

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

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

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 1

**Artikel:** Habitat et espace public

**Autor:** Blumer, Jacques

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129422>

### **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:** 09.01.2026

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

DELÉMONT  
SÉMINAIRE-ATELIERS  
DU 17 NOVEMBRE 1995

# HABITAT ET

## L'AVENIR DU LOGEMENT

### *Que nous réserve l'avenir?*

En bref, il faudra compter, au cours des prochaines années, avec les développements suivants dans le domaine du logement :

- Temporairement, l'excédent de l'offre de logements devrait encore augmenter.
- La population continuera à croître, alors que la taille des ménages diminuera en raison de la composition et de l'âge de la population.
- Une diminution du besoin de logements résultant de l'évolution démographique sera compensée par une demande accrue due à l'augmentation du revenu personnel disponible.
- Il en résulte que le solde de la demande complémentaire sera à l'avenir plus petit. Des estimations récentes, basées sur un scénario tablant sur une croissance modérée, révèlent que jusqu'à la fin de ce millénaire, au maximum 35'000 logements supplémentaires (résidences principales) seront nécessaires chaque année.
- Tous les groupes de la population ne bénéficieront pas de la même manière de l'augmentation supposée des revenus. Le problème de la «nouvelle pauvreté» persistera. Ainsi, une importante partie de la population aura besoin de logements avantageux et sollicitera le soutien des pouvoirs publics.
- La situation précaire de nombreux ménages en ce qui concerne le revenu ainsi que la nécessité, due à la concurrence, de réduire le niveau des coûts en Suisse, accélérera la mise à disposition de logements avantageux.
- La demande de logements en

Pour un grand nombre de gens, le problème du logement du futur ce sont surtout :

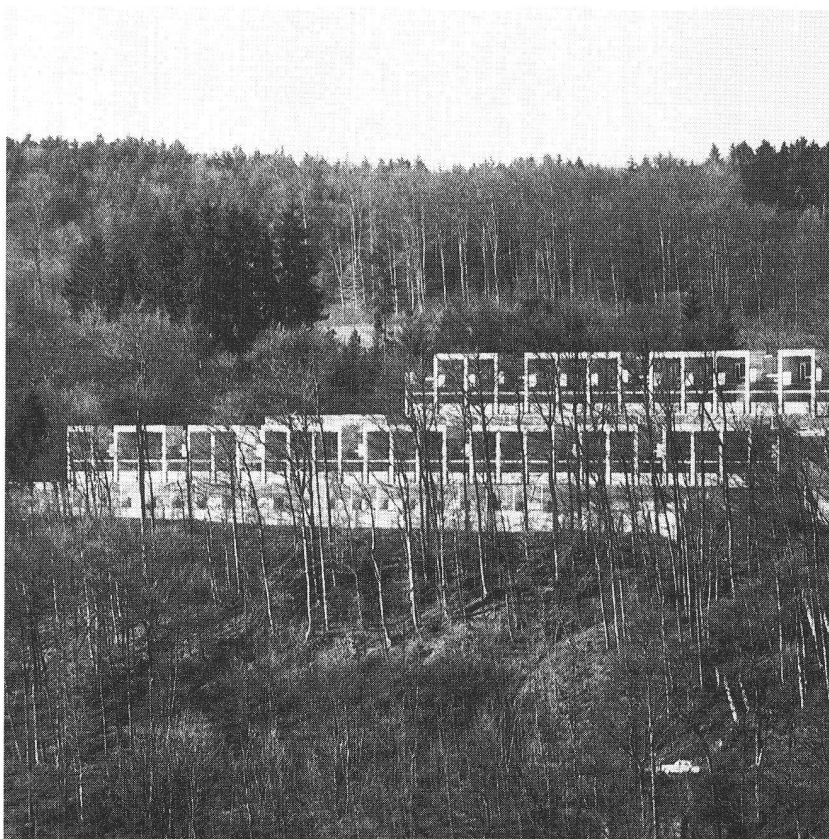
- les coûts de construction ;
- une nouvelle organisation des maisons et des appartements en vue d'une modification des organisations sociales ;
- et la construction *self-made*.

*Vue panoramique de la cité de Halen (Herrenschwanden)*

Mais la discussion ne devrait pas s'arrêter à ces aspects plutôt techniques. Il ne suffit pas de s'enthousiasmer pour les nouvelles possibilités techniques de la production bon marché, ni de se livrer aux frissons du design et des plan multifonctionnels.

