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: 6

Artikel: Maisons individuelles ou maisons collectives?

Autor: Strasser, E.-E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123381

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

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

Maisons individuelles ou maisons collectives ?

Par E.-E. Strasser

La Rédaction de la revue Das Wohnen, *d'où nous extrayons cet article, fait d'abord la remarque préliminaire suivante : Pendant longtemps, les autorités ont marqué leur préférence pour la maison individuelle. Actuellement, toutefois, se manifeste une tendance opposée, qui n'est pas due uniquement, d'ailleurs, à la pression que peut exercer en ce domaine l'opinion publique. Le Comité central de l'Union suisse pour l'amélioration du logement se fait un devoir d'exposer ci-après les arguments des partisans de l'une ou de l'autre de ces solutions. Lors d'une récente séance du comité, la discussion fut ouverte par un rapport de M. E.-E. Strasser, urbaniste de la ville de Berne. Nous publions ci-après un abrégé de ses arguments, en espérant que la discussion pourra s'élargir grâce aux arguments que voudront bien exposer ici les spécialistes et les profanes.*

Il faut admettre comme un fait bien avéré que, ces derniers temps, la construction des maisons familiales est restée fort en arrière de celle des maisons collectives. A Berne, par exemple, en 1947, on a construit 25 % de maisons individuelles pour 75 % de maisons collectives. Le rapport est identique pour Zurich, alors qu'à Bâle il a été, pendant la même période, de 14 % à 86 %. En 1933, à Berne, un nombre de 1393 logements ont été construits, dont 52 habitations individuelles, soit le 3,7 %. En 1939, le même rapport était de 10 %, en 1942 il n'était plus que de 4,6 %. En 1943, grâce aux subventions, on a créé 684 logements, dont 129 individuels (29 %) ; en 1947, 779 logements au total, dont 156 individuels (20 %).

Une même méthode de comparaison pour le canton de Bâle montre clairement que le mode d'habitation dépend de la réserve en terrains disponibles, et de la politique foncière. La surface de la ville de Berne est de 5165 hectares : le 14 % de cette superficie appartient à la municipalité, le 36 % aux corporations, le 4,5 % au canton de Berne, et le 2,4 % à la Confédération. La proportion de la propriété particulière est de 42 % de la surface du sol.

De 1941 à 1947, le terrain agricole a diminué de 172 hectares, pour laisser place aux constructions urbaines. Pendant la même période, le terrain bâti a augmenté de 220 hectares, pendant que la population passait de 126 000 à 138 000 habitants. En 1941, on comptait 112 m² de surface construite par habitant, alors qu'elle était de 117 m² en 1947. Si l'on estime à 7,5 hectares une entreprise agricole moyenne, on a donc utilisé le terrain de 13 fermes, pour créer 5864 logements.

La surface moyenne de logement est de 164 m² pour les habitations individuelles, et de 54 m² pour les habitations collectives. La surface du terrain, pour les mêmes modes de logement, est respectivement de 446 m² et de 96 m². Il faut remarquer ici que les maisons familiales comprennent en général un plus grand nombre de pièces.

De cette sèche énumération de chiffres, il faut conclure que la ville dévore la réserve de terrains ruraux, et que les cultures en régression ne peuvent plus compenser les pertes en produits agricoles.

Ce manque de terrains en réserve contraint les citadins à habiter des logements plus étroits, et les oblige à abandonner les modes de construction « ouverte ». Cela ne va pas sans un certain abaissement des exigences. Si l'on voulait donner aux habitants des maisons collectives les mêmes espaces verts, les mêmes surfaces de récréation et la même sécurité vis-à-vis des exigences de la circulation qu'aux habitants des maisons individuelles, on ne pourrait plus loger dans les maisons collectives cinq fois plus d'habitants que dans les logements individuels, mais seulement de trois fois à deux fois et demie. Nous pouvons d'ailleurs remarquer ici que le nombre de pièces d'habitation, dans les logements familiaux, par rapport au nombre de pièces dans les logements collectifs, est environ dans la proportion de cinq à trois. Il en résulte qu'on peut mieux loger les grandes familles dans les maisons individuelles.

Ainsi, plus l'espace entre les bâtiments collectifs doit être grand, plus le bâtiment lui-même devra être élevé.

En conclusion, nous pourrons donc affirmer que, dans une *comparaison qualitative*, l'utilisation du terrain, dans l'une ou l'autre de ces solutions, est à peu près identique.

Les avantages de la maison collective sont les suivants : économie en ce qui concerne l'emploi du terrain, l'agencement des circulations, le développement des divers services, toutes choses auxquelles il faut ajouter la plus grande facilité du travail ménager, la liberté de location, et une certaine éducation en ce qui concerne les égards que l'on doit témoigner à ses voisins.

