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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 56 (1983)

Heft: 10

Artikel: L'habitat groupé

Autor: Gierisch, M. / Matthey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128526

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: 11.12.2025

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

L'habitat groupé

Introduction

Dans le cadre de la série de publications de l'Office fédéral du logement, la version française du volume 27 est parue au début de septembre.
Présentée sous le titre «Habitat groupé — aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire; recommandations aux cantons et aux communes», cette brochure est consacrée à l'un des thèmes de la politique en matière de logement et d'habitat, thème qui a pris un regain d'actualité ces derniers temps et qui a fait l'objet de débats intéressants en Suisse romande également. La nécessité de promouvoir des formes d'habitats groupés est actuellement de plus en plus généralement admise. Comportant des avantages en matière de prix, d'ordre social et d'autres encore, ils méritent d'être encouragés non seulement pour des raisons de politique de la propriété mais ils permettent aussi, grâce à une utilisation réduite des surfaces, d'enrayer les développements fâcheux sur le plan de l'aménagement du territoire. A vrai dire, l'habitat groupé se heurte actuellement encore à bien des difficultés dues principalement aux prescriptions inadéquates dans le domaine de la construction. La brochure élaborée au cours de nos recherches devrait donc apporter des idées et des suggestions aux cantons et communes dans le but d'établir des prescriptions en matière de planification et de construction qui tiennent mieux compte des formes d'habitats groupés.
Afin de pouvoir présenter la nouvelle brochure et de fournir des informations sur son activité actuelle, la Commission de recherche pour le logement a organisé à l'intention de la presse et des spécialistes de la branche un débat dirigé par le professeur R. Campiche, qui a eu lieu le 14 septembre à Lausanne.

Depuis plus de cinquante ans, les SCH ont su mettre en œuvre des formes d'habitat groupé.

Développement et état des recherches sur la question fondamentale de l'encouragement de l'accession à la propriété

Le volume 27 du *Bulletin du logement* contient des recommandations quant à la façon de modifier les prescriptions en vigueur sur les constructions et l'aménagement local, afin de promouvoir la création d'habitats groupés. Dans cette optique, les aspects relatifs à l'aménagement du territoire deviennent prioritaires. Mais la présente brochure est également importante du point de vue de la politique du logement, étant donné que les formes d'habitat groupé comportent des avantages financiers, sociaux et relatifs à la construction pouvant également favoriser une plus large expansion de la propriété de logements.
Cette brochure a eu pour point de départ les recherches sur l'encouragement de l'accession à la propriété et sur le logement. Comme chacun sait, la Suisse présente un indice d'environ 30% de logements en propriété, l'un des plus bas sur l'échelle internationale. Il a certes légèrement progressé pendant la période de 1970 à 1980. Mais la situation est telle pour l'instant qu'il faut accorder une grande importance à l'encouragement de l'accession à la propriété pour des raisons de politique sociale et étatique.
Il résulte de ce fait que la Commission de recherche pour le logement a, dès sa création en 1976, concentré son activité principalement sur l'encouragement à la propriété. Quelque temps après, en 1979, le débat sur la question de la propriété a été relancé sur le plan politique également, le Département fédéral de l'économie publique chargeant la Commission dénommée Masset de mettre au point des mesures d'encouragement à l'accession à la propriété. Le rapport final de la commission fut alors présenté au cours d'une conférence de presse. L'idée de base des recommandations était que l'encouragement à la propriété nécessitait la mise en œuvre de mesures à la fois financières, fiscales et relatives à la construction, et par là-même celles qui figuraient déjà partiellement dans le programme de recherche sur le logement.
Les problèmes relatifs à l'encouragement de l'accession à la propriété ont été analysés selon les points de vue les plus divers. Outre une analyse plus générale sur les causes de l'indice peu élevé de logements en propriété en Suisse, figurent également parmi elles des guides spécifiques sur les questions financières et d'ordre juridique. D'autre part, l'attention s'est également portée sur la construction groupée de maisons familiales impliquant la participation des futurs habitants.
Le volume 27 paru actuellement est l'une des dernières contributions à cette série de travaux sur l'encouragement de l'accession à la propriété. Il faut remarquer à cet égard que la construction et l'aménagement local relèvent de la compétence des cantons et des communes. La Confédération ne peut pas intervenir directement, mais seulement exercer son influence à l'aide de recommandations et de suggestions.
Cette nouvelle brochure a été éditée par l'Office fédéral du logement et l'Office fédéral de l'aménagement du territoire. Les auteurs ont également bénéficié de la collaboration d'un groupe d'experts présidé par M. R. Stüdeli,

directeur de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national. Il apparaît important, du point de vue de l'économie de l'habitat, de résumer brièvement les avantages des formes d'habitat préconisées dans cet ouvrage:

A Bussigny, un quartier d'habitations groupées, avec de nombreux équipements pour les enfants (architecte: Hans Schaffner).

