 est de mettre sur pied d'égalité la construction neuve et la rénovation de logements. Il est connu, que pendant une longue période qui suivit la guerre, les propriétaires des anciens immeubles furent unilatéralement désavantagés par le contrôle des loyers. Par conséquent, beaucoup d'entre eux firent peu pour l'entretien, ce qui eut pour résultat la dégradation d'une partie du stock immobilier. Comme en même temps les prix des terrains augmentaient, la meilleure façon d'échapper au contrôle était, en fait, la démolition et la nouvelle construction qui en même temps permettait une meilleure utilisation du gabarit légal.

Ce processus entraînait une perturbation importante de la structure sociale des quartiers et la modification de la distribution des fonctions urbaines, tout en rejetant une partie de la population à l'extérieur des villes. Les immeubles prématurément démolis ne représentaient certes pas une valeur architecturale particulière, mais faisaient partie d'un ensemble cohérent. La construction de nouveaux immeubles entamait un processus de modification de l'ensemble de l'environnement construit affectant tous les aspects de la vie urbaine. Le fait que, du point de vue de l'aide fédérale, rénovation et construction neuve sont considérées de la même importance est une innovation heureuse de la loi et surtout de l'ordonnance d'exécution. Cela peut devenir, nous l'espérons, exemplaire en ce qui concerne les diverses dispositions cantonales et communales.

Nous attribuons une importance toute particulière à ce traitement égalitaire de la rénovation dans une optique à longue échéance. En effet, depuis la guerre, pour des raisons techniques, économiques et d'organisation, les constructeurs ont fait appel, pour la structure verticale (murs de refend, murs porteurs extérieurs, ossature) et pour la structure horizontale, au béton armé comme matériau de construction. Simultanément, des éléments de construction légers (cloisons, murs-rideaux, etc.) se sont largement répandus dans ces mêmes constructions. L'ensemble de l'isolation thermique et phonique (impact) ainsi que le calfeutrement et le jointoyage sont faits par divers matériaux dont en particulier des matières synthétiques (thermoplastiques, thermodurcissables et élastomères). Il saute aux yeux que la durée de vie de ces deux catégories de matériaux n'est absolument pas harmonisée et que les problèmes de rénovation vont se poser plus tôt et d'une manière plus aiguë pour ces bâtiments que pour ceux qui ont été construits d'une manière traditionnelle. Cela d'autant

plus que la démolition des bâtiments en béton sera très coûteuse et l'élimination du produit de la démolition posera un problème quasi insurmontable. Pour une grande partie des bâtiments construits au cours de ces vingt ou vingt-cinq dernières années, la seule solution raisonnable reste l'autre terme de l'alternative: la rénovation.

### 5. La qualité du logement

On peut formuler l'exigence, même si la loi ne le fait pas, que les logements construits avec l'aide de la Confédération *doivent être exemplaires dans leur genre*. Ils devraient non seulement répondre à des critères minima d'isolation thermique, phonique et d'hygiène — comme les dispositions l'exigent — mais aussi à des critères d'architecture et de comportement.

Nous pensons, en particulier, aux exigences relatives aux prolongements du logement vers l'extérieur, à l'équipement social nécessaire, à l'intégration dans l'environnement urbain, etc. La loi ne fait pas allusion à ces exigences. Elle dit simplement (art. 14 et 44) que les constructions bénéficiant de l'aide doivent être conformes aux exigences de l'aménagement du territoire.

L'ordonnance d'exécution du 20 août 1975 spécifie (art. 37) qu'un abaissement supplémentaire des loyers est destiné aux logements pour personnes âgées, invalides ou malades, logements qui ne doivent pas dépasser la limite de deux pièces et demie (art. 63). Pour les autres logements, sont définis la surface nette habitable et les dimensions des pièces, ainsi que les équipements de la cuisine, salle de bains et des toilettes (art. 62). Dans l'ordonnance du Département d'économie publique (2 septembre 1975) les dimensions montrent un progrès clair par rapport à l'état antérieur; la définition des équipements nous semble banale, sans être inutile.