Parler du logement du futur revient à parler des valeurs que l'on estime importantes dans ce domaine. Deux points fondamentaux méritent une réponse qualitative :

- d'abord, l'évolution continue de la structure sociale de notre société. Le clan, la *Grossfamilie*, n'existe plus ; la fameuse famille de base (parents avec 2 enfants) devient minoritaire. Les célibataires, les *dinks* et les collectifs d'habitation ont fait leur apparition ;
- et puis, la peur de ne plus arriver à payer notre façon de vivre



# ESPACE PUBLIC

d'aujourd'hui ; par conséquent, il faut prévoir du logement beaucoup meilleur marché.

Le premier point, bien qu'il y ait beaucoup à en dire et à inventer, concerne un domaine facile pour l'architecte. Il est clair qu'il faut trouver de nouvelles propositions adéquates – de nouveaux logements pour les célibataires, mais aussi pour les familles monoparentales, pour la vie en groupe des jeunes autant que des vieux, etc. Tout ça fait partie du métier d'architecte, et on peut espérer que notre profession va trouver des solutions valables.

Le deuxième point est plus difficile. Il est clair que les coûts ne se résument pas aux seuls coûts de la construction. Le prix du terrain, les intérêts des crédits de construction, les taux hypothécaires, les tarifs et

les coûts de l'infrastructure, etc. jouent également un rôle important. Ils constituent une charge aussi lourde que le CFC 2, mais ne dépendent malheureusement ni de la volonté de l'architecte, ni de la qualité de l'architecture. Ces facteurs expriment la volonté politique d'une société et ses valeurs sociales.

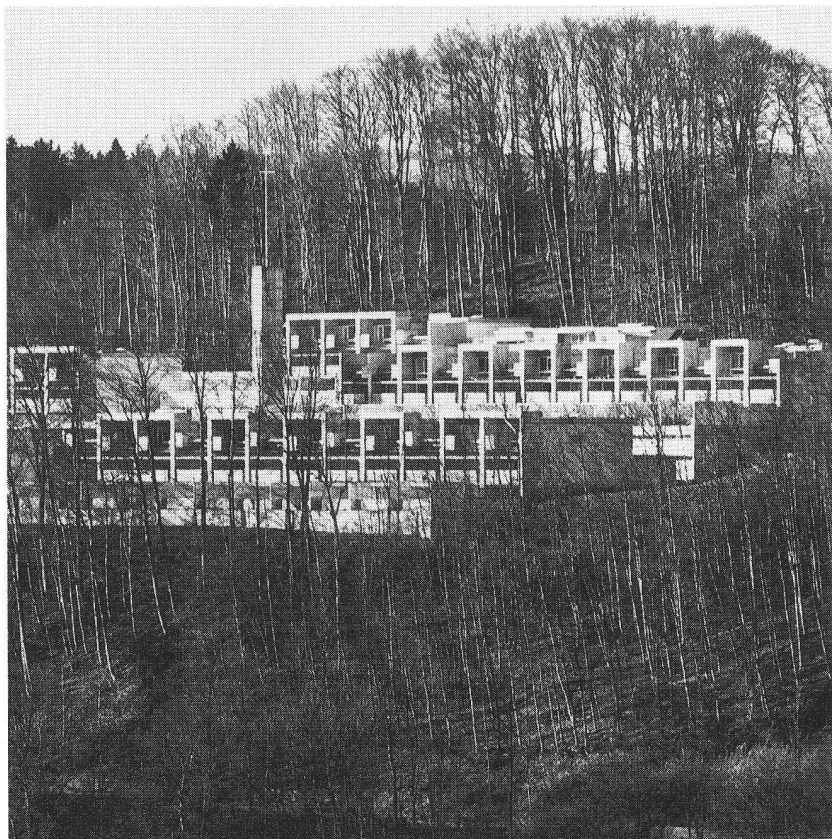
Au cours des années 60, le GLC de Londres a réalisé du logement de grande qualité dans un cadre de HLM. Il est évident que cette organisation gouvernementale n'était pas mieux préparée à épargner sur les frais de construction que l'architecte indépendant.

La solution de l'énigme réside dans la façon dont ces constructions furent réalisées. Outre que le terrain n'était pas vendu au prix du marché, mais donné en droit d'utilisation (*Baurecht*) dans des conditions raisonnables, la distribution des

propriété augmentera parce que les groupes d'âge intéressés à acquérir un logement s'élargissent.

