

Idées sur les logements de l'avenir : conceptions scandinaves

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: Article

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

Band (Jahr): **43 (1970)**

Heft 1

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126809>

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.

Idées sur les logements de l'avenir

Conceptions scandinaves

16

Les conférences du bâtiment du Nord ont lieu successivement dans les cinq pays nordiques tous les trois ou quatre ans depuis 1927, avec une seule interruption due à la Seconde Guerre mondiale. A la conférence d'Islande, la question de la conception des logements fut exposée de divers points de vue par un conférencier de chacun des quatre pays scandinaves.

CONCEPTION DANOISE

Aujourd'hui et demain

Philip Arctander, lors de sa causerie sur «La conception de l'habitation actuellement et dans l'avenir», a présenté une étude générale sur ce thème à titre d'introduction des conférences suivantes. Il a exprimé ces quatre thèses :

1. Les habitations que nous occupons actuellement n'ont pas été conçues par nous-mêmes, mais par nos ancêtres, au cours de plusieurs générations;
2. La conception des habitations futures ne sera pas décidée par ceux qui les occuperont;
3. La construction de logements a doublé au cours des vingt dernières années et doit quadrupler au cours des vingt prochaines années;
4. Les logements ne devront pas nécessairement être meilleur marché, mais meilleurs.

Les trois dernières thèses, qui intéressent l'avenir, annonçaient les sujets des conférences suivantes sur la fonction, la production et le prix du logement.

La conception de nos demeures actuelles

Le nombre de logements dont nous disposons actuellement a été déterminé par nos ancêtres, au cours de cinq générations. Nous ne vivons pas dans les logements que nous construisons. Nous nous trouvons actuellement dans cette situation paradoxale que, bien que nous construisions actuellement, par an, plus de logements que nous ne l'avions jamais fait auparavant, il nous manque encore plusieurs centaines de milliers de logements dans les pays nordiques, et aucun plan ne nous permet de prévoir le moment où cette pénurie sera résorbée. Bien que nous construisions des maisons d'une qualité supérieure à ce qu'elle a jamais été auparavant, la plupart des logements dont nous disposons sont d'une qualité que, depuis déjà une génération, nous n'aurions pas, en théorie, jugé satisfaisante.

Cette situation paradoxale, selon laquelle nous construisons bien et, cependant, vivons toujours dans des condi-

tions de logement au-dessous du niveau de qualité acceptable, résulte de la confusion continuelle que l'on fait entre construire des maisons et assurer l'approvisionnement en logements. La situation actuelle, en ce qui concerne cet approvisionnement, résulte d'un manque de coordination de la construction de bâtiments depuis au moins cinq générations. La production intense de logements depuis la dernière Conférence du bâtiment ne représente que 6 à 7% du nombre d'habitations disponibles et n'a, ainsi, qu'une influence légère sur la situation paresseuse et nonchalante qu'on constate dans ce domaine.

Notre problème est la durabilité du logement en tant que produit. Il n'y a qu'un seul produit, réalisé par l'homme, qui soit plus durable que le logement, c'est la ville. La durabilité du logement et de la ville constitue un fardeau pour les occupants qui ont à vivre dans des conditions créées par l'imprévision des générations et c'est un fardeau pour les urbanistes qui doivent reconnaître leur propre impuissance.

Conception des demeures futures

De quel futur parlons-nous? Les trois quarts de tous les logements dont on disposera dans dix ans ont déjà été construits. Dans vingt ans, la moitié des logements seront neufs, en ce sens qu'ils n'existent pas aujourd'hui. C'est pourquoi nous devons bien comprendre que nous ne pouvons pas, aujourd'hui, résoudre le problème actuel du logement.

Par contre, nous pouvons essayer de résoudre le problème du logement qui se posera dans deux ou trois générations. Nous ne savons pas ce qui sera considéré comme un bon logement au début du XXI^e siècle et nous n'avons aucun moyen de le savoir directement. Nous ne pouvons qu'essayer de prolonger la courbe de développement telle qu'on peut la prévoir en partant du passé le plus proche, autrement dit, d'extrapoler.

Mais, avant tout, nous devons admettre notre ignorance fondamentale à cet égard, à la base de notre conception des demeures et des villes de l'avenir.