C'est par le *biais des coûts* que l'ordonnance introduit les exigences qualitatives (art. 65 et 66 et l'ordonnance du DEP du 2 septembre 1975) sous forme de «valeur d'utilisation du logement», notion qui elle-même est fondée sur une recherche mandatée par la CRL<sup>1</sup>.

Cette étude est très importante et représente un effort considérable pour cerner le problème de la qualité du logement<sup>2</sup>. Mais la méthode d'application adoptée par l'ordonnance nous semble peu opportune. En effet, l'ordonnance du 2 septembre met en relation le coût de construction maximal admissible avec des points attribués pour la valeur d'utilisation selon le nombre de personnes par ménage. Or, cette dernière donnée est prévisionnelle, et n'influence pas le coût.

Les critères qui donnent les points d'évaluation sont groupés autour de trois domaines principaux:

- le logement lui-même, 47 % de l'ensemble des points disponibles;
- l'équipement collectif, 22 % de l'ensemble des points disponibles;
- l'environnement du logement, 31 % de l'ensemble des points disponibles.

<sup>1</sup> CRL No 28 d, Wohnungs-Bewertungs-System, par K. Aellen, Th. Keller, P. Mayer et J. Wiegand.

<sup>2</sup> Depuis la parution de ce travail, des critiques et des réserves ont été exprimées à son égard, par exemple par Fritz König («NZZ», 30 octobre 1975).

Nous n'allons pas contribuer ici à ce débat. Il est vrai que la quantification de valeurs et d'avantages purement subjectifs n'a jamais pu donner entière satisfaction, mais la CRL affectionnait de telles études. Chaque individu donnerait des points et des pondérations différents. L'étude citée, cependant, donne une liste de critères qualitatifs que chaque architecte devrait méditer avant d'entreprendre un projet.

#### Limites du coût de construction compte tenu de la valeur d'utilisation du logement

Nombre de personnes par ménage	Nombre de pièces	Valeur d'utilisation du logement compte tenu de son environnement immédiat	Limites coût construction
			Logement en location Fr.
4	3 et demie à 4 et demie	Basse 790	122 000
		Moyenne 1135	131 000
		Elevée 1480	140 000 <sup>3</sup>

<sup>3</sup> Source: Ordonnance concernant le coût de construction des nouveaux logements, du 2 septembre 1975, article 2.

C'est dire que 69 % de l'ensemble des points sont directement (mais le plus souvent non proportionnellement) dépendants du coût, et 31 % ne le sont pas ou ne le sont que peu.

D'après ces points, l'ordonnance définit pour chacun des types de logements une valeur basse, moyenne, et élevée, valeurs auxquelles se rattachent les coûts correspondants. De la valeur basse à la valeur élevée, par exemple pour les logements de 3 pièces et demie à 4 pièces et demie, la variation des points est de 100 à 187 %, tandis que pour le coût, la même variation est de 100 à 114 %. (Voir tableau p. 9.)

Comme les honoraires d'architecte diminuent relativement lorsque le budget global de l'ouvrage augmente, il est possible de discuter si le système mis en vigueur *encourage la qualité* ou veut, plus modestement, seulement *éliminer* des bénéficiaires de l'aide fédérale *les constructions franchement mauvaises*.

Mais quelle que soit l'hypothèse, notre perplexité devant ce système de coûts-points provient du fait qu'il fallait introduire, presque en secret, la notion de qualité dans l'ensemble du dispositif. La loi, en effet, n'a pas introduit la notion de la qualité comme objectif à atteindre grâce à l'aide fédérale, bien que les travaux concernant la définition de cette qualité étaient déjà en cours. Il faut féliciter l'administration fédérale d'avoir trouvé la petite porte par le biais des coûts par où introduire des critères qualitatifs. Mieux vaut comme cela que pas du tout.

Toujours est-il que notre société contemporaine est confrontée à des problèmes socio-économiques nombreux. Parmi ceux-ci, on trouve les uns qui *peuvent être résolus par les mécanismes du marché*; et d'autres pour lesquels *des mécanismes n'existent pas*: nous disposons de mécanismes pour les coûts de construction, il suffit de les faire fonctionner. Nous ne disposons pas de mécanismes pour la qualité de vie. C'est à ce problème qu'il faudrait de préférence s'attaquer.

