



— Y a-t-il « régression » dans la production actuelle par rapport à celle des années 20-30 en tenant compte du potentiel fourni par le développement des forces productives ?

— En quoi consistent exactement les qualités de cette production des années 20-30 qui exercent sur nous une certaine fascination ?

— Y a-t-il eu un courant de gauche » dans le mouvement moderne, dont les théories ont été déviées de leurs objectifs, dans leurs applications ? (cf. article de A. Kopp, A.A. N° 146).

GENÈVE 1900-1970

ÉVOLUTION DE L'HABITAT COLLECTIF PAR RAPPORT AU PROCESSUS D'URBANISATION

1900-1918.

Au cours du 19^e siècle, la ville de Genève s'est développée de la façon suivante :

— Jusqu'en 1851, ville ancienne entourée de fortifications, avec développement anarchique des quartiers hors de celles-ci.

— En 1851, démolition des fortifications, adoption d'un plan directement sur l'emplacement ainsi libéré (appartenant à l'Etat). Ce plan fut réalisé avec quelques modifications et reste en exemple de quartier aéré et salubre (1).

Les terrains furent vendus aux propriétaires privés. Entre 1900 et 1913, la population de Genève croît très rapidement (130 à 170.000 h) ; la construction de logements est très intense.

Au début du 20^e siècle, il y a donc deux types de tissu urbain :

— le tissu fermé composé d'îlots anarchiques fortement morcelés ;

— le tissu également fermé composé d'îlots moins morcelés, aux constructions rationnelles (bâtiment unique, en forme de barre, de U, avec cour intérieure).

Les nouvelles constructions s'intègrent à ces tissus. Aucun ensemble reflétant une autre conception n'est construit à cette époque.

Les modèles théoriques (par ex. la Cité Jardin d'Howard ou la Cité Ind. de Tony Garnier) n'ont pas d'impact sur la production de logements. Rappelons que ces théories ont pour objet la création de nouvelles villes, ce qui n'est pas le problème à résoudre à cette époque. C'est donc seulement après la guerre de 14-18,

que ces modèles, en particulier celui de la cité-jardin, auront une influence : en 1918, un concours est lancé pour la création d'une cité-jardin par une entreprise pour loger ses ouvriers et collaborateurs — une petite partie sera réalisée en 20-21 par une société coopérative.

Les moyens techniques à disposition étaient la pierre (ou moellon) et le bois. Les immeubles d'habitation spéculatifs courants ont une structure porteuse composée de poutres à portées de 5,50 appuyées sur murs en pierre ou moellons.

Typologie des logements :

— appartements traversants, composés de pièces d'égale grandeur — long corridor — alcôves dans la zone centrale — pas de salle de bain (2) (logement 1900-05).

— accès par cage d'escalier éclairée naturellement soit en façade, soit par une verrière en toiture.

Aucune législation ne régleme la construction des logements. L'insalubrité des parties collectives est dénoncée (propagation des maladies) par des philanthropes défenseurs de l'hygiène.

1919-1930.

De 1918 à 1926, la population diminue constamment. Moins de 500 logements construits.

Le développement industriel de Genève est gravement compromis par les séquelles de la guerre 14-18, de nombreux travailleurs étrangers quittent la ville, faute de travail.

Dès 1927 s'annonce une reprise éphémère, la population croît à nouveau (de nombreux travailleurs étran-

gers viennent des autres parties de la Suisse).

Cadre législatif : en 1918, première division de la ville en zones de construction à hauteur réglementée. En 1929, première loi sur les constructions, modifiant et complétant la loi de 1918 (notion de gabarit, de vue droite, etc.).

La nécessité de construire en masse des logements ouvriers apparaît, car il règne une forme de pénurie, plus qualitative que quantitative (baisse des salaires, hausse des loyers, habitat insalubre).

Des votations populaires ont pour objet la prise en charge par l'Etat de la construction des logements. L'opposition à ces projets est très forte et c'est une loi « encourageant la construction de logements économiques » qui sera finalement adoptée.

Logement ouvrier — un lotissement rationnel : Vieussieux.

En 1929, un certain nombre de conditions étaient donc réunies pour permettre la réalisation d'un ensemble de logements ouvriers semblables aux exemples analysés à la même époque par les congrès CIAM 2 et 3 (Bruxelles 1930) sur le logement minimum et le lotissement rationnel. Ces conditions étaient :

— une situation d'urgence créée par la démolition d'un quartier ancien jugé insalubre et la nécessité de reloger ses habitants.

— une loi facilitant le financement de l'opération par une société coopérative.

— un terrain disponible à la périphérie hors des limites de la zone

urbanisée, permettant le retour à la nature de la classe ouvrière...

Ce type d'urbanisation participe d'une idéologie très proche de celle de la cité-jardin, dont on conserve certains principes : construction en rangées, hiérarchisation des voies de circulation. Mais l'étalement en nappe de la ville qui serait la conséquence de la généralisation de la cité-jardin est critiqué vu le coût en infrastructure et l'allongement des distances qu'il entraîne : Gropius, par exemple, s'affirme en accord avec la nécessité de diminuer les densités trop fortes du tissu fermées à la spéculation urbaine et entraînant l'insalubrité. Le critère de l'ensoleillement est pour lui déterminant. Il démontre donc comment il est possible à la fois de garantir les conditions d'hygiène et de libérer le sol en construisant en hauteur.