En partant de cette ignorance, trois possibilités s'offrent à nous :

- Nous pouvons construire des demeures, d'une durabilité bien moindre, et qui puissent être abandonnées et démolies avant qu'elles ne soient démodées au point de vue fonctionnel;
- Nous pouvons construire des logements si spacieux et

de conception si générale qu'ils puissent servir, par la suite, de cadre à des styles de vie différents;

- Nous pouvons combiner les deux possibilités précédentes en construisant des ossatures d'une grande durabilité et d'une grande facilité d'adaptation et en y aménageant des logements à l'aide d'éléments intérieurs de faible durabilité.

Ces trois possibilités sont étroitement liées à l'état de la production.

La production doit être quadruplée

Lorsqu'il manque au Danemark au moins 100 000 logements, et que nous devons en démolir, par an, au moins 15 000 pour ne pas augmenter l'âge moyen des logements disponibles et 30 000 pour améliorer progressivement leur qualité, nous pouvons, provisoirement, nous imposer de doubler la production dans les dix années à venir et, éventuellement, la doubler encore dans les dix années suivantes.

Mais pouvons-nous continuer à augmenter la production? Examinons les trois possibilités mentionnées ci-dessus: durabilité réduite, adaptation à tous modes de vie ou structure de conception générale avec éléments intérieurs de durabilité réduite.

Des logements de durabilité réduite exigent une nouvelle technologie, utilisant des matériaux et des méthodes de construction qui n'existent pas à l'heure actuelle, mais dont il semble possible de développer l'emploi. Les logements à adaptation générale comportent un bien plus grand nombre de répétitions à l'identique de pièces, dimensions et cellules techniques. Un tel développement ouvrirait la voie à la production industrielle en série d'éléments pouvant s'assembler de façons diverses.

Les logements à structure de conception générale et éléments intérieurs de durabilité réduite fixeraient à l'industrie du bâtiment deux tâches pour la fabrication en série: les éléments de structure normalisés, et les éléments intérieurs normalisés, soit deux jeux de construction dépendant étroitement l'un de l'autre, mais offrant une grande latitude d'assemblage.

Ainsi, ce que nous allons produire en série en utilisant des techniques nouvelles, ce ne sont pas des logements traditionnels, mais des logements nouveaux, en se fondant sur une nouvelle analyse des exigences humaines. Nous devons créer des possibilités de production en série pour les générations à venir.

Des demeures, non pas meilleur marché, mais meilleures

L'industrialisation devra nous fournir assez de logements, mais pas nécessairement les meilleur marché. Au cours des dix dernières années, le pouvoir d'achat, dans les pays nordiques, a augmenté de 50%. Les automobiles, les appareils de télévision, les voyages de vacances ont été prêts à absorber cet accroissement du pouvoir d'achat, alors que la construction a rebuté la clientèle. Le pouvoir d'achat existe, mais si le secteur du bâtiment veut en prendre sa part, il est nécessaire qu'il puisse offrir des logements séduisants. Ceci exige des efforts d'information et de propagande par la qualité du logement.

Alors que la situation actuelle de la construction est le produit de l'insouciance et de circonstances fortuites

depuis plusieurs générations, la condition de l'habitat de l'avenir peut devenir le produit d'efforts humanitaires et de la production industrielle. Ceci nécessitera les échanges de réflexions et les efforts de nombreuses personnes, indépendantes les unes des autres.

CONCEPTION SUÉDOISE

Les fonctions du logement

Le professeur suédois John Sjöström a pris pour sujet: «Les fonctions du logement», soulignant que la plupart des recueils de normes qui traitent des fonctions d'une habitation considèrent un logement comme un appartement isolé. Cependant, pour ce qui est des fonctions extérieures au logement – en principe, les questions d'équipement – il n'a pas été possible jusqu'à présent de se mettre d'accord sur une forme quelconque de normalisation, analogue à celle s'appliquant aux détails d'un appartement isolé.

Le développement croissant de la construction des maisons a fait passer au premier plan les fonctions complémentaires au logement. Quelles doivent être les dimensions de la surface entourant les logements? Quelle doit être l'importance des parkings et comment doit-on les placer par rapport à l'entrée? Comment doit-on concevoir et équiper les terrains de jeux, et où doivent-ils être implantés pour que leur accès soit à l'abri de la circulation routière? Quelles exigences de base intéressant la santé doivent être formulées en ce qui concerne l'environnement, par exemple la protection contre le bruit?