## 6. Rationalisation

Si la loi ne s'occupe que peu de la qualité des logements, elle est, par contre, très soucieuse de la rationalisation de la construction. Non seulement elle envisage ces problèmes techniques sous l'angle de la recherche (art. 28 à 32), mais encore elle pose l'obligation de la rationalisation dans les articles 44 et 48. On peut se demander si, dans le cadre des coûts-limites fixés, l'exigence complémentaire de rationalisation est impérative; ou encore laquelle de ces exigences aura la priorité en cas de conflit qui n'est pas à exclure.

Pour éviter tout malentendu possible, soulignons que l'Etat a le devoir de soutenir certains aspects de la rationalisation. Nous pensons en particulier au développement de normes techniques et de qualité, aux méthodes d'évaluation et de contrôle, etc. Il devrait aussi s'attaquer à des problèmes techniques nouveaux, par exemple, la définition et l'évaluation des travaux de rénovation. L'encouragement de ces recherches devrait concerner l'ensemble de la construction et des travaux publics et ne devrait pas être spécifique à la seule construction de logements. Ces travaux, par ailleurs, sont de longue haleine, ne concernent pas que la Suisse et sont d'un coût relativement élevé. Ils méritent un statut en soi et le fait de les cacher derrière la loi sur la construction de logements sème la confusion. Les avantages de la normalisation sont à long terme, tandis que la loi a des objectifs à plus courte échéance. Il n'y a pas de liaison directe entre logement bon marché et recherches/développement technique.

Cela dit, nous restons sur notre faim quant à la définition du concept de la rationalisation. On sait que, dans l'industrie manufacturière, la rationalisation passait par l'application d'une technologie nouvelle et par une organisation de plus en plus complexe. Les éléments de cette évolution sont amplement commentés: fabrication en chaîne, avec spécialisation extrême des ouvriers, réduction du nombre des modèles et, surtout, par la spécialisation croissante des machines et appareils qui a permis une augmentation importante des débits.

Ces mesures de rationalisation avaient pour effet d'augmenter les bénéfices des entreprises qui les avaient adoptées ou de renforcer leur position de concurrence sur le marché. Le succès de la rationalisation dépendait néanmoins de la justesse des relations entre la quantité et la qualité à produire, ainsi que des facteurs de production mis en œuvre, en particulier, le capital, la technologie et la main-d'œuvre. Pour certaines entreprises, les résultats étaient probants, grâce aux «économies d'échelle» réalisées. Pour d'autres, le suréquipement, la technologie mal maîtrisée ou une erreur de jugement sur l'évolution de la demande étaient néfastes. L'histoire des biens de consommation durables en fournit de nombreux exemples.

Toujours est-il que le progrès technologique et la rationalisation ont rendu l'industrie manufacturière de plus en plus incapable de réagir en face des variations conjoncturelles, même de moindre ampleur que celle que nous vivons actuellement. On peut avancer l'hypothèse que la rigidité croissante de l'offre des produits manufacturés est un phénomène



reflétant d'ores et déjà le *rendement décroissant de la technologie et de la rationalisation en tant que facteur de production*<sup>1</sup>.

De même, comme dans l'industrie manufacturière, la rationalisation ne peut se définir qu'avec référence — à la quantité à produire, compte tenu du volume de la demande;

— à la qualité à produire,

et, enfin;

— au bénéficiaire (maître d'ouvrage, architecte ou producteur ?).

Sans ces références, la rationalisation reste au niveau du souhait. En attendant, l'architecte, l'entrepreneur, le maître d'ouvrage et autres partenaires vont organiser leur activité en fonction de leur propre rationalité, compte tenu des formes et modalités de leurs rémunérations dans le processus de construction.

