

Le problème des maisons d'habitation-tours

Autor(en): **Aeschlimann**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **37 (1965)**

Heft 11

PDF erstellt am: **17.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125890>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le problème des maisons d'habitation-tours

*Exposé fait à la Journée d'étude
du 21 août 1965, à Olten,
par M. Aeschlimann, architecte FAS*

39

La maison-tour semble peu à peu s'introduire en Suisse également dans la conception des opérations de construction de logements. A maints endroits – souvent impossibles! – ces tours commencent à influencer l'aspect du paysage. Dans la Bible, on lit: «Fabriquons des briques et construisons une tour dont le sommet montera jusqu'au ciel. Ainsi, nous nous créerons un monument.» (La dernière phrase a gardé sa signification prophétique jusqu'à nos jours.)

La maison-tour a déjà une histoire vénérable. L'ancienne Rome – la première ville abritant plus d'un million d'habitants – connut des blocs locatifs de six à douze niveaux. On y connaissait également l'usure sur les loyers. Et les rentes foncières d'un Cicéron peuvent peut-être être comparées aux gains des spéculateurs fonciers de nos jours.

avant tout manque de logements dont les loyers correspondent aux revenus et conditions des couches inférieures de la population.» Et dans la discussion: «Durant un certain laps de temps encore, il sera nécessaire d'accorder des subventions destinées à réduire le prix du loyer de certaines catégories de logements.» Ou encore: «Il faut à tout prix assurer à la construction de logements le financement nécessaire.» Ces phrases eurent le mérite de mitiger quelque peu l'impression plutôt pénible de l'opposition entre le représentant du Conseil fédéral et celui de la Banque Nationale.

Je considère comme absolument positif le fait de la constitution, par le Département fédéral de l'économie publique, de cinq groupes d'experts. A brève échéance, des spécialistes travaillant en team doivent examiner tous les problèmes sous l'angle de l'établissement des plans et de la planification, de la rationalisation, de la technique, des prescriptions légales quant aux constructions et du financement. Ces groupes de travail doivent présenter des propositions concrètes. En février 1966, il y aura une deuxième réunion où ces groupes feront rapport. J'avoue que le pensum imposé aux teams et le court délai qui leur est imparti font bonne impression.

Et nous, les coopératives d'habitation: voulons-nous et pouvons-nous emboîter le pas et repenser tout le problème en intensifiant les solutions? J'attends de vous tous que vous répondiez par un «OUI» convaincu.

On voit d'ici qu'il y a deux mobiles importants inspirant la construction de maisons-tours: d'une part l'ambition humaine s'obstinant à se créer un monument visible de loin, d'autre part l'utilisation intensive des terrains de construction, en ville surtout.

Il y a lieu de donner encore quelques indications historiques. La technique de la construction de maisons-tours modernes fut mise au point en Amérique vers la fin du siècle par l'invention de puissants monte-charge. Mais ce sont les pionniers du nouveau concept de la construction des années 1920 qui ont donné les impulsions déterminantes du point de vue architectural et urbanistique en vue de l'édification de ces maisons d'un nouveau genre. Qu'on se rappelle les travaux de Walter Gropius, l'Unité d'habitation et les travaux de Le Corbusier, les études de Mies van der Rohe relatives à la maison-tour d'acier et de verre, terminées entre 1920 et 1930.

Le profane notamment attend souvent de la maison-tour qu'elle résolve tous les problèmes multiples du logement. Les uns en attendent une meilleure utilisation de leur terrain et, partant, un abaissement de la part du terrain de construction affectée au logement. Les autres pensent que la maison-tour pourrait contribuer essentiellement à la rationalisation de la construction: répétition d'un même élément, d'un escalier, d'une conduite d'eau, etc. pour le plus grand nombre possible de logements. Ceux-là ont trouvé dans la maison-tour le concept se prêtant le mieux à la rationalisation de la construction dans le sens de la préfabrication.

Enfin, celui qui pense moins au côté matériel est persuadé avoir trouvé dans la maison-tour la forme de l'habitat de l'avenir: son rêve c'est de se loger en toute liberté au-dessus du bruit et de l'agitation de la rue, au milieu d'un parc au vert foncé, à cent mètres et plus de distance du voisin.

Je vais essayer de répondre aux trois points que voici:

1. La maison-tour permet-elle une meilleure utilisation du terrain à bâtir si rare?
2. La maison-tour permet-elle de construire des logements d'un prix avantageux ou plus avantageux?
3. La maison-tour est-elle une nouvelle forme de l'habitat généralement valable du point de vue de l'urbaniste, de l'architecte et du sociologue?

En répondant à ces questions, j'essaie de faire abstraction de l'esprit de l'architecte et d'examiner le problème

sous l'angle de la situation actuelle du marché du logement caractérisée par le manque de dizaines de milliers de logements à prix avantageux. Les revenus mensuels de 1000 à 1500 fr. sont nombreux et il faudrait en conséquence un nombre correspondant de logements à des loyers allant de 200 à 300 fr. Or, précisément en ce qui concerne cette tâche essentielle de la construction actuelle de logements, la maison-tour ne saurait y contribuer essentiellement.