Jusqu'à maintenant, on s'en est remis à l'urbaniste pour traiter ces problèmes et ainsi s'est créée une distinction regrettable entre l'organisation générale d'une zone résidentielle et la conception des logements eux-mêmes. C'est pourquoi il est naturel d'examiner quelles fonctions extérieures au logement doivent être rattachées à chaque logement et quelles sont celles qui doivent être assurées par des équipements communs.

Pour pouvoir établir à cet effet un programme de répartition, il est nécessaire de bien connaître les demandes du marché de la construction. Cependant, les investigations faites jusqu'à présent en matière d'habitat ont été des enquêtes sur le bien-être des occupants dans les logements neufs, en insistant particulièrement sur les réclamations des ménages avec enfants. Les autres catégories de ménages ont été très négligées au cours de ces enquêtes, et ceci en dépit du fait que dans la région de Stockholm, par exemple, 50% d'entre eux n'ont pas d'enfants en bas âge.

Ensuite, le professeur Sjöström cita un certain nombre d'enquêtes terminées et montra que, dans les normes qui ont été établies, on trouvera toujours des exigences précises basées sur des moyennes. C'est ainsi que la responsabilité de la qualité est passée des personnes chargées de la conception aux autorités édictant les normes. C'est pourquoi, admettre des tolérances d'application constituerait une grande amélioration, permettant de choisir entre des possibilités d'utilisation d'une série de normes. De plus, il faut que les exigences soient scindées en un programme de base, mettant l'accent sur ce qui est de longue durée et un programme annexe, plus variable.

Le programme de base comporterait les exigences physiologiques fondamentales qui, entre autres, intéressent l'utilisation de la surface de plancher, tandis que le programme annexe engloberait les normes générales d'équipement et d'installation qui changent avec les modes de vie. Les plans du logement offriraient le cadre à l'intérieur duquel le programme annexe pourrait varier.

En Suède, on tente, suivant les orientations données par la politique de la construction, de limiter les variations dénuées de sens qui ont, jusqu'à maintenant, caractérisé les efforts pour satisfaire les fonctions d'un logement. Au lieu de continuer ainsi, on a l'intention d'introduire une limitation des variantes, en premier lieu par l'utilisation de normes agréées. L'attribution des prêts ou subventions de l'Etat sera subordonnée à l'application des normes suédoises. Le fait d'imposer une limitation des variantes sera lié à un accroissement substantiel de l'aide financière aux travaux de recherche.

Jusqu'à maintenant, nous connaissons trop peu de choses sur les fonctions du logement pour pouvoir établir des règles absolues au sujet de leur évolution. Mais la question est un défi porté aux sciences du bâtiment.

CONCEPTION NORVÉGIENNE

La production des logements et la technologie

Jan F. Reymert, ingénieur civil norvégien, traite le sujet: «La production des logements et la technologie». Il soutient, dans son introduction, que le développement technologique est, à l'heure actuelle, aussi rapide dans les professions du bâtiment que dans les autres domaines de l'industrie, que les producteurs de matériaux et d'éléments de construction font preuve de plus d'efficacité dans leurs opérations de vente directe aux utilisateurs que les véritables producteurs de logements, et que c'est la raison pour laquelle la qualité de l'équipement a augmenté beaucoup plus que la qualité du logement lui-même et de ce qui l'entoure.

Partant de la nécessité, reconnue sans conteste, d'augmenter la production de logements au cours des prochaines décennies, Jan Reymert, dans le but d'accroître la productivité de l'industrie du bâtiment, a posé les principes suivants:

1. Dans l'ensemble, nécessité d'une coordination à chaque stade particulier du processus de construction;
2. Utiliser les possibilités manifestes offertes par une demande de logements accrue aux dépens d'autres biens de consommation de moindre durabilité;
3. L'industrie du bâtiment, en devenant plus productive, comble l'écart entre ce qu'il peut être souhaitable d'investir dans le logement et ce qui est économiquement réalisable;
4. Convaincre les hommes politiques qu'il existe, pour la mise en ordre à court terme du système économique, des possibilités autres que celles consistant à utiliser le secteur de la construction.

