

Le problème des maisons-tours

Autor(en): **Hœchel, Arnold**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **28 (1956)**

Heft 10

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124568>

Nutzungsbedingungen

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

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

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

Haftungsausschluss

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

LE PROBLÈME DES MAISONS-TOURS

par A. Hocchel

La population de nos villes n'a pas aujourd'hui le choix de son logement ; chacun prend l'appartement qu'il a trouvé après mille peines pour autant que le porte-monnaie le lui permette. Si le nombre et la variété des habitations étaient en suffisance, nous serions probablement surpris du choix correspondant aux désirs profonds des citoyens. Chez beaucoup prédomine le besoin de s'attacher au sol, ils préfèrent la maison familiale qui se prolonge dans un jardin ; ce sont les enfants, les vieillards, les tempéraments campagnards, les natures romantiques ou sentimentales. Chez d'autres, il y a le désir de se détacher du sol, de monter, de planer, de voir de lointains horizons ; ce sont généralement les adolescents, les caractères de citoyens, les natures nostalgiques ou mystiques.

Notre technique moderne permettrait de répondre à tous ces besoins, mais notre organisation économique nous défend encore de construire nos villes selon les aspirations des hommes.

De la cathédrale au gratte-ciel

Autrefois on construisait bas et les édifices en hauteur étaient exceptionnels ; les cathédrales du moyen âge et les coupoles de la Renaissance étaient les édifices où se concentrait tout le savoir des maîtres d'œuvres de l'époque. Leur apparition imposante dans la silhouette de la ville détermine aujourd'hui encore le caractère d'une cité.

Mais le XX^e siècle, le siècle de la machine, permet toutes les audaces et les constructions s'élèvent en hauteur pour le plaisir et la gloire de monter plus haut que les autres.

A Paris, c'est la Tour Eiffel, en Amérique ce sont les gratte-ciel. Ce n'est pas avant tout le prix du terrain, mais c'est le prestige commercial qui a provoqué à l'origine le foisonnement vertical du quartier de Manhattan à New York.

Les progrès de la technique permettant d'abaisser peu à peu le coût de ce genre de bâtiments, les architectes ont cherché l'application de ce nouveau mode de bâtir aux logements. Il y a un quart de siècle, Lausanne avait construit la première maison-tour de Suisse, la Tour Bel-Air, près du centre commercial. Aujourd'hui le problème se pose aussi dans les quartiers extérieurs de nos villes et uniquement dans un but de résidence.

C'est donc bien un « problème », car il s'agit d'une évolution dans la conception des nouveaux quartiers. Nous tâcherons d'en faire brièvement l'analyse pour fixer les avantages et les inconvénients des maisons à grande hauteur.

Mais tout d'abord

Qui demande des maisons-tours ?

Car il est intéressant de rechercher les raisons qui poussent aujourd'hui encore à construire les maisons-tours.

Dans les villes américaines, où ce genre de constructions est très répandu, il fait l'objet d'une réglementation de plus en plus sévère, mais on continue à utiliser au maximum les possibilités qu'offre le terrain, et le gratte-ciel est devenu presque traditionnel dans les centres de villes où il a un caractère essentiellement commercial, ce qui n'exclut pas le grand building avec logements de luxe.

Dans nos villes suisses, les constructeurs s'intéressent davantage, semble-t-il, aux maisons-tours pour l'habitation. Les motifs avancés par les intéressés ne sont pas toujours précis et les magistrats, pour ne pas faire figure de rétrogrades, cèdent parfois à tort. Disons carrément que dans certains cas il s'agit d'une simple spéculation sur un terrain acheté à bas prix et dont on veut augmenter la valeur. Mais généralement l'intérêt réside ailleurs. C'est l'attrait qu'exerce une nouveauté sur les locataires et par conséquent une location facile avec de gros loyers qui incite le bailleur de fonds à s'intéresser à une telle entreprise. Presque toujours s'y ajoute encore l'avantage qu'offrent les étages supérieurs dépassant les maisons alentour et qui profitent ainsi d'une vue imprenable.

Du point de vue démographique, un examen sommaire montre qu'un tiers de la population urbaine est composé de ménages de une, deux ou trois personnes. Ces catégories sont déjà logées dans les maisons collectives et une partie de ces locataires seront certainement amateurs de logis situés entre le sixième et le quinzième étage. Il y aura donc toujours une clientèle pour les maisons-tours, tant qu'il s'agira d'immeubles exceptionnels. Mais imaginez un grand quartier en maisons de douze étages ; un tel ensemble n'échapperait pas à la monotonie des quartiers actuels à six étages et perdrait ainsi tout attrait particulier, car, au lieu d'un lointain horizon, la vue serait arrêtée par des écrans de façades, comme partout ailleurs.