Il propose l'immeuble lamelliforme (11 étages) comme solution au problème de l'hygiène et au problème du fonctionnement de la ville (3). Mais dans toute l'Europe les réalisations contemporaines furent des lotissements à constructions basses. Les obstacles à la construction en hauteur à cette époque étaient :

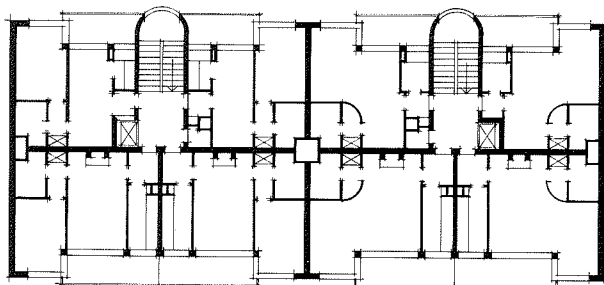
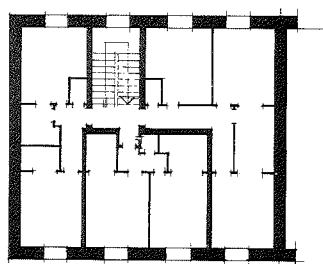
— le coût des ascenseurs et les problèmes techniques (échafaudages, etc.),

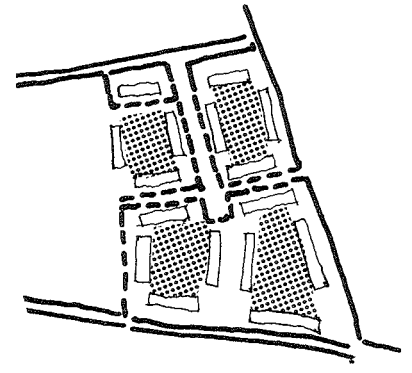
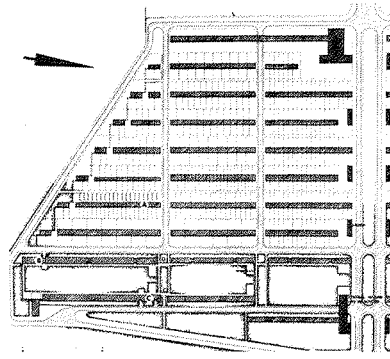
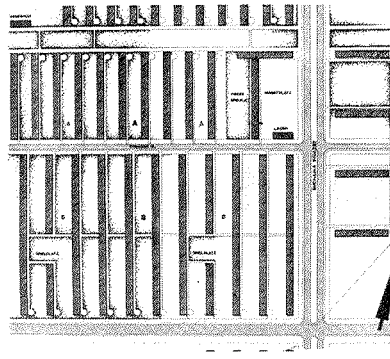
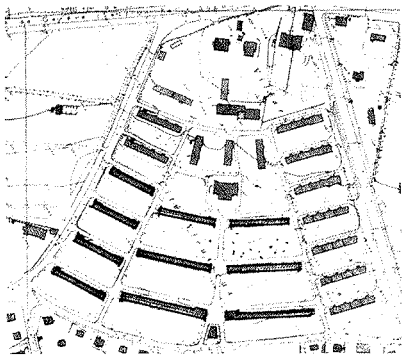
— la législation.

Notons aussi qu'une partie des architectes participant aux CIAM s'opposaient à la construction en hauteur de logements, notamment A. Hoeschel de Genève.

Le plan d'ensemble fut établi par un seul architecte (M. Brailard). La réalisation des immeubles fut partagée entre cinq (vu le caractère expérimental de l'opération et la rareté du travail durant cette période). Une partie ne fut construite qu'après la guerre.

Les principes de rationalisation au plan ne sont pas appliqués avec autant de rigueur à Vieussieux qu'à Spandau (Berlin) ou Dammerstock (Karlsruhe), réalisations de Gropius (4) :





1. L'espace libre (distance entre immeuble) n'est pas compté au minimum : 23 m à Spandau, 30 m à Vieuxsieux.

2. Circulation : les axes principaux contournent la parcelle — à l'intérieur les voies secondaires sont très nombreuses, croisements souvent décalés — contrairement à Spandau — où il n'y a aucune circulation automobile entre immeubles, tracé orthogonal.

3. Longueur des bannes et répétitivité : les immeubles sont de longueur inégale. Il en existe de types différents : les blocs bordant l'allée centrale sont plus élevés. A Spandau, les immeubles sont de longueur égale et les blocs rigoureusement identiques.

4. Orientation : l'orientation principale des logements est E-O, mais des variations existent par groupe d'immeuble. A Spandau, stricte application des mêmes conditions d'orientation (19° est-ouest).

Cette comparaison montre que, malgré la pénurie qui règne, la recherche du rendement maximum n'est pas aussi poussée à Genève lors de la réalisation d'un lotissement rationnel qu'en Allemagne à la même époque.

Un certain nombre de problèmes de traitements (adaptation au site, recherche de variété) n'ont pas encore été éjectés.

Logement de la classe moyenne.

Les squares de Montchoisy (1927) de Braillard et Vial. Cette réalisation reflète les préoccupations de l'époque (salubrité, rationalité, etc.) mais se situe plutôt dans la lignée des quartiers bourgeois aérés bâtis au