- Le regroupement des bâtiments permet d'économiser du terrain et de réduire les accès routiers, il libère des surfaces pour les installations communes et les locaux communautaires.
- Compte tenu des avantages financiers, la propriété devient accessible à de plus larges couches de la population.
- La construction groupée de plusieurs unités d'habitation permet de combiner la maison familiale, le logement en propriété et le logement locatif, les installations individuelles et les aménagements communautaires de même que l'habitat et le lieu de travail.
- Si d'autre part toutes les décisions importantes sont prises d'entente avec les futurs habitants, les meilleures conditions pourront être réunies en ce qui concerne la qualité, le confort, les investissements, la flexibilité, etc.

A la lecture de cette brochure, il apparaît toutefois que ces conditions ne deviendront une réalité que lorsque bien des obstacles auront été éliminés à tous les niveaux. L'un des principaux objectifs de cet ouvrage est d'ailleurs d'y contribuer.

En contribuant, par la publication du présent volume, à exposer les problèmes relatifs à l'encouragement de l'accession à la propriété et à y rechercher des solutions, la Commission de recherche pour le logement considère avoir rempli provisoirement son mandat. A l'avenir,

Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes

1983, broché, format A4, 72 pages, illustré, 6 fr.

Contenu. Le rapport de la Commission d'experts pour l'aide à l'accession à la propriété (Commission «Masset»), publié en 1980, suggère, au chapitre des recommandations concernant le droit des constructions et de l'aménagement, de promouvoir la création d'un habitat groupé tel que les constructions en terrasses, en rangée, en tapis, etc. En effet, eu égard aux avantages multiples, et notamment financiers et sociologiques, qu'il présente, l'habitat groupé mérite d'être encouragé au titre de la politique d'accession à la propriété; en outre, favorisant une utilisation judicieuse du sol, il répond également aux préoccupations majeures de l'aménagement du territoire. On constate cependant que les prescriptions existantes sur la police des constructions et l'aménagement des localités ne sont en général pas adaptées à ce type de réalisations. Ainsi, le recours obligatoire à des plans ou prescriptions spéciaux entraîne souvent l'ouverture d'une procédure longue et compliquée et bien des incertitudes quant à la concrétisation des projets établis.

La présente brochure tente de répondre à ces préoccupations. Elle propose aux cantons et aux communes des idées et des suggestions quant à la façon de concevoir leurs tâches d'aménagement et de police des constructions en vue de promouvoir un habitat groupé. Partant d'un constat de la situation actuelle, elle énumère, dans un premier chapitre, les exigences qualitatives à satisfaire en matière de logement et d'habitation. Elle présente ensuite, à partir d'exemples concrets, l'habitat groupé comme une réponse possible aux exigences posées. Elle met en évidence, dans un chapitre suivant, les problèmes et les obstacles qui, souvent encore, entravent de telles réalisations. Elle énonce enfin, dans un dernier chapitre, une série de recommandations relatives à l'aménagement local, à la procédure d'octroi du permis de construire, ainsi qu'aux aides financières et au soutien technique à prévoir.

Bien qu'elles se rapportent essentiellement à la manière de concevoir et d'aménager les zones d'extension nouvelle des localités, les recommandations sont applicables également pour les quartiers anciens. Si elles s'adressent en premier lieu aux autorités communales et cantonales, elles devraient intéresser également les architectes, les aménagistes, les maîtres d'ouvrage et toutes personnes intéressées à l'amélioration des conditions de vie et d'habitat.

Commande sous le N° 725.027 f auprès de l'Office fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne, auprès du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CRB), Zentralstrasse 153, 8003 Zurich, téléphone 01/241 44 88, ou en librairie.

Part des maisons familiales dans la production globale de logements de 1970 à 1982

Année	Nombre global de logements construits	Nombre de maisons familiales construites	Pourcentage de maisons familiales dans la production de logements
1970	63'590	10'657	16.8
1971	65'248	10'963	16.8
1972	73'612	12'184	16.6
1973	81'865	13'320	16.3
1974	73'961	11'495	15.5
1975	54'899	8'715	15.9
1976	34'158	7'958	23.3
1977	32'297	10'463	32.4
1978	34'464	12'931	37.5
1979	37'813	15'025	39.7
1980	40'876	16'963	41.5
1981	43'348	15'776	36.4
1982	43'465	13'212	30.5