Il est des cas cependant où le constructeur est tenté de préconiser la maison-tour dans un but architectural. L'architecte chargé de l'étude d'un aménagement de quartier peut, en effet, sentir le besoin d'un accent plastique dans un ensemble et la maison-tour en donne la possibilité.

En bref, on peut prétendre que généralement ceux qui préconisent les maisons-tours y trouvent un intérêt matériel. Dans certains cas cependant, ce peuvent être des raisons d'ordre esthétique. Parfois aussi ce sont les deux motifs qui interviennent. C'est dire qu'il faut examiner avec un soin tout particulier et en toute compétence les cas d'espèce qui se présentent.

Revenons maintenant à quelques questions d'ordre général que pose le problème des maisons-tours. Ce sont, entre autres, l'économie de terrain, les nouveaux quartiers, la circulation, le respect du site et la législation.

Economie de terrain

Face au développement considérable de nos villes, des urbanistes ont cherché les remèdes à l'extension en surface de l'agglomération : amélioration du système circulatoire, rapprochement du lieu de travail de celui de la résidence, création de villes satellites, décentralisation des industries. Il y a aussi ceux qui pensent qu'il suffit d'augmenter la hauteur des maisons, de doubler le nombre des étages pour gagner en surface. Ce dernier argument nous intéresse ici particulièrement puisqu'il conduit directement à la construction de quartiers entiers de maisons-tours.

La proposition ne résiste cependant pas à un examen un peu sévère.

En effet, en prenant comme point de départ théorique un quartier de maisons familiales en rangées, construites en rez-de-chaussée, avec une surface égale de maisons et de terrain libre (rapport surfaces plancher/parcelle =

0,5), soit par exemple 20 m² de surface habitable brute par habitant et 20 m² de terrain libre devant la maison, on aboutit à une densité de 250 habitants par hectare.

Passons maintenant à des maisons familiales à un étage sur rez-de-chaussée. Cela nous permettra une économie de terrain de 25% avec le même rapport de surfaces plancher/parcelle.

Avec la maison collective de quatre étages y compris le rez-de-chaussée (type de maisons sans ascenseur), on économise 14% de terrain par comparaison avec la catégorie précédente.

Prenons maintenant la maison de hauteur traditionnelle de six étages (avec ascenseur). L'économie de terrain n'est plus que de 5,3%. Le gain s'amenuise singulièrement.

Faisons le saut jusqu'aux douze étages. Le gain en terrain se réduit à 6% par rapport aux six étages précédents.

De ces chiffres, on peut conclure que la question d'économie de surface ne se pose guère entre le sixième, ni même entre le quatrième et le douzième étage, car le gain est trop faible. C'est bien plutôt entre le rez-de-chaussée et le quatrième étage que git un problème d'économie de terrain.

On peut aussi considérer la question sous l'angle démographique en partant de la densité d'habitants par hectare. On aurait alors les valeurs suivantes :

Maisons familiales à 2 étages	335 hab. par ha.
Maisons collectives à 4 étages	400 hab. par ha.
Maisons collectives à 6 étages	430 hab. par ha.
Maisons collectives à 12 étages	460 hab. par ha.

Là aussi le gain le plus élevé de population se trouve dans les catégories basses et non dans les maisons à très nombreux étages.

En fait, les éléments du problème sont plus complexes, car il faudrait tenir compte des surfaces d'artères, des terrains pour écoles, places de jeux et édifices publics, ce qui serait à l'avantage des catégories de maisons basses. Pratiquement cela ne change pas les conclusions.

En réalité, le point de vue de l'économie du sol n'est-il pas subordonné à celui de l'habitation humaine qui reste la fonction essentielle de nos villes?

Circulation

Il est superflu de s'étendre ici sur la grave situation de notre circulation urbaine. Outre l'augmentation de population et l'extension des banlieues, la construction de grands bâtiments d'affaires dans la City contribue pour une part non négligeable aux difficultés actuelles.