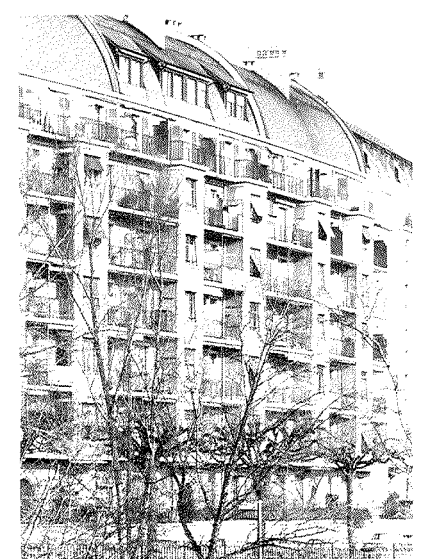
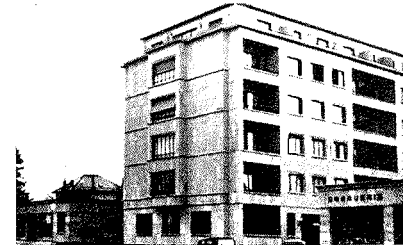
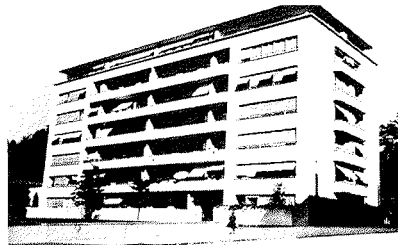
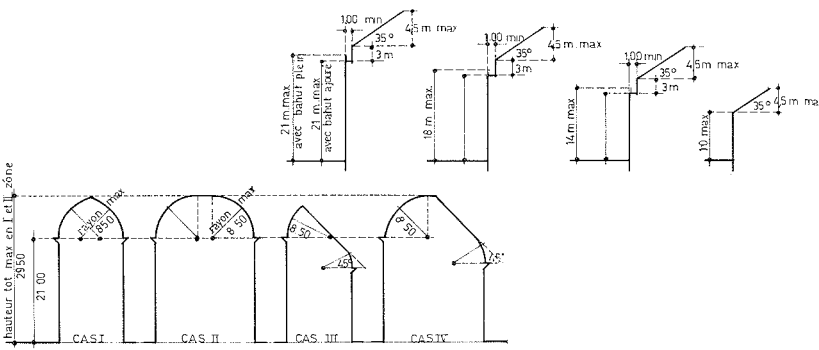
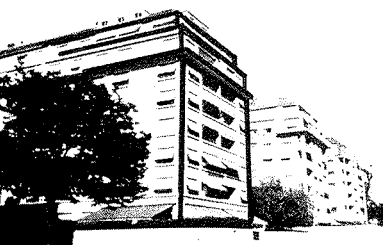
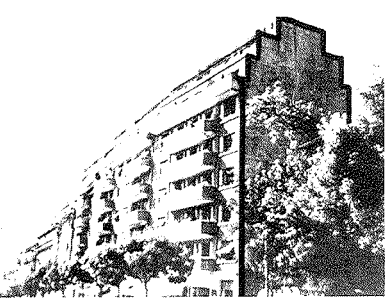
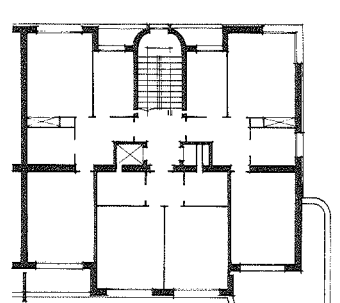
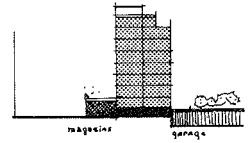
milieu du 19^e que dans le sillage des CIAM. Notons en passant que c'est le même architecte qui produit les plans d'ensemble de Vieuxsieux et de Montchoisy. Mais cette fois, il ne s'agit pas de logement ouvrier : la surface habitable brute est de 49 m² par habitant (contre 23,7 à Vieuxsieux qui, on l'a vu, aurait pu être encore plus dense). Les contraintes sont donc beaucoup moins fortes. La situation : à la proximité immédiate d'un quartier ancien (sans zone intermédiaire comme à Vieuxsieux), près du lac et des parcs (et non de la zone industrielle).

La réalisation doit servir de modèle pour la restructuration du quartier. Mais il s'agit plutôt d'une appropriation de quartier ouvrier à situation privilégiée par la classe dominante. Cette appropriation est toujours en cours, mais ne se conforme pas au modèle proposé. L'ensemble est donc en continuité directe avec le tissu fermé avoisinant, il y a conservation du tracé des rues, d'une maille urbaine, mais éclatement de l'îlot par l'adoption du square à angles ouverts et l'« immeuble-objet » (6 et 7). Ce qui est intéressant dans cette réalisation est la manière dont ont été traités et résolus avec beaucoup de soin des problèmes comme : circulation automobile, espaces internes des squares sans circulation, parking souterrain, les commerces situés au rez-de-chaussée en avant du nu de la façade procurent des terrasses habitables et servent d'élément tampon par rapport à la rue. En adoptant un principe relativement complexe (groupe de 4 squares) l'architecte a dû étudier des problèmes comme : les relations entre immeubles, les accès, les espaces extérieurs, la relation sol/immeuble.

Ce type de préoccupation tend à disparaître dans la plupart des réalisations récentes.

Possibilités techniques.

Dès la fin de la guerre de 14-18, l'usage du béton armé se généralise, mais le système constructif ancien persiste : la façade porteuse avec refends parallèle d'intérieur. Les possibilités du nouveau matériau ne sont pas exploitées : les sections des poutres sont surdimensionnées, les portées ont la longueur des anciennes poutres en bois, les percements restent de dimension très modeste et le porte-à-faux fait de timides apparitions (balcons, bowwindow) (8). A partir de 1927 seulement, la dalle b.a. sera utilisée comme couverture. La loi de 1929 impose un gabarit maximum (9) selon un arc de cercle qui a eu pour conséquence les nombreux immeubles à terrasses successives (10) qui seront qualifiés « d'horreurs » en 1940. Un nouveau principe encore en vigueur aujourd'hui sera alors adopté (11). Dans ce contexte, l'immeuble Clarté (Le Corbusier 1930) apparaît comme un véritable prototype. La charpente métallique fut utilisée au même moment pour la construction d'un hôtel dans des délais très brefs, mais elle fut entièrement enfouie sous le travertin. Clarté est le seul exemple d'immeuble locatif métallique construit durant cette période. Grandes fermes (15 m) sur 4 appuis, espacés de 2,80 : entre les grandes fermes, poutraison en bois, hourdis et chape. Les points porteurs en façade servent de support aux éléments de vitrage (en bois et métal). Revisuons brièvement cette réalisation (12) dans l'itinéraire de Le Corbusier.



1914 La maison Domino.

1922 l'immeuble-villa (à ossature ponctuelle).

1923 « appel aux industriels » : il faut rationaliser les fenêtres.

1926 première formulation des 5 points :

les pilotis,
les toits-jardin,
le plan libre,
la fenêtre en longueur,
la façade libre.

Ces 5 points sont appliqués à l'immeuble Clarté, mais il ne s'agit pas de logement minimum : dans les grands logements, la chambre de bonne occupe la surface de la salle de bain du maître.

Dans toute l'Europe, la nécessité de produire des logements en masse provoqua des recherches sur la définition d'un plan standard.

Ces recherches aboutirent à la définition du minimum vital : les activités de la vie quotidienne sont décomposées et quantifiées (en surface nécessaire à leur déroulement). Les relations entre les pièces sont définies. Le problème de l'hygiène posé depuis longtemps est résolu par la définition de l'équipement sanitaire.

Une nouvelle hypologie apparaît donc dont les caractéristiques principales sont : hiérarchisation des pièces : pièces de séjour plus vastes que les autres, avec éléments spécifiques de relation avec l'extérieur (bowwindow, loggia, fenêtre d'angle), relation directe cuisine-séjour, cuisine aux dimensions réduites, à disposition intérieure étudiée, rétrécissement des chambres à coucher, apparition d'une certaine division jour/nuit.

Seuls certains immeubles de standing élevé (13) et les logements ouvriers « expérimentaux » (14) situés hors de la ville ont ces caractéristiques

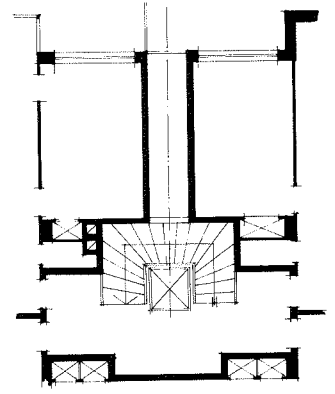
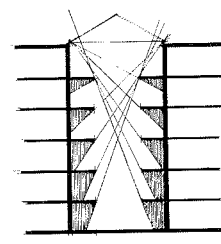
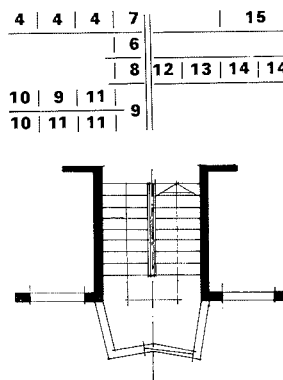
construction précise les exigences de sécurité (main courante, éclairage) et de salubrité (ventilation). L'éclairage naturel de la cage devient obligatoire. Les architectes adopteront 3 solutions (15) : cage d'escalier en façade (devient un élément plastique important), cage centrale avec éclairage zénithal par un puits de lumière (système peu efficace. Adopté par Le Corbusier dans l'immeuble Clarté avec un traitement particulier : marches et palier sont en plans de verre sur métal), cage centrale avec prise de lumière en façade (astuce pour éviter la coûteuse verrière en toiture et la perte en valeur locative causée par la cage en façade).

La période suivante (la crise) ne va pas amener d'éléments fondamentalement nouveaux à la production de logements, mais développera les caractéristiques de la période précédente d'une manière spécifique.

1930-1939 — La crise.

Les effets de la crise ne se font pas sentir immédiatement dans le secteur du bâtiment : la construction de logements connaît une forte poussée entre 30 et 33, alors que simultanément le nombre de logements vacants croît très rapidement. Dès 1933, la population diminue, le chômage augmente. De moins en moins de logements sont construits, alors que 6.000 logements sont vacants.

L'Etat cesse toute mesure d'encouragement à la construction d'immeubles locatifs. Des grands travaux de génie civil sont entrepris pour enrayer le chômage. Cette « surproduction » de logements s'explique par un grand nombre de placements de capitaux en lieu sûr dans l'immobilier. Les détenteurs de ces capitaux ne reconstruisent donc pas de logements ouvriers, mais des logements pour



— Cette situation particulière a permis le développement d'une production qui se caractérise par : le soin apporté aux détails, une certaine recherche formelle explicable par le fait que ces immeubles devaient représenter des valeurs sûres et représentatives.

— le temps d'étude plus long (vu la rareté des affaires). La grande majorité des immeubles sont dans la lignée du « traditionnel rationalisé » : structure b.a. façades porteuses et refend central souvent tellement percé qu'il est réduit à quelques points (16) ; profusion de larges balcons et porte-à-faux ; traitement étudié des angles et des superstructures ; le mode d'expression (gros crépis, lourds encadrements des ouvertures, etc.) fait très peu appel au vocabulaire du mur moderne (« style international »).

Cependant quelques réalisations (17) se situent nettement dans le sillage du « style international », (immeubles de haut standing). La typologie des logements reflète certains des acquis du logement minimum — dans des surfaces largement comptées (petite cuisine, grand séjour, etc.). L'approche de la guerre, si elle se traduit par une légère aug-

mentation de la population, signifia l'arrêt complet de la construction d'immeubles locatifs.

— inégalité de densité de la population,

— mélange des activités.

Le développement de la ville se poursuit cependant sur la lancée de l'avant-guerre :

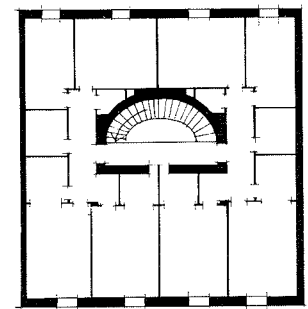
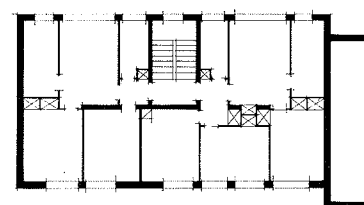
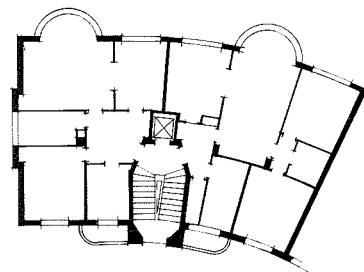
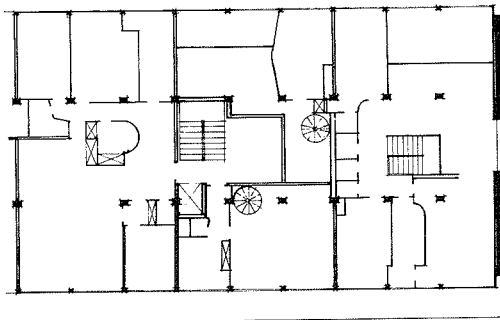
— remplissage et extension du tissu fermé (réalisation de quelques ensembles logement ouvrier ou logement pour classe moyenne et bourgeoise.

Logement ouvrier.

La cité de Vieussieux est achevée ; des petits ensembles similaires à faible densité sont réalisés. On note un retour à un mode de construction et d'expression architecturales traditionnelles : toit à deux pans, volets aux fenêtres, etc.

On peut y voir l'influence des idéologies fascistes de retour à la tradition paysanne, combinée à la pénurie de certains matériaux.

Durant cette période, le logement ouvrier ne servit donc pas de banc d'essai aux nouvelles théories et technologies. Par contre, des expériences qui resteront des cas isolés



— le cas le plus poussé est évidemment celui de Clarté qui soulève même une vive polémique sur les exigences de la vie de famille. La plupart des logements ont donc une hypologie proche de la typologie traditionnelle adaptée aux nouvelles exigences législatives.

La loi sur la construction de 1929 rend obligatoire la salle de bain. Deux solutions pour intégrer cette pièce supplémentaire : dans la zone centrale à la place des alcôves, à côté de la cuisine, dans la surface qui lui était attribuée autrefois.

Le mode de distribution demeure entièrement dans la tradition locale : cage d'escalier desservant 2 à 4 logements par palier.

L'insalubrité des montées d'immeubles ayant été dénoncée depuis fort longtemps, la loi de 1929 sur la

la classe moyenne et bourgeoise, à valeur propre et rendement assuré. Malgré tout, une forme de pénurie persiste, les salaires ont tellement baissé que de nombreux travailleurs recherchent un logement meilleur marché. De nombreux taudis sont réoccupés. L'idéologie de la cité-jardin réapparaît sous la forme de la « cité d'urgence », composée de petites maisons provisoires construites par le futur occupant lui-même (si c'est un chômeur, le voilà occupé) avec jardin attenant, où il peut cultiver les pommes de terre pour pourvoir à sa propre subsistance.

— la conjoncture économique et sociale ne permet pas la réalisation d'ensembles comme Vieussieux et Montchoisy. C'est donc l'implantation d'immeubles isolés qui se poursuit à l'intérieur du périmètre urbain.

mentation de la population, signifia l'arrêt complet de la construction d'immeubles locatifs.

L'après-guerre.

Durant la guerre, la population croît régulièrement, grâce au développement de l'industrie d'armement. En 1945, il n'y a donc plus de logements vacants. La construction de logements démarre rapidement, fortement soutenue par des mesures conjoncturelles prises par l'Etat (lutte contre le chômage).

En 1948, paraît le premier rapport sur l'urbanisme qui propose deux types d'aménagement pour l'implantation de nouveaux logements :

— rénovation d'un quartier,
— création de nouveaux quartiers à la périphérie immédiate, et mentionne la possibilité de créer

seront tentées dans l'habitat de haut standing.

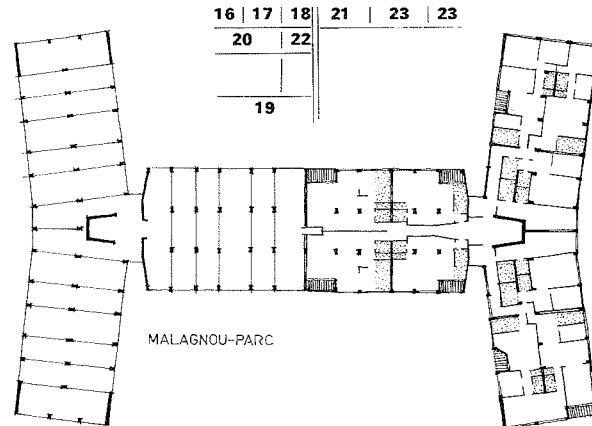
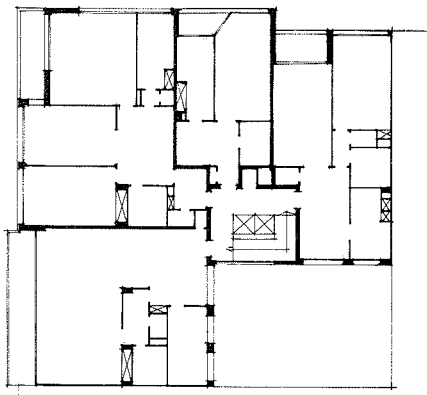
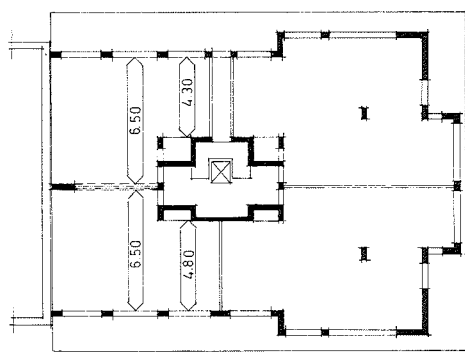
— expérience de plan masse articulé avec espace intérieur Vermont (19),

— expérience de préfabrication (première en Suisse) Malagnou-Parc (18). Système ponctuel, dont le principe rappelle celui de Clarté : grandes fermes délimitant des petites portées de plancher, réalisé en matériau standard. Les éléments de façade posés finis.

Ce type d'expérience se produira encore dans la période suivante, mais demeurera complètement marginal par rapport à l'ampleur du volume bâti.

1955-1970.

L'essor démographique considérable pose avec acuité le problème du



logement de la classe ouvrière, et de la classe moyenne. L'Etat multiplie ses efforts pour attirer les capitaux dans ce secteur peu rentable. Une série de lois, dès 1958, visent à garantir aux constructeurs de logements à loyer modéré un profit « normal » (par les exonérations fiscales et les cautions de prêts hypothécaires).

Dans le même temps, les bases légales permettant le démarrage des cités satellites (c'est-à-dire la possibilité d'utiliser certains terrains agrico-

parcellaire subsiste partiellement. Les propriétaires peuvent éviter la co-propriété (19, Onex, Meyrin). Dans la 2^e phase, le plan d'ensemble consiste avant tout dans le tracé de la position des immeubles sur l'ensemble du périmètre considéré.

Le tracé des voies de circulation est subordonné à la position des bâtiments, contrairement au cas précédent.