1. L'utilisation du terrain et la part du coût du terrain

Durant les dernières décennies et les dernières années, les prix de terrains à bâtir ont augmenté beaucoup plus sensiblement que le coût de la construction, surtout dans les agglomérations urbaines. Alors que le coût de la construction atteint aujourd'hui en moyenne le triple des prix d'avant guerre, le prix des terrains a décuplé par rapport à la période d'avant guerre. De ce fait, le prix du terrain à bâtir est devenu aujourd'hui un facteur beaucoup plus important quant au calcul des loyers.

Avant la guerre, la part du prix du terrain à bâtir au loyer était encore de 10 à 15%, alors qu'elle est de nos jours souvent de 25 à 35%. Même dans nos coopératives d'habitation, la part de 20 000 fr. et plus par logement n'est, hélas, plus un fait rare.

Du point de vue économique, il serait donc au plus haut point souhaitable que l'on obtienne par la maison-tour une meilleure utilisation du terrain à bâtir et, partant, une diminution correspondante de la part du coût du terrain au loyer. Malheureusement, ces espoirs se révèlent souvent comme erronés.

D'une part, les règlements de construction limitent souvent l'utilisation admise, par des coefficients d'utilisation ou par des prescriptions relatives aux distances et aux hauteurs. Or, les maisons-tours ne sont admises que dans le cadre de ces coefficients d'utilisation ou dans le cadre d'une utilisation établie à l'aide d'un objet comparatif construit en application du règlement de construction. Dans ces cas, la maison-tour ne pourra nous procurer de logements supplémentaires. D'autre part, les prix des terrains s'établissent grandement sur l'utilisation possible dudit terrain. Ainsi, les prix des terrains à bâtir reflètent-ils quasiment le coefficient d'utilisation, de sorte que même une élévation dans les règlements de construction n'aboutit pas à la diminution désirée de la part du coût du terrain au loyer.

Du point de vue économique la maison-tour aura certaines chances là où de nouveaux règlements de construction existent qui favorisent de bonnes solutions d'urbanisme sur des terrains d'une certaine importance, par l'octroi de suppléments d'utilisation.

L'application de la maison-tour est souvent une condition de la meilleure solution du point de vue de l'urbanisme étant donné que les plans de masse peuvent être aérés et des surfaces libres récupérées ou que des accents peuvent être donnés dans la mesure désirée dans une situation donnée. Lorsque ces efforts sont récompensés par l'octroi d'un supplément d'utilisation, le coût plus élevé des maisons-tours se justifie.

Mais il y a encore d'autres raisons qui militent, sous l'angle du terrain à bâtir, en faveur de la maison-tour. A partir d'une certaine densité de l'habitat et de la construction, il n'y a que les constructions de hauteur plus élevée qui peuvent assurer les surfaces libres suffisantes et une certaine aération des plans-masse. Dans les cas de coefficients d'utilisation extrêmes (à partir de 1,5) tels qu'on les connaît dans la «city» des villes, c'est que grâce aux maisons-tours que l'on pourra établir des plans répondant aux exigences raisonnables modernes.

Nous constatons donc qu'aujourd'hui l'élévation des bâtiments ne permet que dans les cas exceptionnels de construire des logements supplémentaires ou d'obtenir une diminution de la part du terrain à bâtir aux loyers.

Mais il n'en devrait pas être ainsi. L'accroissement rapide de la population nous oblige peu à peu à faire un emploi parcimonieux de notre terrain. En faisant usage de la formule mixte de bâtiments élevés et de niveaux normaux on arrive aussi par un coefficient d'utilisation relativement élevé à créer de bonnes conditions d'habitat.

Les coefficients d'utilisation trop bas – 0,4 et moins – tels qu'ils sont stipulés dans de nombreux règlements de constructions de communes de banlieue, ne sont pas économiques, ni pour la construction de logements, ni pour les pouvoirs publics. En effet, les frais de l'infrastructure sont trop élevés par unité d'habitation. Des opérations par trop clairsemées, dont le manque de densité, impliquent aussi inutilement de longs parcours pour les écoliers et les ménagères pour les achats, etc. Il y a aussi d'autres raisons, sociologiques, qui militent en faveur de certaines densités d'habitation minima. Les statistiques de la fiscalité montrent aussi que les besoins en villas ne sont pas aussi élevés comme veulent le faire croire les plans d'aménagement en question.

Mais la revision qui s'impose de la plupart de nos plans d'aménagement est une affaire délicate où l'on peut se brûler les doigts. Cette revision devrait pouvoir être liée à des mesures dans le domaine du droit foncier et de la politique foncière, sinon le terrain coûtera vite aussi cher qu'un terrain sur lequel pourrait, éventuellement, s'édifier une maison-tour. Ainsi donc, la planification, la politique du sol et la maison-tour forment un seul complexe de questions, dont la solution exigera en Suisse encore de très gros efforts.

(A suivre.)