Jan Reymert souligna que, jusqu'à maintenant, l'accroissement de productivité a été un fait indubitable. De 1870 à 1950, celle-ci a doublé; de 1950 à 1965, c'est-à-dire en quinze ans, elle a de nouveau doublé et, d'après l'étude faite par Meise Jacobsen en Suède, elle pourrait encore

doubler dans les quinze prochaines années. Dans cet ordre d'idées, il faut attirer l'attention sur une étude faite par des économistes norvégiens au sujet des facteurs de production et de la productivité. Elle montre qu'avec les mêmes moyens financiers et le même personnel, il sera possible d'accroître le produit national brut de 1,8% par an, par le seul fait de l'amélioration de l'organisation. Par la suite, il est nécessaire d'accorder aux problèmes administratifs, d'organisation et de structure, plus d'attention qu'on ne l'a fait jusqu'à maintenant.

La rationalisation des structures, qui caractérise la vie économique actuelle, exercera sur l'industrie du bâtiment une influence aussi profonde que sur les autres industries. Les caractéristiques principales de cette tendance sont la concentration, la spécialisation et l'intégration, qui sont nécessaires pour satisfaire le besoin de coordination, de répétition et de développement, lesquels sont à leur tour les préalables d'une vraie production industrialisée. En fait, une réorganisation radicale de l'industrie du bâtiment a déjà commencé; l'effort principal étant fait sur l'intégration de la production et de la conception, Jan Reymert mentionna quelques-unes des recherches faites depuis peu dans ce domaine.

Le «Price and Cartel Board»¹ suédois a publié un document sur «la coordination et l'incapacité d'intégration dans le secteur du bâtiment», qui montre que l'une des causes principales du fractionnement et du manque de coordination existantes est due au fait que la concurrence ne s'applique pas au produit fini, mais seulement à des parties du processus de construction, comme, par exemple, le secteur des matériaux et des adjudications. En 1966, l'Institut Tavistock de Londres publia un rapport sur «La solidarité et l'instabilité dans l'industrie du bâtiment», qui montre que l'organisation traditionnelle et l'attribution des travaux dans les opérations de construction provoquent l'instabilité et entraînent une interdépendance des gens intervenant dans le système. On remarque que l'industrie du bâtiment manque, en général, d'un système de direction et d'information qui constitue un préalable à l'utilisation optimale des ressources et, pour conclure, une réorganisation importante et profonde ainsi que l'intégration sont nécessaires.

A quel stade du développement de la construction nous trouvons-nous aujourd'hui, et dans quels domaines devons-nous porter nos efforts?

Les maisons unifamiliales constituent, au Danemark, en Finlande et en Norvège, le groupe numériquement le plus important et, à l'intérieur de ce groupe, il y a une nette tendance en faveur de la maison type, en tant que produit totalement terminé. A tout prendre, la maison «sur mesures» disparaîtra certainement dans un proche avenir, et sera remplacée par la maison type à éléments intégrés par le fabricant. Un système de description commerciale actuellement à l'étude au niveau interscandinave serait souhaitable, en particulier si l'on pouvait le rattacher à la recherche du bâtiment.

Quant aux logements fabriqués en série, ou aux immeubles abritant plusieurs familles, cette catégorie de construction est caractérisée par le fait qu'elle relève de sociétés immobilières ou de constructeurs occasionnels. L'intégration vient soit du propriétaire, soit du producteur. Peut-être serait-il préférable de remplacer la discussion

qui a été, jadis, très ardente, sur les systèmes ouverts ou fermés, par une discussion sur l'intégration «d'en haut» ou «d'en bas». Au Danemark, l'intégration se fait nettement d'en haut, par les sociétés immobilières, soutenues fermement par le ministère de la Construction. En Suède, l'intégration se fait beaucoup plus par les fabricants.

Jan Reymert croit que le logement à fabrication intégrée offre la meilleure base d'une production industrielle et les porte-parole des propriétaires devraient préparer les conditions d'un développement de ce genre et essayer de mieux représenter les usagers, en portant entre autres leur attention sur les réclamations formulées par ces derniers.

Compte tenu de la difficulté d'évaluer le prix et la qualité du système à fabrication intégrée, on a recommandé, dans les pays nordiques, d'essayer le système introduit par le Centre scientifique et technique français du bâtiment qui consiste à remplacer le système traditionnel de la soumission par une invitation à faire connaître ce qui peut être fourni pour un prix donné.

L'exposé norvégien se termine par les propositions suivantes concernant les différents secteurs des activités de la construction :

Recherche: une recherche résolue sur la construction et un travail international pour la comparaison des prix et de la qualité.