D'autre part, les avantages des maisons individuelles sont les suivants : plus de place libre et de verdure, plus de locaux de dépendances (caves, greniers, etc.), un plus grand volume d'habitation, une plus grande indépendance vis-à-vis de ses voisins, une certaine ému-

lation à l'épargne, des conditions plus favorables pour l'éducation des tout-petits, plus de bonheur même, c'est-à-dire plus d'esprit familial.

Contrairement à ce qu'on pense généralement dans notre pays, le même volume d'habitation est plus cher dans la maison collective que dans la maison individuelle, malgré la division entre tous les locataires du coût des fondations, du toit, de la chambre à lessive, etc. Le prix du terrain n'est pas compté dans cette comparaison.

Coût de la construction (sans le terrain).

		par logement	par pièce
Maisons individuelles. .	Fr.	40 400.—	8 650.—
Maisons collectives. . .	»	32 090.—	9 700.—
Moyenne	»	34 920.—	9 260.—

(Extrait de Vita Publica, *No 1, 1949.)*

En tant qu'urbaniste, il m'est difficile de considérer ces chiffres et ces faits comme définitivement et universellement significatifs. J'ai tenté de faire comprendre la pénible situation où nous nous trouvons, à cause du coût élevé de notre construction, et de nos maigres réserves en terrains à bâtir. Il faut insister énergiquement sur le fait que notre temps, économiquement pénible, ne doit pas nous inciter à rendre définitive une situation défavorable, certes, mais exceptionnelle. Le désir d'une habitation plus saine, plus indépendante, plus heureuse, ne doit pas être négligé, au détriment des besoins matériels et spirituels. Les nécessités imposées par l'organisation du logement sont loin d'être satisfaites : nous voulons parler des questions d'aménagement national, des villes satellites, de l'organisation des communautés et des problèmes de la circulation. Il ne faut donc employer la statistique que dans les cas de comparaison.

Il est évident, en définitive, que la maison individuelle est mille fois préférable à la caserne locative. Mais si l'on veut construire une plus grande quantité de ces logements, encore faut-il écarter autant que possible ses désavantages. Comme membre de plusieurs commissions de construction de sociétés coopératives, j'ai pu recueillir d'utiles renseignements sur les ravages causés par les logements collectifs trop exigus.

Aussi bien maintenant qu'autrefois, il faut tâcher de donner à chaque famille son propre foyer indépendant. Dans les cas où l'on est obligé de construire des maisons collectives, veillons avant tout, dans l'établissement des appartements, à éviter les inconvénients de la promiscuité à nos locataires : ni leur corps, ni leur esprit ne doivent courir de danger.

(Extrait de Das Wohnen.*)*

Le problème de la maison familiale et de la maison collective

EN RAPPORT AVEC LE DÉVELOPPEMENT DE NOS CITÉS

par A. Kellermüller, architecte F.A.S., Winterthour

Que le rapport entre la maison familiale et la maison collective soit plus ou moins favorable à l'un ou à l'autre de ces modes d'habitation, il n'en est pas moins certain que c'est de l'homme, en définitive, qu'il s'agit. Et si nous sommes bien au clair à ce sujet, nous savons aussi que, grande ou petite, la maison individuelle reste la plus demandée, la plus naturelle et la meilleure des formes de logement.

Si la construction des maisons collectives dépasse de beaucoup celle des maisons individuelles, ce n'est pas que l'homme qui les habite a manifesté ses préférences à leur égard, mais parce qu'elles ont été imposées par les facilités qu'elles procurent dans son existence, et par la commodité pour les travaux ménagers. Une telle réalité n'a rien à faire avec la recherche d'une vie plus heureuse, mais elle tient uniquement à l'étroite adaptation que nous devons manifester à l'égard de la rapide croissance de nos villes, liée elle-même à la spéculation foncière qui se développe à l'intérieur des frontières communales. La plus grande partie de la population urbaine est donc en contradiction avec les besoins de la vie de masse.

Il faut dire d'ailleurs que, sans aucun doute, les projets et les réalisations d'immeubles à grand nombre d'étages sont en immense progrès sur ceux des quartiers sans joie et sans idéal, bâtis au début de notre siècle. De plus grands espaces libres, des surfaces vertes plus nombreuses apportent aux logements plus de lumière, plus de soleil et une vue plus étendue sur la nature ; les appartements eux-mêmes, l'étude des solutions de plans et de volumes montrent d'essentielles améliorations.