

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

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

**Band:** 50 (1977)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** En France, le mal de l'architecture : le logement à "réhabiliter"

**Autor:** Michel, Jacques

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127975>

### **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:** 05.02.2026

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

## **Le logement à «réhabiliter»**

20

Face au problème de la dégradation du patrimoine HLM, l'Union des HLM et le Secrétariat d'Etat à la culture ont réalisé, avec deux équipes d'architectes, des études sur l'amélioration de la qualité architecturale et la restructuration des grands ensembles, qui ont été présentées au cours d'un débat organisé par l'Union nationale des organismes d'HLM.

«Réhabiliter», on ne parle plus que de réhabiliter l'habitat HLM. Rendre à l'estime publique cette architecture en «barres» et en «tours», posées sur gazons plus ou moins pelés où règnent uniformité et monotonie. Lorsqu'on s'en approche, il n'est pas rare de trouver des façades fêlées, des halls d'entrée délabrés, des boîtes aux lettres éventrées. Parfois, une partie de l'immeuble est vide, l'intérieur saccagé.

Le «mal» des grands ensembles est bien connu. C'est celui d'une certaine manière de loger et de construire des logements. Voilà trente ans qu'on suit la pente. Aujourd'hui, alors que l'Union nationale des organismes d'HLM gère quelque deux millions de logements, on constate que tout s'effondre: les constructions des années 50-60 font littéralement eau de toute part, tandis que l'on commence à mesurer les fêlures sociales de ce mode d'habitat, qui n'est ni de la ville ni de la campagne.

Depuis quatre ou cinq ans, les détériorations s'accroissent. Ces logements, construits par centaines de milliers tous les ans, n'ont pas été conçus pour durer. Ils tombent en ruine.

Et l'architecture industrielle du béton ne fait, hélas ! pas de belles ruines. Surtout lorsque la mauvaise qualité de l'habitat développe l'agressivité des usagers qui ne font pas de leur logement leur chose. Logements qui laissent passer trop de bruits, et font du voisin l'ennemi, surtout lorsque c'est un émigrant ou un marginal.

La délinquance qui s'y développe — quinze ans après, les marmots de la maternelle sont devenus des bandes de loulous... — crée des tensions sociales. Des quartiers entiers sont désertés, ne trouvant plus preneurs. Pour les collectivités locales, les problèmes d'architecture deviennent des problèmes politiques. Il faut citer le cas de La Courneuve, avec sa «barre» de 400 mètres, et celui de Grigny-la-Grande-Borne, joyau d'architecture colorée où trône l'image de Rimbaud, devenu le déversoir des cas sociaux de la région parisienne.

Alors, l'Union des HLM a décidé d'agir: sur les immeubles, qu'il s'agit de retaper et de restaurer pour les «réhabiliter»; sur l'espace, qu'il faut «densifier» un peu plus pour lui donner davantage une allure urbaine dans l'espoir que l'amélioration de la

qualité de l'habitat améliorerait la qualité de la vie. La réflexion de l'office sur l'impact de la mauvaise conception architecturale sur la vie sociale est doublée par une action du Secrétariat d'Etat à la culture, qui a chargé deux équipes d'architectes d'une étude de «réhabilitation» et de restructuration de deux ensembles HLM, l'un à Nancy, l'autre à Marseille.

«Réhabiliter» des immeubles qui n'ont que quinze ans d'âge et «restructurer» une conception de l'habitat qui a prévalu pendant trente ans, pourquoi ? Pour rectifier des erreurs ? Des erreurs, comme on dit, «monumentales» ? Ou bien pour repartir sur la base d'un moindre gaspillage d'espace ? Car il arrive que ces ensembles d'HLM, naguère sur la périphérie, se retrouvent aujourd'hui, comme à Nancy, au centre de la ville, avec une homogénéité sociale excessive, sans rues, sans places, conçus comme pour distendre les rapports sociaux plutôt que pour les favoriser.

Au cœur de la ville, sans être la ville, ni architecturalement ni socialement. C'est la révision, dans les faits, de la charte d'Athènes, prônée par Le Corbusier, avec son discours mal compris par l'architecture française de l'après-guerre de l'habitat hygiénique au soleil, au grand air et sur la verdure... Le confort et l'espace, mais loin des villes.

En fait, le système a été une aubaine pour l'industrie du bâtiment, pour laquelle il était plus commode de débiter, sur terrain vierge, ces «barres» et ces «tours», uniformisées à travers tout le territoire. L'alibi du modernisme de la production industrielle, pour construire bon marché, quitte à construire sommaire. Un système qui reporte le meilleur de ses efforts sur la rationalisation de la production donne la prédominance aux entreprises et réduit à néant le rôle des architectes.

Aujourd'hui, on évalue à 600 000 (chiffre qu'il faudrait doubler par celui des ZAC privées) le nombre de logements HLM qui nécessiteraient une «réhabilitation». Le VIIe Plan en a inscrit 50 000 à son programme.

On estime que la plupart de ces logements en déréliction pourraient tout aussi bien être détruits. Un nombre non négligeable de logements HLM «récents» seraient, en fait, détruits tous les ans. Pour M. Robert Lion, délégué général de l'Union nationale des HLM, il ne serait pas impossible que quelque 2,2 millions de logements soient détruits d'ici à l'an 2000.