Si le secteur de la construction n'a pas suivi tout à fait l'industrie manufacturière dans la voie de la rationalisation (quoi qu'elle l'ait fait dans une mesure très appréciable), c'est que la construction n'est pas une industrie manufacturière. L'unicité de l'ouvrage, sa localisation, le caractère saisonnier de l'activité du secteur, sa dépendance étroite du marché des capitaux et les variations amplifiées de l'activité qu'il doit subir en conséquence, font que les investissements supplémentaires dans l'appareil de production et dans une organisation trop rigoureuse ne sont pas toujours rentables à moyen terme. Les rendements décroissants deviennent très importants.

Est-ce raisonnable de pousser le secteur de la construction dans la voie de la rationalisation jalonnée par la concentration, la surorganisation et le gonflement des superstructures de caractère «tertiaire»? Nous pensons que *non*, parce que c'est au secteur de décider des formes optimales de son organisation productive. Un tel degré d'intervention dans l'organisation de la production entraîne la responsabilité (du moins morale) de la Confédération lors d'un échec de telles tentatives, échec qui n'est pas à exclure a priori, au vu des expériences de ces dernières années.

Si l'on considère avec un certain recul la situation

<sup>1</sup> L'économie connaît deux règles fondamentales pour expliquer la croissance qui sont:

— *les rendements décroissants*: lorsque l'on augmente la quantité d'un seul facteur de production (capital, travail, technologie) le rendement des unités additionnelles a tendance à diminuer;

— *les rendements croissants à l'échelle*: lorsque l'on augmente, éventuellement dans une nouvelle combinaison, tous les facteurs de production, les rendements des unités additionnelles ont tendance à augmenter.

dramatique de nombreuses entreprises et bureaux d'architectes, on doit plutôt s'étonner devant la capacité d'adaptation du secteur. La démobilisation s'y est opérée d'une manière graduelle et disciplinée. Au niveau des petites entreprises, des solutions originales de reconversion ont été trouvées vers les «petits» travaux, des réparations et l'entretien, sans exclure l'arrêt de l'exploitation en attendant les jours meilleurs.

Le secteur a donc fait preuve de souplesse et de capacité d'adaptation, souplesse qui contraste avec la brutalité de certaines fermetures d'usines dans l'industrie manufacturière. Ce n'est pas le moment de pousser la construction vers une plus grande rigidité. Si le législateur pense que, en exigeant la «rationalisation» comme critère complémentaire aux prix limites imposés, on obtient une relation prix-qualité meilleure ou simplement des prix inférieurs au volume, alors il devrait exiger la rationalisation en sa qualité de maître d'ouvrage.

La Confédération pourrait, pour ses propres constructions, définir les règles de rationalisation, développer les méthodes appropriées et les mettre à la disposition des maîtres d'ouvrage privés. Il est certain que si les résultats apportent un bénéfice réel, ces derniers ne manqueront pas d'adopter les méthodes plus rentables.

## 7. Recherches

Après la mise en veilleuse de projets plus ambitieux, la loi et l'ordonnance d'exécution accordent beaucoup d'importance aux recherches. Les articles 25 à 32 de la loi et les articles 12 à 19 de l'ordonnance en définissent les objectifs et les modalités.

L'ordonnance prévoit la constitution d'une commission de recherche (art. 13) qui devrait déterminer le programme de recherche et les priorités. Comme cette commission n'est pas encore constituée, on ne connaît pas encore le contenu du programme. Ce qu'on connaît en revanche, ce sont les limites de la marge de manœuvre qu'aura cette commission dans la définition de son orientation et de ses priorités.

A vrai dire, une certaine évolution de la pensée de nos autorités est décelable entre la loi et l'ordonnance d'exécution:

La loi prévoit deux groupes d'études:

— études du marché dans le domaine du logement (art. 25 à 27);

— recherche et rationalisation en matière de construction (art. 28 à 32).

Pour cette dernière catégorie, elle précise dans l'article 28 qu'il s'agit de:

- recherche et développement (R&D);
- normalisation et standardisation;
- procédés et méthodes de construction.

L'ordonnance, tout en se référant aux articles 25, 28 et 31 de la loi, intitule sa section 13: «Etude du marché du logement et de la construction...» ce que la loi n'a pas prévu. L'ordonnance, en outre, introduit une nouvelle notion (art. 12, al. 2) qui est «la recherche en matière de construction».