– La proportion des rénovations par rapport à l'ensemble de l'activité dans le secteur de la construction augmentera à 35% ces prochaines années. En plus des mesures visant uniquement à maintenir la valeur, des interventions structurelles et qualitatives s'imposeront.

– 11% des personnes exerçant une activité professionnelle travaillent déjà aujourd'hui régulièrement pendant la nuit, le week-end ou en équipes. Un temps de travail flexible signifie que les horaires des membres du ménage se différencient de plus en plus. Les activités de loisirs gagnent en importance. Les relations entre les générations et les sexes ont changé. Aujourd'hui, les enfants disposent de plus d'autonomie spatiale et sociale. On peut constater de manière générale un intérêt accru pour les questions liées à la santé et des modifications dans les habitudes alimentaires. Les préoccupations écologiques sont généralement acceptées. Derrière tous ces phénomènes se cache une modification des valeurs, dont tout le monde est plus ou moins touché. Par ailleurs, on peut constater une augmentation de la pluralité des valeurs. Notre société est composée d'un nombre croissant de sous-cultures religieuses, politiques et ethniques, dont les membres partagent toute une série d'opinions. Il en résulte des solidarités de groupe et des besoins spécifiques. Aux besoins fondamentaux (intimité, sécurité, etc.) s'ajoutent de nouvelles exigences posées au logement pour lesquelles les actuels logements ne sont parfois appropriés ni du point de vue de leur structure spatiale, ni





du point de vue des processus de fabrication ou d'utilisation.

### *Conséquences pour l'habitat*

En réponse à la question de savoir si ces tendances posent également des exigences spécifiques à la construction de logements, nous nous trouvons devant l'ancienne controverse.

a) Les uns pointent légèrement résignés le caractère archaïque de l'habitation. Egalement le logement du futur a, avant tout, la tâche d'offrir aux personnes un toit au-dessus de leur tête. A l'intérieur il faut pouvoir cuisiner, manger, dormir, se laver, travailler et se divertir.

Ces logements se trouvent dans des endroits plus ou moins favorisés, selon ce que permettent le marché du terrain, les conditions de la propriété et les lois concernant la construction et la planification.

Ils peuvent en outre être offerts dans des maisons-tours ou constructions normales, des maisons en cercle ou en bande, dans des cités en tapis ou maisons individuelles.

Ce qui est bien, utile ou beau dépend du goût individuel, du savoir de l'architecte, de la protection des monuments ou du porte-monnaie. Il existe des logements avantageux et chers, des kitschs et des banals, avec beaucoup d'angles et ceux qui correspondent au système d'évaluation des logements de l'OFL. Pour de nombreux habitants, l'enveloppe de la construction suffit ; comme on le sait, ils s'occupent eux-mêmes du bien-être. Et que peut donc signifier la fonctionnalité vis-à-vis des surfaces d'habitation moyennes d'environ 50 m<sup>2</sup> par personne. N'est-il pas attrayant si de nombreux aspects semblent peu pratiques, bizarres ou singuliers, où tout paraît pourtant rationnel et réglé ?

Donc, *anything goes*, au moins aussi longtemps que le revenu permet de telles aspirations. Cependant, ceci n'étant pas le cas pour une majorité de la population, les investisseurs n'argumentent pas sans raison que, vu les possibilités infinies pour ré-



*La cité de Ried*

crédits, très particulière, tenait compte du fait que le logement ne se limite pas à la construction de la coquille habitable, mais inclut naturellement toutes les extensions vers l'extérieur. Il y avait des crédits pour les différentes parties de l'habitat – pour la construction proprement dite et pour les extensions du logement. On ne pouvait pas renoncer aux arbres et utiliser l'argent libéré pour abaisser le prix de la construction proprement dite de la maison, en abaissant dès lors la qualité de l'ensemble.

Quand on parle du logement du futur, on se limite généralement aux cellules d'habitation et aux bâtiments. On a apparemment oublié que c'est le milieu tout entier qui confère sa qualité à l'environne-

ment bâti, c'est-à-dire l'ensemble de l'habitat, qu'on le nomme quartier, *Siedlung* ou unité d'habitation. Il est donc impossible de parler du logement sans parler de son extension extérieure ou, si l'on préfère, de l'espace extérieur privé et de l'espace public, c'est-à-dire des jardins privés, des rues, des places et des parcs – en bref, des espaces dans lesquels une société civile trouve son expression.