A moins qu'on ne les «réhabilite» lourdement. Dans une première phase, les façades ont été peintes de

couleurs modernistes. Aujourd'hui, l'Office HLM, qui prévoit un budget de 18 000 fr. de travaux par logement, annonce un degré de plus pour les 8000 «réhabilitations» en cours: refaire les isolations phoniques et thermiques, embellir les halls d'entrée, améliorer les éclairages... Bref, «rhabiller» un peu plus une construction qu'on avait «déshabillée» à outrance. A Nancy, le projet de restructuration de la Cité des Fleurs prévoit une densification de plus de 10 % mais avec des immeubles en terrasses et de petites maisons groupées par deux, d'une qualité peu commune dans l'habitat social, avec des détails de façades comme l'architecture industrielle n'en a jamais fait pour le plus grand nombre. A Marseille, l'espace entre les grandes «barres» de la Cité de la Grotte Rolland, face à la mer, est encore plus occupé par des constructions nouvelles. La densification, certes, mais, en contrepartie, une architecture citadine aux volumes plus complexes, avec décrochements et portiques monumentaux faits pour être un spectacle. Et une variété stylistique qui, à Marseille comme à Nancy, voudrait donner le sentiment d'une cité qui aurait été réalisée à travers le temps et non d'un coup.

Demeure le problème du financement. Si toutes ces belles intentions passent au stade du concret, l'habitat social en France prendra un tournant important. Il restera pour l'avenir à exiger une meilleure qualité architecturale du logement en donnant un peu plus de pouvoir à la création.

Car le mal de l'architecture française, c'est, en fait, celui d'un système de construction qui a pris l'habitude de donner le moins pour le plus. C'est bien connu, ici comme ailleurs, le bon marché coûte cher.

Jacques Michel

Dans «Le Monde» du 23.2.1977

## Etablissements Sarina S.A., Fribourg

Cette entreprise, fondée en 1905, produit principalement trois familles d'articles se rattachant au domaine de l'habitat:

— les appareils de cuisson (cuisinières à bois et électricité, réchauds et fours, des cuisinières mixtes bois-électricité pour usage domestique, ainsi que des fourneaux de restaurant, des chaudières militaires et des combinés à bois et charbon pour la cuisson et le chauffage central);

— les ensembles de cuisine (une très large gamme permet toutes réalisations selon les désirs de l'utilisateur);

— les corps de chauffe pour chauffage central (radiateurs, parois chauffantes, convecteurs, panneaux Kermi-Therm. En outre SARINA fabrique des radiateurs électriques à huile).

Une longue expérience dans la conception et la fabrication de ces produits, la qualité et la durabilité de ceux-ci, les soins particuliers apportés au service à la clientèle ont fait la réputation de cette Maison fribourgeoise.

## Actualité du logement: Chiffres divergents

51 000 appartements vacants selon l'OFIAMT  
90 000 selon le Crédit Suisse

## Le marché suisse du logement s'est stabilisé l'an dernier

La «Vie économique» vient de publier le nombre des logements vacants recensés en Suisse. Au 1er décembre dernier, 40 473 logements étaient inoccupés dans les villes de plus de 2000 habitants et 10 600 (chiffre approximatif) dans les plus petites communes, soit 51 000 au total. Le marché ne s'est donc pas modifié l'année dernière; il y a douze mois, l'Ofiamt annonçait 50 700 logements vacants.

Ces chiffres doivent être interprétés avec une certaine prudence. La statistique du marché du logement repose en effet sur des bases imprécises. Voilà une semaine, le Crédit Suisse annonçait 80 000 à 90 000 logements vacants. On ne saurait suspecter ni l'Ofiamt ni la banque zurichoise de fantaisie et, pourtant, leurs données divergent de trente mille à quarante mille unités...

L'Ofiamt englobe dans sa statistique tous les logements habitables inoccupés le 1er décembre, qui sont à louer de façon durable ou à vendre. Font notamment exception les logements déjà loués mais pas encore occupés, les logements meublés ainsi que les résidences secondaires. Le relevé de l'office demeure toutefois sujet à caution, car il est lié à la disponibilité et à la bonne volonté des gérances et des propriétaires. Tous ne sont pas atteignables au moment où s'effectue l'enquête et tous ne tiennent pas à donner un état précis de leur parc locatif. La statistique de l'Ofiamt a une valeur avant tout indicative. Elle indique une tendance mais elle ne saurait fournir une image précise du marché du logement en Suisse. D'autre part, elle ne donne aucune indication sur le confort (ou l'absence de confort) et sur les prix des logements.

Cela précisé, on constate que le marché a traversé l'an dernier une phase de normalisation. Le taux des logements vacants est demeuré inchangé, avec 2 % environ. On est loin du 3 % redouté par les milieux immobiliers, redouté parce qu'il est selon eux le seuil de la crise immobilière. Dans les communes de plus de 2000 habitants, le taux est le plus élevé pour les logements de trois chambres (34 %), devant les quatre chambres (23 %). Les logements d'une et deux chambres, qui ont été construits en très grand nombre durant les années de surchauffe, commencent à ressentir les effets de la récession: 16 % d'entre eux sont inoccupés.

Des communes de plus de 100 000 habitants, Lausanne demeure celle où le pourcentage de logements vacants est le plus élevé de Suisse: 1,6 %. A Zurich, par contre, le marché demeure tendu (0,12 % de logements vacants). A Lugano, on peut parler d'une véritable crise du marché immobilier: