

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

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

**Band:** 21 (1949)

**Heft:** 9

**Artikel:** La construction de petits logements en Suède : vingt ans d'expérience

**Autor:** Möhring, W.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123393>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

tivité autrement féconde que celle des organisations de chômage. Il est bien plus utile, il me semble, de bâtir une orangerie pour le Jardin botanique (un des orgueils de notre république, d'ailleurs) et de faire rentrer ainsi dans l'économie privée quelques centaines de milliers de francs, que d'allouer des secours tout aussi dispendieux aux travailleurs sans travail. Encourager cette triste campagne contre le rôle très utile que doit jouer l'Etat dans l'équipement de nos cités, de leurs jardins, de leurs installations sportives, de tout ce qui fait leur véritable valeur spirituelle et matérielle, c'est scier la branche sur laquelle nous sommes assis. Il ne faut pas oublier que, depuis la création des quais du lac, c'est-à-dire depuis plus de cinquante ans, Genève a vécu à la petite semaine, de réfections en arrangements, d'économies de bouts de chandelles en politique à courte vue : c'est sans doute bien la seule ville de Suisse, et, à importance égale, du monde, où l'on peut contem-

pler un spectacle aussi grandiosement ridicule que la circulation dans la rue du Rhône, où l'on peut admirer des édicules aussi touchants dans leur sénilité que ceux qui ornent, si l'on peut dire, la place du Molard ou la place Bel-Air ; où certaines maisons de la Vieille-Ville et des quartiers de centre, derrière des façades d'une apparence peut-être intéressante, ne sont que des antichambres de sanatoriums, et où des citoyens normalement évolués puissent trouver que c'est jeter l'argent par les fenêtres (un argent, d'ailleurs, dont le jeu de nos institutions leur permet un contrôle constant), que de vouloir y porter remède. Orangerie à part, puisqu'elle n'est qu'une occasion de manifester une mauvaise humeur située à la hauteur d'une institution nationale, il faut que notre municipalité sache que notre génération, et les suivantes, ont compris qu'il y a des économies qui coûtent vraiment trop cher, et que nous n'avons pas les moyens de nous les permettre.

## La construction de petits logements en Suède

VINGT ANS D'EXPERIENCE

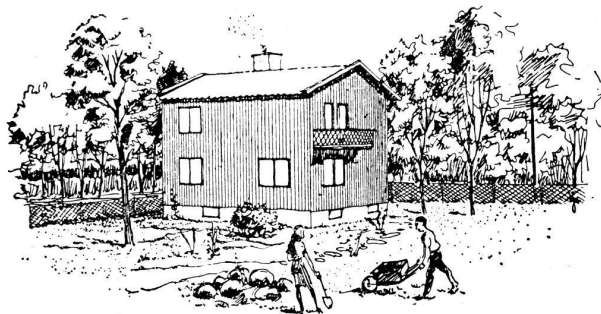
par le Dr W. Möhring

En Suède, l'initiative des administrations communales en matière de logements ne s'est manifestée que relativement tard. Vers 1870, alors que, par suite de l'industrialisation croissante, Stockholm souffrait d'une grave pénurie de logements, ce ne fut pas sans résistance ni sans de multiples réserves que l'administration municipale consentit à collaborer aux mesures préconisées par le pouvoir royal et par les autorités ecclésiastiques, pour parer à cette pénurie et aux dangers d'ordre sanitaire et moral qui pouvaient en résulter. Les instances communales ne voulaient entrer en matière que par l'assistance de caractère philanthropique. Le résultat de cette réserve officielle fut clairement mis en évidence par une enquête

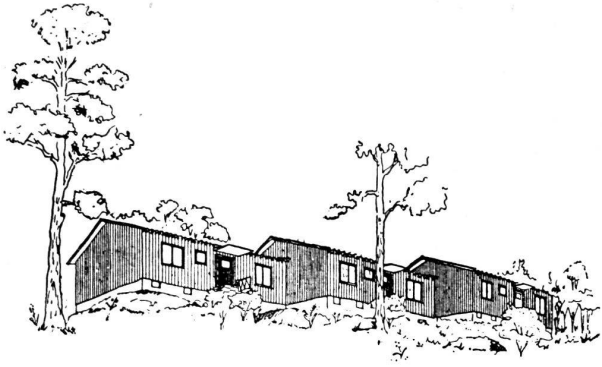
statistique datant de la fin du siècle dernier. Celle-ci montra que plus de la moitié des petits logements étaient surhabités, et que dans ces logements surhabités le 58 % environ des personnes occupant de petits appartements étaient littéralement parquées. Ces dures réalités obligèrent finalement les administrations municipales à reconnaître qu'elles ne pouvaient plus se soustraire à leurs obligations en matière de construction de logements.

La dangereuse pénurie de logements qui régnait à Stockholm vers 1900 obligea les autorités municipales à prendre d'énergiques mesures qui, par la suite, jouèrent un rôle considérable dans tout le développement de la capitale suédoise. Ce développement est remarquable déjà par le simple fait que le chemin tracé à cette occasion a été assidûment suivi. La décision de parer à la pénurie de logements en créant des conditions propices à l'établissement d'un important programme de construction fut influencée par nombre de facteurs extérieurs et aussi par un esprit ambiant généralement réformiste. Toutefois, ce fut surtout l'observation suivante qui fut déterminante : on avait constaté que, durant la période la plus aiguë de la pénurie de logements, la majorité des habitants de Stockholm avaient fait construire des habitations individuelles à l'extérieur de la ville, aux fins de disposer d'un foyer plus spacieux et surtout plus économique que celui qu'on leur offrait au cen-

Vue d'une maison à étage des cités Langbro et Fahersjö.







Vue des maisons en rez-de-chaussée de la cité Langbro-Solberga.

ment est propriétaire, et assume l'entière responsabilité de son projet de construction. Il n'est pas nécessairement lié par les dispositions prises par la ville pour la construction de petits logements, et il peut par exemple acquérir son matériel ailleurs s'il a la possibilité de l'acheter à meilleur compte, à condition que ce matériel corresponde aux normes prévues par les autorités de surveillance du plan. Pratiquement, il est extrêmement rare que le constructeur ait fait usage de ce droit. En faisant endosser la responsabilité au maître de l'ouvrage, on assure la bienfaisance de la construction, et d'autre part on évite que le constructeur s'en prenne à la ville en cas de dommages de construction. La collaboration de la ville à la direction des travaux est une assistance d'ordre purement administratif, technique et économique. La ville fournit tout le matériel de construction et le met à disposition sur place, à savoir sur le chantier. Elle procure des spécialistes pour les travaux que le maître de l'ouvrage ne peut assumer lui-même (installation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, etc.). La ville assume tous les détails d'ordre administratif, en corrélation avec les travaux, et établit des instructions qui serviront de directives et de guide aux constructeurs. De plus, la ville s'occupe, par l'entremise de services spéciaux, des règlements de comptes, des achats, de la comptabilité et de son contrôle, etc., de sorte que l'intéressé désireux de construire, lorsqu'il a posé sa candidature et que celle-ci a été agréée, peut se consacrer exclusivement aux travaux de construction ; il est déchargé de tous les détails techniques et économiques liés à cette construction. Le matériel nécessaire est transporté par la ville sur le chantier, et remis en mains du maître de l'ouvrage. Lorsque le travail est suffisamment avancé, la ville fait en sorte que les installations soient sur place en temps voulu, et exécute les travaux spécialisés dans les délais requis. De cette façon, la construction de petits logements est complètement dégagée de tout souci d'organisation et il n'a plus qu'à assumer les travaux manuels et mécaniques qu'il peut exécuter lui-même. Seules ces conditions essentielles peuvent assurer le succès de ce genre de construction sur une grande échelle.

La préparation d'un matériel standard et préfabriqué constitue une condition *sine qua non* pour la mise en œuvre de ce genre de construction ; elle com-

prend tout le matériel en bois, les canaux de cheminées, toutes les parties métalliques, ferrements, fers forgés des rampes d'escaliers, de balcons et autres. La simplification du travail obtenue de cette façon est vraiment rationnelle au plus haut degré. Les deux partenaires, la ville et le constructeur du petit logement, mettent ainsi à la disposition de l'œuvre commune, l'une son administration, l'autre son travail ; l'une ses moyens d'assistance économique, l'autre sa volonté et ses capacités. La charpente est fabriquée d'après un procédé spécial, mis au point par la ville, et elle est livrée terminée. Les parois sont également livrées en panneaux finis avec coffrages extérieurs et intérieurs cloués, y compris les cadres pour portes et fenêtres, et même, parfois, avec les portes et les fenêtres elles-mêmes, avec leurs ferrements appropriés. Les seuils sont terminés, avec les mortaises pour les poutres du plancher. Les combles n'ont plus qu'à être assemblés et montés. Même la partie extérieure de la toiture est préparée dans des cadres terminés. Les escaliers intérieurs sont moulés de façon précise pour leur mise en place définitive. Les installations culinaires et armoires sont également livrées terminées, et le maître de l'ouvrage n'a plus qu'à les placer à l'endroit prévu par le plan de construction. Même les canaux de fumée sont normalisés. La ville a construit un type de cheminée constitué par des blocs de béton léger, avec canaux de tirage en céramique ou en béton coulé. Ces blocs pèsent environ 40 kg., et peuvent être transportés par le constructeur lui-même. Les travaux de terrassement peuvent être exécutés par le propriétaire. Lorsque le terrain est obstrué par des blocs de pierre, la ville assure les travaux de minage (dans ce cas, les frais qui en découlent sont débités au compte du propriétaire, et calculés au même prix qu'ils auraient été facturés par des tiers). La ville prévoit dans le prix de base un montant fixe qui inclut les frais de minage et de consolidation du sol. Les types de logements eux-mêmes n'ont pas été multipliés au cours des années ; comme tout le système adopté pour la création de ces petits logements repose sur une standardisation et une simplification très poussées, l'existence d'un trop grand nombre de types compliquerait considérablement le travail, et augmenterait les frais de construction. Les habitants eux-mêmes s'intéressent beaucoup au choix de leur nouvelle demeure, mais ce ne serait que compliquer leur tâche et les plonger dans l'incertitude, sans leur apporter de réels avantages, que de créer un trop grand nombre d'habitations-types, d'autant plus qu'en réalité les projets soumis ne présentent que de légères variantes. Il est donc préférable de leur présenter un nombre limité de logements-types. L'Administration municipale du cadastre de Stockholm concentre surtout ses efforts sur deux types d'habitation : le logement à un et à deux étages. Le logement à un étage comporte trois variantes de la même solution, et avec le même nombre de pièces, à savoir trois chambres et une cuisine. L'habitation-type à deux étages comprend, au rez-de-chaussée, une chambre et cuisine, à l'étage deux chambres et un grand vestibule, ou deux cham-

bres et un petit vestibule. Les petits logements ont été pourvus dès le début d'une installation moderne à tous points de vue. On renonça donc d'emblée à construire un genre de cabanes à grande échelle, sans gaz, sans eau, sans canalisations; pour que ces colonies de petites habitations n'offrent pas, plus tard, l'aspect d'un terrain vague pour classes déshéritées, il importait d'installer dans chacun de ces logements le même équipement moderne que dans les maisons familiales des autres cités-jardins. Ces petits logements sont donc très confortables, ils sont pourvus d'une conduite d'eau courante, de canalisations, de gaz et d'électricité, et, dans la cave, d'une installation de chauffage central. Bon nombre d'entre elles possèdent un garage. Toutes ces maisons sont excavées, et pourvues de dépendances pour les travaux de bricolage et autres.

Les différents types de petits logements présentent les caractéristiques suivantes :

	Types V	VI	X	XIV
Surface construite :	57,4	69,8	45,7	71,8 m <sup>2</sup>
Volume construit (y compris cave)	335,5	406,8	402,5	423,6 m <sup>3</sup>
Nombre de foyers	4	4	5	4
Nombre de logements	1	1	2	1

*Surface utile :*

Logement en rez-de-chaussée :

Cuisine

(compris armoires)	8,2	8,2	10,3	12,2 m <sup>2</sup>
Pièce 1	15,5	20,9	22,7	20,4 m <sup>2</sup>
Pièce 2	6,0	9,6	—	9,9 m <sup>2</sup>
Pièce 3	9,8	12,4	—	12,1 m <sup>2</sup>

Logement d'étage :

Chambre 1	—	—	8,5	— m <sup>2</sup>
Chambre 2	—	—	10,8	— m <sup>2</sup>
Chambre 3	—	—	8,3	— m <sup>2</sup>
Vestibule	—	—	9,3	5,2 m <sup>2</sup>
Antichambre	6,9	6,9	5,9	2,7 m <sup>2</sup>
Toilette	1,3	1,3	1,5	1,7 m <sup>2</sup>
Garde-robe	2,3	2,2	2,7	2,4 m <sup>2</sup>

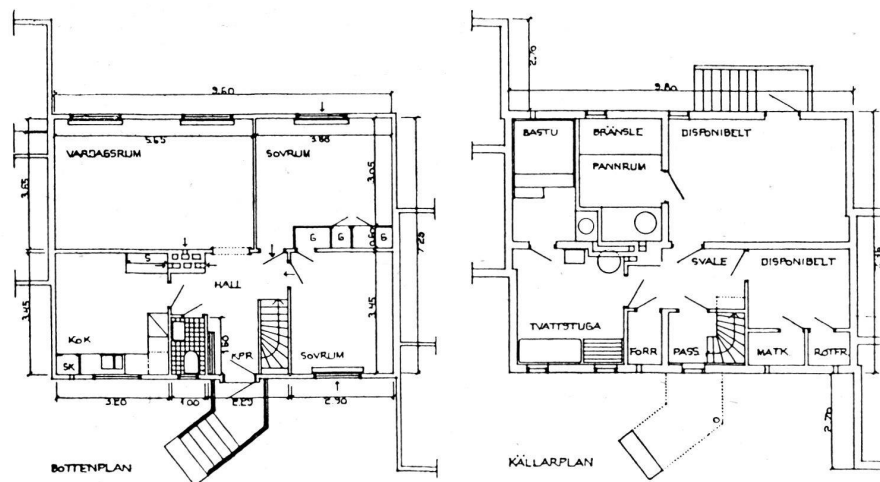
Surface utile, y compris 1 à 2 caves

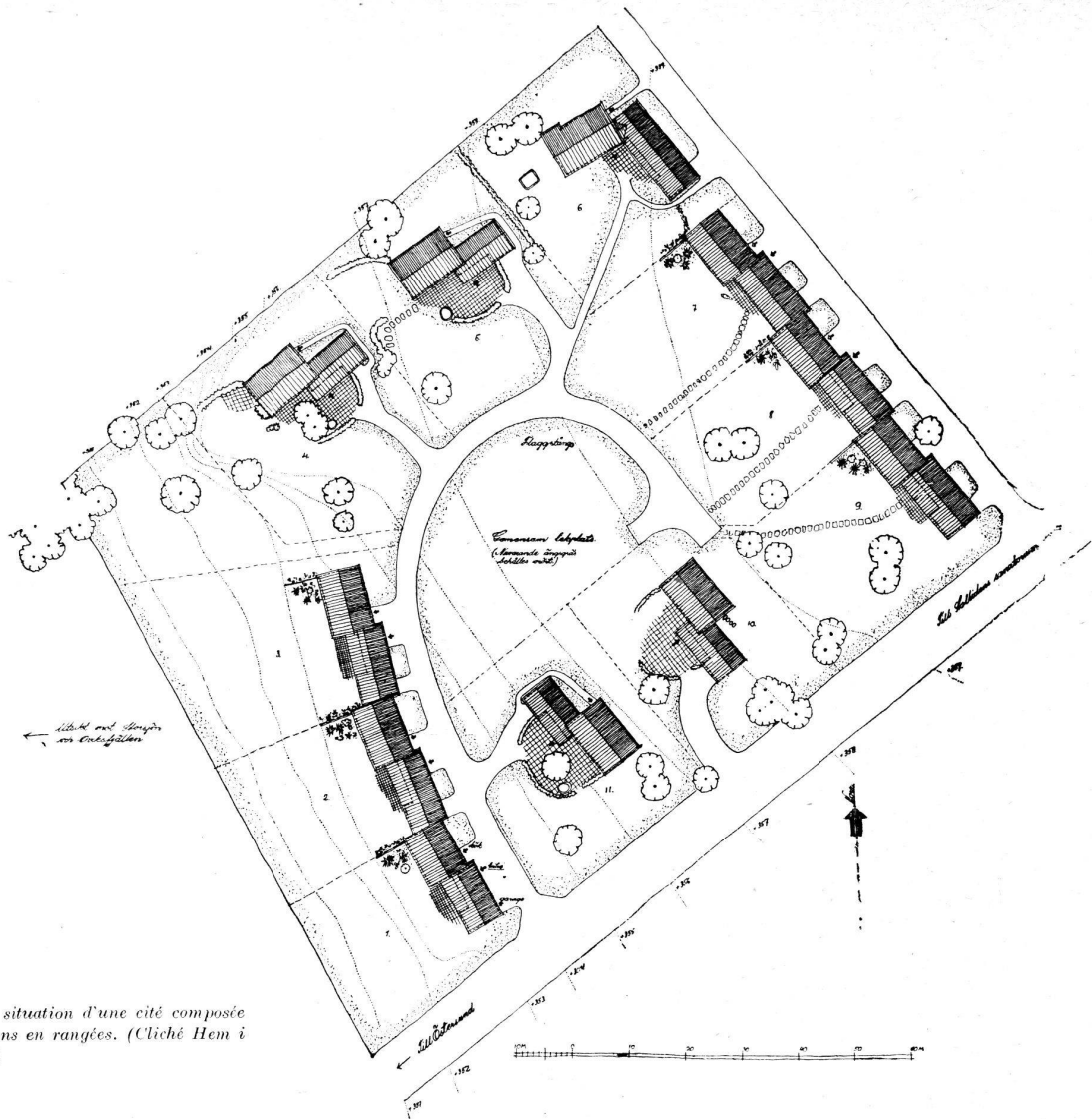
	74,0	94,0	103,1	98,2 m <sup>2</sup>
--	------	------	-------	---------------------

Pendant la période de crise de pénurie de logements, ces frais de construction furent naturellement influencés par la hausse des prix. Le coût d'un petit logement, qui était de 12 600 couronnes en 1939, a passée en 1943 à 18 300 couronnes. Les frais généraux annuels (chauffage non compris) sont montés durant la même période de 985 couronnes à 1125 couronnes. Mais, malgré cette hausse du coût de la construction et des frais d'entretien, les petits logements soutiennent facilement la concurrence des appartements dont le loyer annuel s'élevait, en 1939, en moyenne à 1500 couronnes pour deux pièces et cuisine, et à 2000 couronnes pour trois pièces et cuisine. En comparant ces chiffres, il faut encore considérer que le propriétaire d'un petit logement possède encore son foyer, un jardin d'agrément ou un jardin potager. La rationalisation introduite dans la construction des petits logements a permis de réaliser les économies suivantes : par la standardisation du matériel, 10 % ; par l'adoption de la normalisation et la centralisation des achats : 10 % ; ce qui représente au total une réduction de 20 %. A cela vient s'ajouter le travail fourni par les propriétaires d'après les expériences réalisées, soit le 10 % aussi. On peut donc dire que les frais de construction s'élevèrent au total à 70 % des frais normaux. D'ailleurs, cette estimation correspond exactement au montant effectif des dépenses.

Les terrains choisis pour la construction des petits logements doivent être faciles à adapter, et favoriser une construction économique. Il est préférable, par conséquent, de rechercher les terres arables, les travaux de terrassements peuvent de ce fait être plus facilement entrepris par le propriétaire et celui-ci obtient un meilleur fonds pour son jardin. En ce qui concerne les facilités de transports, les colonies de petits logements ont été prévues de manière que les usagers puissent, à l'aide de moyens existants ou à créer, atteindre le cœur de la ville dans un maximum de trente minutes. La forme de la colonie dans laquelle les petits logements sont situés est déterminée par les dimensions et par le relief des terrains à bâtir. Dans certains cas, on a prévu une

Plans des petits logements de la cité Langbro-Solberga.





Plan de situation d'une cité composée de maisons en rangées. (Cliché Hem i Sverige.)

double rangée de terrains où les habitations de second plan sont accessibles par un chemin sans issue, perpendiculaire à la route principale. Par ailleurs, ces colonies de petits logements sont aussi spacieuses que possible. Pour rompre l'uniformité, on a prévu des espaces libres qui sont disposés en terrains de jeux pour les enfants, ou en promenades.

La superficie normale des parcelles des petits logements ne dépasse pas, dans la règle, 500 m<sup>2</sup>. On peut estimer que ces dimensions sont plutôt restreintes. Toutefois, si l'on veut satisfaire la demande croissante en terrains, il est préférable de s'en tenir à ces dimensions réduites. L'expérience a démontré que l'on pouvait réduire les parcelles sans que l'espace destiné au jardin paraisse trop petit. On a, par exemple, essayé de placer les constructions en bordure de terrains, en prévoyant un espace de 4 m. 50 d'une habitation à l'autre, à condition que les constructions n'aient qu'un étage, et que les façades mitoyennes n'aient pas de fenêtres. En maintenant les routes comme limites à bâtir, les constructions sont disposées de telle façon que les jardins cons-

tituent un grand espace à l'intérieur. Par cette disposition, la maison et le jardin constituent une unité. Pour surmonter les difficultés que l'on éprouve dans la disposition des voies d'accès aux garages (ceux-ci étant de plus en plus demandés par les propriétaires de petits logements), on a, dans de nombreux cas, disposé les constructions en diagonale de la route. Si cette disposition paraît fort rationnelle, cela crée quelque confusion dans l'aspect général de la rue. Les parcelles des petits logements ne sont pas vendues mais, comme il est d'usage dans les cités-jardins de Stockholm, louées pour soixante ans. Le fermage s'élève de 225 à 250 couronnes par an. En outre, chaque candidat doit verser, lorsqu'il est agréé, un montant de 300 couronnes qui représente une année de fermage et l'amortissement des petits frais entraînés par l'exécution du projet de construction. Économiquement parlant, on peut dire que l'acquisition d'un petit logement est pratiquement à la portée de chacun, et les petites habitations confortables sont naturellement très demandées. La ville doit, de ce fait, procéder à un tri parmi les candidats. Lors de ce choix, on part du principe que le but du mou-

vement est de procurer un foyer à ceux qui n'y parviendraient pas par d'autres moyens. En conséquence, le revenu maximum des candidats ne peut pas dépasser 8000 couronnes, et ne peut pas être inférieur à 3500 couronnes. Un gain plus réduit ne permettant pas d'assumer l'entretien du foyer. D'autre part, les candidats doivent être inscrits au rôle de l'habitant de Stockholm. Les candidats avec enfants mineurs ont la priorité, de même que ceux qui, tels les ouvriers d'usine, travaillent dans des locaux fermés.