Source: "La Vie économique", diverses années

Statistique des logements selon leur statut d'occupation

Genre d'occupation	Nombre de logements occupés				Variations 1960 - 1970 en %	Nombre de logements occupés		Variations 1970 - 1980 en %
	1960		1970			1980		
	en chiffres absolus	en %	en chiffres absolus	en %		en chiffres absolus	en %	
Logements en propriété	531'981	33,7	575'373	28,1	8,2	722'247	29,9	+ 25,5
Logements affermés	29'105	1,8	17'088	0,8	- 41,3	12'476	0,5	- 27,0
Logements loués	900'063	56,9	1'315'260	64,1	46,1	1'524'698	63,2	+ 15,9
Logements en coopérative	59'522	3,8	77'859	3,8	30,8	93'980	3,9	+ 20,7
Logements de service ou gratuits	59'719	3,8	64'903	3,2	8,7	59'784	2,5	- 7,9
Total des logements occupés	1'580'390	100,0	2'050'483	100,0	29,7	2'413'185	100,0	+ 17,7

Source: Recensement fédéral de la population 1960, statistique de la Suisse, fascicule 379, vol. 29, Berne, 1964, p. 96
Recensement fédéral de la population 1970, statistique de la Suisse, fascicule 579, vol. 11, Berne, 1974, p. 53

Zone de villas traditionnelles: grosse consommation de terres agricoles.

elle va de nouveau davantage se consacrer aux problèmes de la construction de logements locatifs. Il s'agit d'améliorer la construction actuelle et future des logements locatifs et en particulier de veiller à l'aménagement de l'environnement immédiat de l'habitat et de trouver, d'autre part, de nouvelles formes de droits d'usage apparentés à ceux des propriétaires ou répondant mieux aux intérêts des locataires; car enfin chaque ménage ne désire pas devenir propriétaire et la propriété ne pourrait pas non plus être mise à la portée de tous. Les expériences faites actuellement dans le domaine de l'habitat groupé avec les maisons familiales vont nous montrer aussi quel aspect pourrait prendre à l'avenir ce type d'habitat pour les logements locatifs.

M. Gierisch,
Service de la recherche
de l'Office fédéral du logement.

Logements habités par le propriétaire dans les différents pays européens

(différentes sources)	1970	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
Hongrie							72 %	
Espagne	64 %							
Finlande	60 %						61 %	
Belgique	55 %			61 %				
Portugal	49 %							
Italie	51 %							
Royaume-Uni	49 %					52 %		
Danemark	47 %						52 %	
Suède	35 %	52 %						
Autriche	41 %							50 %
Norvège	53 %						50 %	
Tchécoslovaquie							49 %	
France	45 %							48 %
Hollande	35 %						42 %	
République fédérale d'Allemagne	38 %				40 %			
Suisse	28 %						30 %	
(USA							66 %)	

ISOVER
Isolation thermique, phonique... économique!
Anciennement VETROFLEX
FIBRIVER – 1001 Lausanne

Habitat groupé et aménagement du territoire

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire exige une utilisation mesurée du sol. Sa mise en œuvre implique, de la part des autorités exerçant des activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, qu'elles examinent, dans chaque cas particulier, les diverses solutions possibles en fonction de l'ensemble des intérêts en présence. En règle générale, on ne peut savoir par avance quelle solution satisfaira au mieux à l'exigence posée. L'habitat groupé, en tant que réponse partielle au problème du logement, constitue précisément une exception à cette règle. On constate, en effet, à travers les exemples réalisés ces dernières années en Suisse, que cette forme d'urbanisation permet, dans la plupart des cas, une économie substantielle de terrain par rapport à l'habitat dispersé traditionnel.

Zone de villas traditionnelles: banalisation du paysage.

Certes, l'habitat dispersé reste, de loin — et la tendance s'est confirmée ces dernières années avec l'extension rapide des quartiers de villas aux abords de nos villes et villages — la forme d'urbanisation la plus courante dans notre pays. Il est vrai que cette manière de bâtir offre des avantages non négligeables:

- la procédure d'élaboration des plans et de réalisation est simple et relativement linéaire: mise en zone, lotissement, équipement, autorisation de construire, réalisation;
- les compétences sont échelonnées dans le temps et bien délimitées: la commune ouvre le jeu, suivie par les promoteurs et, enfin, les habitants;
- les différentes tâches peuvent être accomplies de manière relativement indépendante les unes des autres.

L'habitat dispersé réduit à un minimum les sources de conflits ou de complications entre les différents intéressés. Il représente, pour les autorités communales, pour les promoteurs, les architectes et les futurs propriétaires. la solution de facilité par excellence. Nombre de communes et de particuliers reconnaissent cependant aujourd'hui l'urgence d'une occupation plus rationnelle des terrains à bâtir encore disponibles.

Les motivations pouvant conduire à rechercher des formes d'habitat groupé sont multiples. On citera par exemple,

a) Du point de vue des communes:

- l'exigence d'une affectation judicieuse des terrains à bâtir ou d'une occupation optimale des parties de zones non encore construites;
- l'intérêt d'une utilisation rationnelle du réseau routier et de l'infrastructure ainsi que d'une réduction des coûts de réalisation et d'entretien;
- le besoin d'un cadre de vie et d'habitat plus agréable et d'un aménagement des espaces publics satisfaisant aux exigences de la vie communautaire;
- la nécessité de mieux préserver l'aspect des sites ou des localités existantes.

b) Du point de vue de l'architecte:

- la possibilité d'un aménagement d'ensemble, permettant de tenir compte de la diversité des besoins des différents utilisateurs;
- la faculté de trouver, aux problèmes de vue et d'ensoleillement, des solutions adaptées à la configuration des lieux;
- la simplification des études techniques et de la surveillance du chantier, par la répétition possible des mêmes éléments de construction.

c) Du point de vue des futurs propriétaires:

- la réduction des coûts du terrain affecté à la construction;
- la diminution des coûts de réalisation et d'entretien (équipement, bâtiments, abords) répartis sur un nombre plus élevé d'unités;
- les économies d'énergie que permet la construction en ordre contigu;
- la possibilité de disposer d'installations communautaires (places et locaux de jeu, atelier de bricolage, parkings, etc.).

Ces nombreux avantages sont malheureusement compensés, très souvent encore, par la lourdeur et le coût des procédures d'octroi des diverses autorisations nécessaires. Ainsi, dans de nombreux cantons, les prescriptions cantonales et communales en vigueur ne permettent la réalisation d'un habitat groupé que sur la base d'un plan spécial ou d'un plan de quartier approuvé. La nécessité d'établir un tel plan implique, pour les propriétaires désireux de construire, un investissement important, une perte de temps et de grandes incertitudes quant à l'aboutissement de la procédure engagée.

Si l'on considère que l'habitat dispersé et l'habitat groupé ont tous deux leur justification et doivent être encouragés à l'avenir, force est de constater que les chances sont aujourd'hui

inégales. Il apparaît donc indispensable de permettre également la réalisation d'un habitat groupé dans le cadre de la *réglementation fondamentale* (procédure «habituelle» d'octroi de permis de construire). Or une telle solution n'est pas évidente. Il faut en effet s'assurer, dans chaque cas, que le projet présenté concilie à la fois les intérêts des particuliers et ceux de la collectivité, qu'il satisfasse notamment aux exigences posées en matière d'intégration au site, d'accès, d'équipement, de qualité des espaces publics, de vue, d'ensoleillement, etc.

Le rapport établi conjointement par l'office fédéral du logement et l'office fédéral de l'aménagement du territoire examine à quelles conditions le recours à une procédure simplifiée peut être envisagé:

a) Les communes doivent fixer suffisamment tôt les objectifs d'aménagement qu'elles entendent poursuivre. Ces objectifs seront déterminés non seulement pour l'ensemble de la localité mais également pour chaque quartier en fonction des besoins du moment, de la géographie des lieux, de la population et du développement des constructions envisagé et seront révisés périodiquement selon les circonstances. Ils porteront sur les éléments importants à prendre en considération lors de l'octroi d'un permis de construire, tels que:

- manière de bâtir;
- type d'habitat et de logement;
- cheminements piétonniers, voies cyclables;
- localisation et aménagement des espaces publics (rues et places);
- équipements importants, accès, stationnement des véhicules;
- éléments paysagers à protéger ou à créer (topographie, plantations, cours d'eau, bâtiments, etc.);

tout en laissant à l'autorité communale la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de ses tâches.

b) Les prescriptions cantonales et communales en matière de constructions doivent être révisées en considération des possibilités offertes par l'habitat groupé. On veillera notamment à:

- permettre le dimensionnement des voies de desserte en fonction des besoins réels du quartier et renoncer à l'application systématique de certaines normes routières en ce qui concerne la largeur des rues et les alignements;
- supprimer l'obligation d'une distance minimale entre bâtiments et l'imposition d'une longueur maximale des constructions à l'intérieur d'un groupement d'habitations.

c) La procédure d'octroi du permis de construire doit être simplifiée et raccourcie; cette exigence peut être plus facilement remplie si la commune s'est déterminée préalablement quant aux objectifs qu'elle entend poursuivre. D'une manière générale, il serait souhaitable que la commune, si elle veut promouvoir un habitat groupé, prenne une part plus active au développement de la construction sur son territoire. Parmi les moyens dont elle dispose, on citera notamment: une politique foncière active (achat et mise à disposition de terrains), un rôle d'intermédiaire actif (mise en présence des divers intéressés, remaniement parcellaire, etc.), l'élaboration de propositions d'aménagement concrètes. *Michel Matthey, Office fédéral de l'aménagement du territoire.*