Quelles sont les raisons de cette évolution ?

On peut invoquer l'esprit des

de logement sont étroitement dépendantes de la structure.

B. Structure traditionnelle en béton armé (dalles) et plots de ciment (mur), façade porteuse, refend ou noyau porteur dans la zone centrale. Les percements sont plus nombreux, leur dimension reste réduite.

La cellule de logement reste fortement dépendante de la structure. Le B.A. n'est pas utilisé selon ses possibilités réelles.

C. Structure en B.A. Utilisation des possibilités du matériau.

La façade est toujours porteuse, mais les vides l'emportent sur les pleins. Large utilisation pour les balcons des portes-à-faux. Refend central souvent réduit à des piliers (ou un noyau central). Le plan du logement devient très indépendant de la structure.

D. Structure ponctuelle (métal ou b.a.).

Conséquence la plus importante : chéagement du sens des portées, « libération » de la façade. L'enveloppe devient partie autonome du bâtiment.

Le plan du logement n'est plus lié par des contraintes constructives à la structure. Il est « libre ». Mais parler de « plan libre » sans remettre en question la notion de cellule, la superposition des équipements et la définition d'un standard minimum reste purement gratuit (20).

E. Refend porteur perpendiculaire à la façade.

Des expériences constructives de l'entre deux-guerres (utilisation des possibilités du b.a. et structure ponctuelle), il ne subsiste qu'un seul élément : la « libération » de la façade, c'est-à-dire la possibilité de l'industrialiser.

La ferme et la dimension de la cellule (largeur 6 m, longueur 15 m) dépendent entièrement de la structure porteuse. Le mode de distribution et l'organisation interne sont finalement entièrement déterminés et uniformisés.

Même si un autre système constructif est adopté, le plan du logement est le même (21).

Les caractéristiques de ce plan sont : — la division jour/nuit — devant/derrière,

— l'utilisation de la zone centrale pour entrée, cuisine et bain,

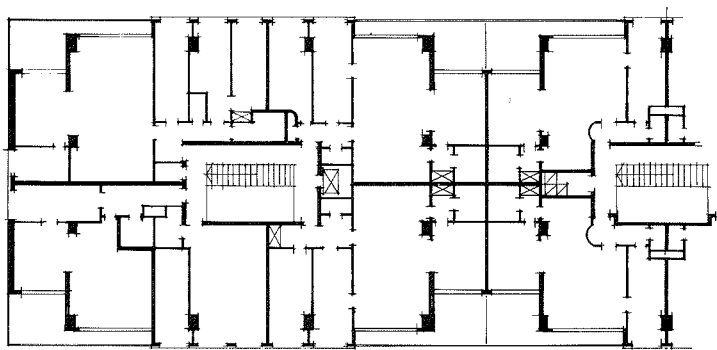
— la salle de séjour communicante avec la cuisine par le « coin à manger » éclairé naturellement,

— la forme des pièces tend à l'allongement,

— la quantité (en ml) de façade attribuée à un logement est quasi invariable par contre l'épaisseur varie de 12 à 15, voir 20 m. La surface supplémentaire est donc dans la zone sombre.

Cette définition d'un bloc type de 12 m sur 15 environ, pouvant être répétée indéfiniment, a eu des conséquences sur la conception du plan-masse. Elle influera aussi sur des aspects secondaires : le traitement du « mur-pignon » par exemple. Le passage du tissu fermé anarchique au tissu fermé réglé posa le problème du « mur mitoyen en attente (22).

Le passage du tissu fermé au tissu ouvert posa le problème de l'utilisation des extrémités de l'immeuble-objet : appentement d'angle, traitement plastique particulier, etc. (16 et 23). La rationalisation du système



les bon marché) sont établies. Le développement de la ville se fait donc par :

1^o Implantation de petits ensembles à proximité immédiate, voire à l'intérieur du tissu urbain ;

2^o Implantation de grands ensembles dans la zone agricole.

La « restructuration » des quartiers anciens se poursuit de manière anarchique (démolition et reconstruction parcelle par parcelle, élargissement des rues, etc.). D'autres « petits ensembles à faible densité » naissent un peu partout, sur des terrains dont personne ne veut : les baraques pour les travailleurs saisonniers.

Les plans-masse.

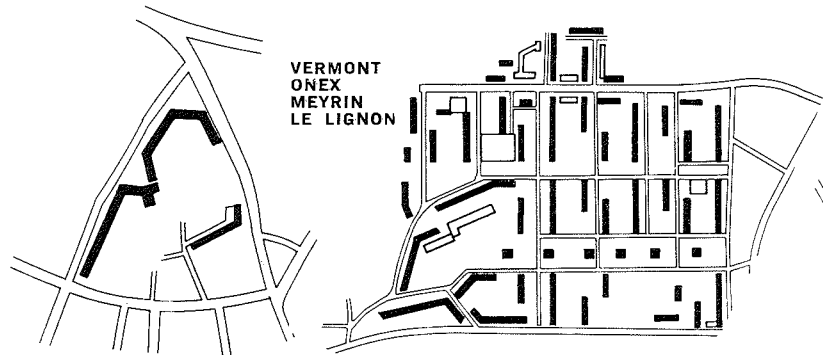
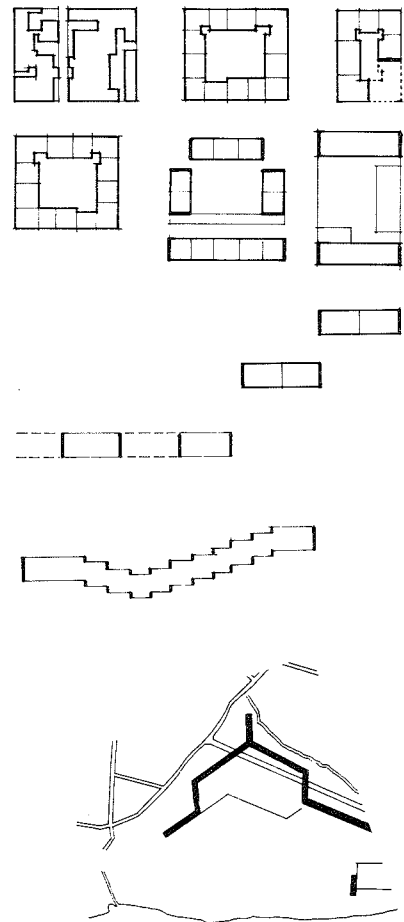
On peut distinguer schématiquement deux phases : dans la première phase, le plan d'ensemble consiste en un tracé des voies de circulation, créant des « îlots ». Sur chaque îlot sont placés un ou plusieurs immeubles-barre.