On avait tout d'abord donné la préférence aux candidats ayant l'habitude des travaux des champs et du jardinage, afin de garantir le bon entretien de la parcelle. Mais, par la suite, les autres candidats ont prouvé que leur bonne volonté et leurs capacités en matière de jardinage équivalaient largement à celles des spécialistes. Enfin, l'acceptation d'un candidat est subordonnée au fait qu'il doit avoir payé ses impôts et disposer d'une bonne réputation. Environ le 60 % des constructeurs de petits logements sont des ouvriers manuels, dont le 55 % des ouvriers d'usine, 25 % des fonctionnaires de la police, du service du feu, des chemins de fer, et le solde de 20 % est constitué par des employés, de sorte que cette organisation s'étend à tous les groupes de professions et à toutes les classes de la population. Le propriétaire est libre et a la latitude de vendre sa maison. Toutefois, afin d'éviter une spéculation, le vendeur ne peut pas faire construire un nouveau petit logement.

Jusqu'en 1946, on a construit dans les cités-jardins de Stockholm plus de cinq mille petits logements, qui représentaient une valeur approximative de 75 millions de couronnes.

La valeur du travail personnel investi dans ces habitations et les moyens supplémentaires des habitants se montait environ à 15 millions de couronnes.

Le 70 % environ des propriétaires provenait d'appartements comportant une seule chambre et une cuisine. Ils payaient antérieurement un loyer de 1200 à 1300 couronnes. Actuellement, ils versent chaque année environ 1100 couronnes pour les intérêts et l'amortissement, en habitant des appartements standard beaucoup plus perfectionnés. La contrée choisie pour le plan et pour la disposition des colonies a une superficie d'environ 400 hectares. On estime qu'environ dix-sept mille personnes habitent dans ces logements, de sorte que durant la courte période

d'environ quinze ans, ces colonies de petits logements constituent une partie importante de la population. Durant la période de crise de 1933-1934, l'entreprise a été soumise à une dure épreuve. Nombre d'habitations furent démolies et septante-huit d'entre elles furent vendues aux enchères par la ville. Celle-ci se refuse à adopter des mesures d'assistance spéciale en faveur des propriétaires de petits logements, et cela ne fut d'ailleurs pas sans créer passablement de mécontentement. Toutefois, l'on peut dire que la majorité des victimes de cette crise constituait les éléments les moins désirables parmi la totalité des habitants. L'entreprise elle-même parvint à ses fins par ses propres moyens, et sans subvention. L'assistance aux familles nombreuses soutenue par l'Etat a également été étendue, au cours des dernières années, aux propriétaires de petits logements, et de ce fait on peut dire que ce système de logement a été pratiquement reconnu officiellement. Un candidat avec famille nombreuse (trois enfants mineurs ou plus) obtient pour la construction de son foyer un « prêt pour création de foyer », moyennant un intérêt réduit et de petits amortissements. En outre, un tel candidat obtient une réduction familiale sous forme d'une diminution des intérêts, amortissements et fermage du terrain. Cette réduction est en rapport avec le nombre des enfants mineurs, et constitue une importante diminution des frais. Pour une famille de trois enfants, par exemple, et un foyer construit en 1943, cette réduction sur le montant fixé de 1125 couronnes (non compris le chauffage) ramène le loyer à 725 couronnes, pour quatre enfants à 575 couronnes, et pour cinq enfants à 420 couronnes. Jusqu'en 1943, la ville de Stockholm a construit 297 petits logements pour familles nombreuses.

Les expériences qui ont été faites pendant vingt ans ouvrent une voie nouvelle pour la solution du problème si épineux du logement populaire, qui est, pour le moins, à la portée des « économiquement faibles », pour autant que règne dans ces cercles la volonté de consacrer pendant une année au moins les dimanches et les loisirs à ces travaux de construction. Celui qui possède cette volonté et ce désir peut donc résoudre personnellement son propre problème du logement, et de façon satisfaisante.

(Adapté de Mitteilungen des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung.)

Vue d'une rangée. (Cliché Hem à Sverige.)