Cette évidence n'est pas du tout mise en pratique aujourd'hui. Il suffit de regarder les réalisations récentes dites progressives et les prix de concours réciproques, surtout s'il s'agit du logement bon marché. On constate trop souvent que l'architecte renonce étonnamment vite, sous la pression économique, à toute intervention sur

l'environnement. Il se contente d'une distribution banale et il dis-semine sur ses parcelles des bâti-ments isolés comme des vaches dans les prés.

La fameuse excuse, c'est la notion de l'adaptation douce au territoire et l'expression sensible du volume, qui s'exprime normalement dans cette petite tournée de l'angle droit, qui donne à ces bâtiments pralinés leur goût spécial.

J'aimerais, à l'aide de quelques ima-ges, illustrer l'importance et le rôle des espaces publics dans la concep-tion du logement. Il s'agit d'ensem-bles d'habitation conçus comme entités sur des terrains de banlieue. Ce que j'essaie de démontrer vaut aussi bien pour des situations urbai-nes, où l'espace public prend une autre dimension.

Si je me permets de vous ennuyer avec nos propres réalisations de l'Atelier 5, c'est tout simplement parce que c'est ma source d'appro-visionnement la plus proche.

- Premier exemple, la cité de Halen est l'une des premières réalisa-tions à traiter de façon systéma-tique le thème des prolonge-ments extérieurs, aussi bien privés que publics.
- La cité Aebi à Berthoud corrobo-re l'expérience de Halen, mais cette fois dans le cadre de la construction HLM.
- La Cité de Ried témoigne de l'in-troduction des places commu-nautaires et des prolongements

extérieurs privés dans la situa-tion d'une périphérie bâtie, où les éléments collectifs sont réin-troduits dans un pâte amorphe qui les a perdus.

- L'ensemble d'Erfurt, enfin, mon-tre la limite jusqu'à laquelle on pourrait à la rigueur réduire la notion des prolongements exté-rieurs. Ceux-là sont limités pour la sphère privée à des terrasses sur palier et, pour la sphère pu-blique, à des cours différenciées et bien aménagées. Bien évidem-ment, les affectations communes y sont adjoindues.

Le problème du logement du futur, c'est le problème du logement d'aujourd'hui, si on est prêt à faire une analyse correcte de l'état ac-tuel. Et c'est le problème du loge-ment tout court, si on prétend com-me je le fais, que loger les gens – ou mieux encore prévoir l'habitat – doit répondre à des besoins de base qui, bien qu'ils changent de cou-leur, restent plutôt les mêmes pen-dant de longues périodes.

Jacques Blumer  
ATELIER 5

La cité Lorraine à Berthoud



pondre aux besoins de loge-ments, il est plus adéquat d'offrir une solution moyenne. Celle-ci agit obligatoirement de façon uni-forme pour des raisons écono-miques, car l'aspect d'un bâti-ment se définit principalement par le nombre d'étages, la forme du toit et de l'immeuble, par le matériau, les portes, les fenêtres et les façades, ce qui conduit, justement par une combinaison avantageuse des frais, à des constructions à quatre étages, à des toits plats, au béton lavé, à des éléments en matière synthé-tique et à d'autres caractéristi-ques de construction d'apparte-ments courants.

Et soyez rassurés, également dans ces milieux, on parle beau-coup de l'avantage qu'apporte la réalisation de concours d'archi-tecture, pour chercher de nou-veaux modèles. Toutefois, la plu-part du temps d'autres contraintes s'opposent malheu-reusement à la réalisation de pro-jets primés.

b) Vous qui participez à la ses-sion d'aujourd'hui n'êtes natu-rellement ni si pragmatiques, ni cyniques. Vous et moi-même croyons en majorité à une meilleure construction de loge-ments. Et pourtant, la situation initiale n'est pas tellement diffé-rente de celle des réalistes. Les deux reconnaissent qu'il existe dans une société divers groupes de demandeurs dont les besoins de logement diffèrent suivant la structure des ménages, les acti-vités, le pouvoir d'achat et l'âge. La différence réside toutefois dans la conviction qu'il faut réa-gir à propos des différents be-soins, non seulement avec plus ou moins de produits terminés uniformes, mais d'une part avec des objets plus neutres dans leur utilisation et, d'autre part, avec des formes de logement qui con-çoivent l'habitation non seule-ment comme un processus de construction mais également so-cial. En d'autres termes, il faut développer des formes d'habita-tion qui englobent :

- une offre étendue et souple de logements, qui prennent en con-sidération les changements de structure des ménages, des be-