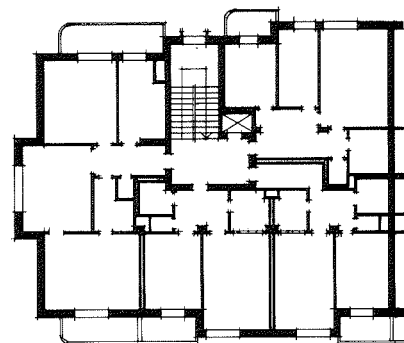
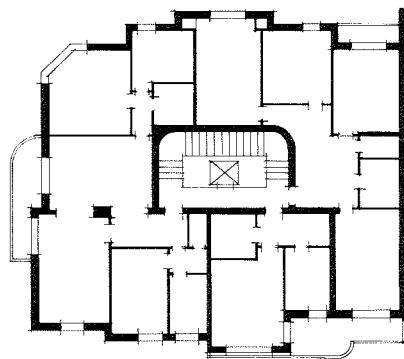
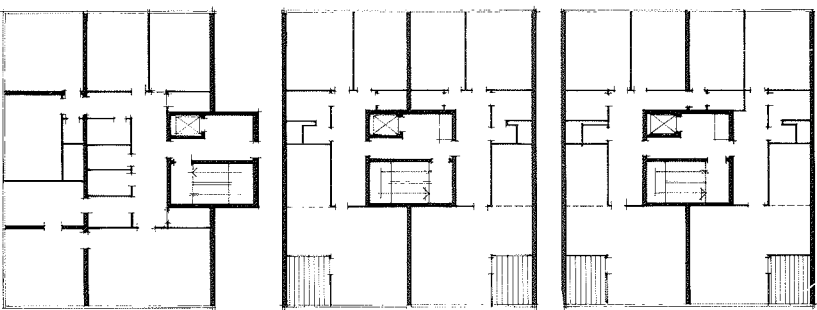
De cette manière, l'ancienne division

grands maîtres ou des grands Congrès : le plan-masse continu articulé libère le sol, crée un espace intérieur, etc. Cette argumentation ne résiste pas à ces confrontations avec la réalité de ces grands ensembles dont nous n'allons pas décrire une fois de plus l'ennui et l'oppression.

L'application mécanique d'un principe, sans tenir compte de l'échelle de l'opération, ni des niveaux d'étude intermédiaires entre le plan-masse et le plan du logement, montre la subordination complète du processus de production de logements aux impératifs de la rationalisation de l'industrie du bâtiment. Faisons un rapide retour en arrière pour donner les étapes de l'évolution d'un point précis : la structure porteuse.

A. Structure traditionnelle de pierre et bois avec façade porteuse, refend ou noyau porteur dans la zone centrale. Les percements étant réduits au minimum (fenêtres), les cellules





porteur a fait succéder l'immeuble barre à l'immeuble-objet. Le pignon étant une partie coûteuse inutilisable, le mieux est d'en avoir le moins possible (24).

De quelle manière le cadre législatif est-il intervenu dans ce processus d'uniformisation du logement ? Il n'existe pas de normes concernant les logements, à part quelques dispositions quasi inchangées depuis 1929.

— toute pièce habitable doit avoir une surface d'au moins 6 m²,
— dispositions concernant les équipements,

— réglementation de la surface minima des fenêtres par rapport à la surface de plancher.

Cependant les lois concernant l'encouragement à la construction de logements comportent des exigences sûres auxquelles doivent répondre les immeubles bénéficiant de ces mesures.

La loi de 1955 institutionnalise la division living/chambres. La surface imposée pour un logement est supérieure à l'addition du min. par pièces. Une certaine garantie est donc offerte à l'usager quant à la surface habitable. Par contre, les dégagements peuvent être réduits au minimum.

La loi de 1929 n'impose aucune hiérarchie des pièces. Elle n'offre pas de garantie concernant la surface habitable qui peut être réduite au minimum.

En confrontant systématiquement un certain nombre de logements (12 cas) construits entre 1900 et 1970 aux deux normes, on peut faire les constatations suivantes : La surface des logements 1900 est supérieure aux deux normes, mais ne répond pas aux exigences générales (bain, ventilation des W.C.).

Entre les deux guerres, la surface du logement croît selon la catégorie économique : le logement ouvrier subventionné situé à la périphérie (Vioussieux) répond de justesse aux exigences de 1929. C'est le seul cas qui ne réponde pas aux exigences de 1955 concernant la surface habitable. Les logements pour la classe bourgeoise sont nettement au-dessus des deux normes.

Des logements récemment construits sont tous à peu près 2 m² au-dessus du minimum de 1955. La plupart des immeubles examinés sont en partie HLM et en partie à loyer libre. Le seul cas d'immeuble entièrement HLM est à l'écart le plus grand avec la norme : 29 m² de surface habitable.

La catégorie économique n'est donc plus déterminante en ce qui concerne

la surface du logement.

Le logement minimum n'est plus assimilable uniquement au logement ouvrier ; à ce niveau également il y a uniformisation du produit.

Faut-il déduire de ces quelques observations que tout va bien et qu'il n'y a plus d'inégalité sociale par rapport au logement ?

Remarquons que : des différenciations se font par les finitions (insonorisation, matériau) dans les nombreux cas où un immeuble contient à la fois des « loyers libres » et des HLM.

Le taux d'occupation min. et max. est imposé pour les HLM : un couple ne peut obtenir un 8 pièces. Mais l'occupation réelle est très souvent supérieure au maximum : la naissance d'un enfant n'entraîne pas obligatoirement le déménagement vers un logement plus grand, vu le manque de disponibilité. Ces constatations ne concernent que le domaine bâti nouveau.