Au risque de nous répéter, faisons maintenant l'inventaire des domaines de recherche prévus, loi et ordonnance confondues:

- étude du marché dans le domaine du logement (art. 25 de la loi);
- étude du marché de la construction (art. 12 de l'ordonnance);
- recherche en matière de construction (art. 12, al. 2 de l'ordonnance);
- recherche et développement (art. 28 de la loi);
- normalisation et standardisation (idem);
- application de procédés de construction et méthodes de travail rationnels (idem).

De plus, tout cela s'applique non seulement à la construction neuve, mais aussi à la rénovation des bâtiments existants. En outre, selon l'article 12 de l'ordonnance, lors de la coordination des recherches, il faut tenir compte non seulement des objectifs définis par la loi, mais aussi «des besoins d'autres services de la Confédération, des cantons, des communes, des universités, des hautes écoles, des établissements d'enseignement technique supérieur et de l'industrie de la construction».

Ces dispositions assez générales, et finalement ouvertes, sont toutefois restreintes par l'esprit même de cette législation exprimé dans l'article 12 de l'ordonnance par le passage suivant:

*«Il importe, lorsqu'on fixe les objectifs à atteindre, de prendre en considération les exigences de la rationalisation.»*

Nous avons exprimé ailleurs<sup>1</sup>, plus en détail, ce que devrait être la recherche en matière de construction, et il est évident que nos espoirs sont en partie déçus. En effet, depuis quelques années déjà, un vaste milieu d'architectes, d'entrepreneurs et de responsables de l'administration pensent que la recherche en matière de construction doit être obligatoirement d'application directe. Il a même été avancé que la

recherche en matière de construction n'est pas scientifiquement motivée, mais doit apporter des solutions pratiques, immédiatement applicables. Avec cet état d'esprit, on peut se demander où en serait aujourd'hui l'industrie chimique, électronique, sidérurgique ou autre? Dans cette optique, il faut souhaiter que l'interprétation restrictive du rôle de la recherche dans la construction soit peu à peu dépassée, car la réalité veut que le logement, les bâtiments, les équipements collectifs et autres ouvrages de l'environnement construit forment, par leur longévité, le cadre de vie des générations futures. C'est avant tout à long terme que la responsabilité de nos autorités est engagée. Dans la situation actuelle, grâce à une concurrence accrue des entreprises de construction, la productivité continuera à se développer, mais là n'est plus le problème essentiel. Le problème est d'améliorer socialement l'habitat, et cette préoccupation ne transparaît pas dans les divers textes examinés.

L'amélioration sociale de l'habitat et les problèmes à long terme qui en résultent nécessitent des *recherches fondamentales* dans les domaines de l'architecture<sup>2</sup>, des sciences du comportement, de la sociologie et de l'économie. Il est, de plus, totalement ignoré comment mettre les ressources encore inexplorées de la technologie au service de l'amélioration de l'habitat. Ce sont là des sujets que devrait explorer la recherche en matière de logements.

\* \* \*

Pour conclure, on peut dire que la loi et ses ordonnances d'exécution représentent, à plusieurs égards, un progrès certain par rapport aux textes antérieurs. Cependant, sur plusieurs points, des objectifs sont peu clairs et en retard sur l'évolution de cette problématique.

Espérons — pour terminer sur une note optimiste — que l'Office fédéral du logement, la Commission fédérale du logement et la Commission de recherche prendront conscience des responsabilités à long terme de nos autorités à l'égard de l'habitat. Alors, ils utiliseront les vastes pouvoirs que leur accordent ces textes pour agir dans une perspective à long terme.

Joseph Csillaghy,  
directeur de l'Institut de recherche  
sur l'environnement construit de l'EPFL.

<sup>1</sup> J. Csillaghy: Réflexions sur les recherches dans le domaine du logement, «Bulletin technique de la Suisse romande», No 20, 1975.

<sup>2</sup> Le mot «architecture» n'apparaît pas dans la loi sur la construction de logements.