Industrie: élimination des monopoles commerciaux et accroissement de l'efficacité sur le plan commercial et celui du développement de la production.

Pouvoirs publics: cessation des ingérences politiques dans les questions de terrain; éducation plus efficace visant à la formation industrielle et au développement des opérations de démonstration.

Préoccupations permanentes en matière de construction: appréciation des diverses formes d'organisation et meilleure expression des exigences que doivent satisfaire les logements.

CONCEPTION FINLANDAISE

C'est le directeur général, Olavi Lindblom, qui prononça la dernière allocution de cette Conférence du bâtiment. Le sujet en était «L'économie de l'habitation». Il attira l'attention sur six questions, qui furent exposées durant la conférence.

Quel pourcentage des revenus dépense-t-on pour le logement ?

Au niveau international, on dit que les dépenses pour le logement ne devraient pas excéder en moyenne le cinquième du revenu familial. Il est difficile d'effectuer une comparaison entre les pays car, dans certains, il y a, par logement, un plus grand nombre de personnes gagnant leur vie; il y a aussi des systèmes de taxation différents; on incorpore les dépenses de chauffage, etc., ce qui peut fausser la comparaison. Il faut aussi souligner que, dans certains pays, l'augmentation générale des coûts de construction qui peut, en premier lieu, être attribuée à une amélioration de la dimension et de la qualité du logement, a entraîné une augmentation du pourcentage qui est passé du cinquième au quart du revenu.

Combien peut-on payer pour le logement ?

Au cours du siècle, la qualité du logement a augmenté

en même temps que le revenu réel et le niveau de vie, mais ceci n'a pas eu pour effet qu'un pourcentage plus élevé du revenu ait été consacré aux dépenses de logement. Ainsi, le logement n'a pas acquis une place préférentielle plus grande parmi les biens de consommation de tous les jours.

Les enquêtes les plus récentes faites en Finlande montrent que les dépenses pour le logement représentent en moyenne 19,3% de celles des biens de consommation. Dans la capitale, ce chiffre est de 24% alors que dans les zones rurales, il est de 15,4%. Dans les dépenses de logement sont compris l'éclairage, le chauffage, l'eau, l'électricité, le gaz et, éventuellement, les dépenses pour les maisons de week-end ou les résidences d'été. Cependant, ces chiffres ne doivent être considérés que comme des valeurs moyennes, car de grandes variations peuvent intervenir. Les familles à ressources limitées ne peuvent pas toujours trouver des logements à loyer modéré. Pour les personnes ayant de gros revenus, en général, il n'y a pas de problème, mais il est nécessaire que la collectivité vienne en aide aux familles disposant de faibles ressources jusqu'à ce qu'elles puissent résoudre, elles-mêmes, leurs problèmes financiers.

Par ailleurs, l'enquête a montré que les familles préfèrent choisir un logement éloigné de leur travail, si cela leur procure un loyer correspondant mieux à leurs moyens, et le temps de déplacement aller et retour plus important qui en résulte n'est pas estimé au même prix que les heures de travail. En Suède, on évalue le temps annuel total de déplacement aller et retour à environ 200 millions d'heures, ce qui représente une dépense annuelle de deux à trois milliards de couronnes suédoises.

Combien en coûte-t-il de vivre dans les divers types de logements ?

De l'avis personnel du conférencier, le type de logement ne constitue pas en lui-même un facteur déterminant des dépenses de logement. Chaque type de logement présente tant de solutions résultant de préférences particulières exprimées par les familles que la comparaison des dépenses devient pour le moins difficile, sinon impossible. La solution idéale serait que les familles puissent choisir le type de logement qui leur plaise le plus, sans que leur choix soit conditionné à l'extrême par les dépenses de logement.

Quelle est l'influence économique des travaux d'aménagement ?

En examinant cette question, on peut estimer grossièrement que les dépenses d'habitation se répartissent ainsi: 45% pour le logement lui-même; 35% pour les édifices du culte, les établissements d'enseignement secondaire, les terrains de sport, les routes principales d'accès et voies ferrées, et les stations d'autobus, etc.; 20% pour les boutiques avoisinantes, les jardins d'enfants, les voies de desserte, les parkings, les écoles primaires, les bibliothèques, etc. Ainsi, il n'est pas difficile de démontrer la grande incidence des dépenses d'aménagement sur la dépense totale; par contre, il peut n'être pas facile de mesurer les conséquences économiques des erreurs commises en la matière.