Si on considère l'ensemble de l'habitat, de la baraque du saisonnier à la villa au bord du lac, les inégalités sont toujours là...

Le concept de « logement ouvrier » a disparu de la terminologie professionnelle et officielle, des couches différentes de salariés cohabitent dans le même ensemble (de l'ouvrier au cadre supérieur), derrière la même façade. Ceci montre que l'idéologie de la mobilité sociale (chaque individu a les mêmes chances de grimper) est propagée par tous les moyens par la classe dominante.

Les acquis des années 20-30.

1. L'hygiène :

Entre 1850 et 1900, pendant que se construisaient les quartiers bourgeois aérés à l'emplacement des anciennes fortifications, les quartiers suburbains se développaient simultanément et reproduisaient les conditions d'insalubrité existantes dans le reste de la ville.

Entre les deux guerres mondiales, un effort certain se fit pour que le nouvel habitat fut d'emblée salubre, effort soutenu par l'argumentation hygiéniste de la bourgeoisie qui craignait que les quartiers insalubres ne constituent des foyers d'épidémie.

L'effort d'équipement des logements en salles de bain, eau chaude, chauffage central s'est aussi réalisé pendant cette période (contrairement à d'autres pays, la Hollande par exemple).

A Genève, à ce point de vue, l'après-guerre n'a pas amené d'amélioration déterminante. La tendance actuelle est au suréquipement, c'est-à-dire au remplacement de certains

moyens naturels par des appareils (ex. ventilation) qui, non seulement ouvrent un marché important, mais encore permettent par la densification des plans (utilisation de la « zone noire » au centre du bâtiment : bains, W.C., cuisines, escaliers), une rentabilisation des surfaces construites.

Les exigences hygiénistes des années 20-30 permirent d'améliorer la qualité des accès (allées, cages d'escalier, palier) qui devaient être aérés, éclairés et devenaient ainsi des espaces de transitions entre la rue et le logement. Actuellement, l'escalier est de plus en plus considéré comme sortie de secours, son éclairage naturel n'est plus exigé, il perd ses qualités d'espace habitable qu'il avait acquises au cours des années 20-30. De même les larges ouvertures, les loggias et balcons possibles par l'utilisation du b.a. dans la façade porteuse sont un acquis important, qui tend à perdre ses qualités par l'introduction de la façade rideau dans le logement.

Ces quelques aspects montrent que l'entre-deux-guerres constitue un moment privilégié de la production de logement : par rapport au logement 1900, il satisfait à des exigences élémentaires et il offre en plus des qualités d'habitabilité qui tendent à disparaître actuellement. C'est en outre un habitat privilégié encore de nos jours, par sa situation favorable dans l'agglomération : accessibilité au centre et proximité des zones de verdure.

Le processus de rejet des logements ouvriers, hors de la ville, ne fit que s'amorcer (avec Vioussieux et Aire) ; la plupart des logements sont construits à la périphérie immédiate, en continuité avec le tissu fermé ancien.

2. La définition du standard minimum. La surface attribuée à un logement a finalement peu varié de 1900 à nos jours, pour les logements spéculatifs courants : nous n'avons relevé que de très rares cas d'application rigoureuse de la norme du logement minimum.

Par contre l'organisation des espaces a grandement évolué : à l'espace peu spécialisé et peu hiérarchisé des logements 1900 a succédé l'espace fonctionnel, issu du modèle du logement minimum. A Genève, l'utilisation de ce modèle d'organisation du plan ne s'est généralisée qu'après la guerre.

La définition du standard minimum a permis l'institutionnalisation de la pénurie : on a produit la quantité de logements nécessaires à court terme, sans que cette quantité dé-

pas les besoins locatifs immédiats.

Comment expliquer la spécificité de cette « production privilégiée pour les privilégiés » des années 20-30 ?

Le processus de rationalisation de l'industrie du bâtiment qui s'amorce au début du XX^e siècle ne s'est pas déroulé linéairement : des phases de tâtonnement, des accidents de parcours ont été les prémisses nécessaires à la cristallisation d'une typologie et d'un mode de construction comme ceux que nous connaissons actuellement. Des conditions économiques particulières (situation de crise économique mondiale) dont on connaît mal les répercussions sur le secteur du bâtiment ont produit des phénomènes secondaires comme :

— dans la situation qui se développe avant la crise, la mise eut lieu sur des capitaux dans l'immobilier,

— pendant la crise, l'utilisation par l'Etat des possibilités d'extension illimitée du secteur de la construction pour éponger le chômage.

Du point de vue de la perception des formes construites, l'époque 1920-1930 continue à exercer une fascination ou un intérêt certains. Cette consonance commune que montrent les différents bâtiments exceptionnels de cette époque résulte d'une maîtrise par le constructeur, et lui seul, de l'ensemble des techniques utilisées.

L'existence d'un « courant de gauche » (hypothèse de A. Kopp A.A. 146) ne se vérifie pas à Genève. Le fait qu'un des principaux constructeur, Maurice Braillard, ait été socialiste et membre de l'exécutif cantonal, n'explique en rien les phénomènes des années 20-30 à Genève.

Pas plus à Genève qu'ailleurs ne se sont généralisés les modèles d'habitat comme la Cité Radieuse avec l'ensemble de leurs implications (du plan masse à la cellule).

Le rôle des modèles semble avant tout être celui du révélateur d'une situation, d'un potentiel qui après ne sera utilisé que partiellement et dans un sens souvent différent.

Puis, le modèle sert de caution, d'argument publicitaire aux promoteurs immobiliers. Par exemple : la Charte d'Athènes qui devait « guérir la ville » n'en a guéri aucune, mais sert à louer le Lignon. Ou encore les vertus clamées de la façade industrialisée, du plan « libre », ou « fonctionnel », ou « minimum ».

D'après une étude de G. Dubouchet, M. Baillif, R. Hebler, S. Rossetti, S. Lerch, diplôme à l'Ecole d'Architecture de Genève, 1969.