Etude en vue du développement du Pays-d'Enhaut

20

Périodiquement des cris d'alarme sont lancés dans la presse, discutés dans divers groupements et dans la population, concernant la baisse toujours accrue du chiffre de notre population, de la stagnation de notre tourisme face à la montée fulgurante d'autres stations, du besoin enfin de créer d'autres sources de revenus dans notre vallée.

Un fait, dont l'importance pourrait être de longue portée, est intervenu durant cette année 1969. Dès le printemps, une commission nommée par la Municipalité de Château-d'Œx a eu pour tâche de définir et de déterminer le cadre et les têtes de chapitre d'une étude générale du développement de la région. Cette commission, présidée par M. Jean Chevallaz, réunissait des membres représentatifs de la population et des divers intérêts régionaux: 2 agriculteurs, 1 avocat, 1 architecte, 1 représentant de l'Office du tourisme, 1 représentant de la Société industrielle et commerciale, 3 représentants des autorités locales.

La commission, qui a œuvré durant tout l'été, a procédé à de nombreux échanges de vues sur les problèmes se posant actuellement au Pays-d'Enhaut; divers membres ont eu l'occasion de rencontrer des représentants des pouvoirs publics cantonaux, des communes et régions

voisines, des milieux touristiques et des sociétés de transports pouvant être intéressés à une étude régionale. Une certaine documentation a été réunie pour étayer la discussion. Des contacts précis ont été établis avec des organismes pouvant se charger, le cas échéant, d'une étude approfondie de divers problèmes. Le résultat de ce travail, sous forme d'un rapport d'une trentaine de pages, a été soumis à la Municipalité de Château-d'Œx. Il vient enfin d'être discuté par les autorités des trois communes du district réunies pour l'occasion en compagnie de représentants des pouvoirs publics cantonaux et de la Commission d'étude.

Les municipalités largement représentées se sont prononcées sans réserve pour une étroite collaboration en vue d'une étude régionale dont les modalités seront discutées ultérieurement.

Soucieuses d'informer la population du travail en cours et des buts visés, les autorités locales désirent présenter un aperçu de ce rapport, des conclusions qui s'imposent, ainsi que des dépenses qu'il entraînerait.

Inventaire des problèmes

Une étude approfondie de la situation économique et

Relation entre les investissements et les frais de fonctionnement

Ici, Olavi Lindblom a mis en garde contre l'utilisation de matériaux de qualité inférieure pour réduire les dépenses, s'il doit en résulter une augmentation des frais de réparation annuels. Il ne devrait pas être permis de construire, de propos délibéré, des bâtiments de qualité inférieure qui deviendront coûteux, avec le temps. Il faut faire attention à la proportion des dépenses de réparation rapportées aux dépenses de réalisation. C'est un facteur très important, au point de vue économique, tant pour les individus que pour la collectivité.

Influence de l'industrialisation sur l'économie de la construction

De l'avis du conférencier, l'industrialisation du bâtiment constitue le seul moyen sûr, s'il en est, de diminuer les prix. Cette forme de construction peut ouvrir les frontières à des courants commerciaux internationaux et aussi, ouvrir la voie à des séries de fabrication d'une durée et d'une importance qui sont la condition préalable de l'industrialisation du bâtiment.

Les perspectives d'avenir esquissées en matière de conception de logements ne peuvent pas être réalisées immédiatement. Même les habitants des pays les plus prospères doivent formuler leurs demandes et leurs aspirations dans le cadre des possibilités de l'économie tant nationale que privée. Nous devons admettre que la production nouvelle ne sera capable que lentement de modifier dans leur totalité la qualité et la présentation des logements.

Une coopération étroite doit être instaurée entre les pouvoirs publics, les urbanistes et les usagers. Ces derniers seront, peut-être, plus disposés à payer un loyer plus élevé lorsqu'ils sauront comment se présentent les dépenses totales pour l'habitation, tandis que les urbanistes seront mieux placés pour essayer d'obtenir des solutions meilleur marché lorsqu'ils réaliseront le grand rôle que joue le bâtiment dans les économies nationale et privée.

BUILD INTERNATIONAL
(Cahiers du CSTB, oct. 69)

¹ Bordereau des prix et conventions salariales.