En effet, le remplacement des logements par des bureaux augmente la densité d'occupation des immeubles et si, en outre, on augmente le nombre des étages, on arrive facilement à doubler ou tripler la quantité des personnes présentes. Il y a engorgement dans les rues et impossibilité de parquer les voitures.

Dans la ville américaine on peut compter dans l'évacuation d'un gratte-ciel, non des centaines, mais des milliers d'employés à la fois. Dans ces conditions, les moyens de transport en commun constituent la seule ressource pour se rendre au travail et quitter le bureau. Nos plus grandes villes suisses en arriveront peu à peu à cette même situation.

On peut en conclure que l'autorisation de construire des maisons commerciales dépassant le gabarit traditionnel devrait être liée à une solution de parcage privé, au moins pour les véhicules des locataires.

Dans les quartiers extérieurs, cette difficulté n'existe guère, mais là encore tous les immeubles dépassant la normale légale devraient assurer le parcage des voitures de leurs locataires.

Je ne m'étends pas davantage sur ce côté accessoire du sujet et aborde maintenant la question des nouveaux quartiers.

Nouveaux quartiers

La tendance à bâtir plus haut n'est qu'un des aspects secondaires d'un renouveau dans la construction des quartiers. Le groupement uniforme et monotone des maisons de même hauteur, d'ailleurs conforme au règlement de zone, ne correspond pas aux besoins variés de la population. Une mère de famille ne peut, du sixième étage, ni surveiller, ni appeler ses enfants qui jouent dans les environs. Les vieillards se sentent souvent perdus dans l'immeuble locatif et voudraient un contact plus direct avec la végétation. Un jeune couple préfère les excursions plutôt que le travail de jardinage et se sentirait plus libre dans un studio du dixième étage que dans une maison familiale.

Pourquoi ne pas construire des quartiers qui offriraient à chacun le type de maisons qui lui conviendrait. Cela impliquerait évidemment la réalisation de tout un ensemble ou tout au moins d'un important fragment de quartier sur un territoire appartenant au même propriétaire. Avec notre division actuelle du sol, où le nombre des possesseurs est considérable, la seule solution pratique est certainement celle en usage : à chacun les mêmes droits et le même nombre d'étages. C'est peut-être logique et même équitable, mais c'est la démonstration qu'il n'est pas possible de réaliser un urbanisme moderne sans disposer du sol sur une étendue convenable.

On pourrait alors créer des quartiers d'une esthétique nouvelle, où les rangées de maisons familiales, les petits et les grands immeubles collectifs et quelques maisons-tours formeraient une œuvre plastique harmonieuse et pleine de contrastes et où les frondaisons joueraient un accompagnement de fraîcheur et de repos. Je ne décris pas ici de la musique d'avenir. Des essais ont été tentés et vous verrez quel rôle intéressant et presque indispensable peut prendre la maison-tour.

Tous les exemples ne sont pas parfaits, il est vrai, mais il vaut la peine d'étudier quelques cas. Je cite au hasard : A Genève, le quartier de Vermont avec ses maisons de quatre à quinze étages sera bientôt terminé.

A Zurich, les réalisations dans la banlieue sont très avancées, elles seront donc parmi les premières en Suisse.

A Strasbourg, la « Cité Rotterdam » pour 2500 habitants relève d'un même esprit et comporte des bâtiments de trois à quinze étages.

En Angleterre, l'application de ce principe se réalise entre autres dans la nouvelle cité de Harlow.

Enfin, rappelons l'unité de voisinage de Slottermeer à Amsterdam pour 10 000 habitants. Le projet date d'avant guerre et se trouve en pleine réalisation. On y trouve déjà des groupes de maisons uniquement à rez-de-chaussée pour les vieux, de nombreux bâtiments de trois étages à cinq étages, bientôt complétés par un groupe de maisons de quatorze étages, qui se refléteront dans le vaste lac artificiel déjà créé actuellement.

L'analyse de toutes ces opérations montre, je le répète, que la première condition d'une réalisation d'urbanisme est la présence d'une politique foncière, car il est indispensable que le sol sur lequel on veut créer un ensemble soit entre les mains d'un même propriétaire et que le projet soit soumis aux intérêts supérieurs de la communauté urbaine.

Tournons maintenant nos regards vers le passé, car dans nos anciennes villes nous attendent aussi des tâches pour la sauvegarde du patrimoine urbain.

Sauvegarde du patrimoine urbain

Toutes nos cités ont une histoire et une ambiance propres à chacune d'elles. Leur visage est individuel et se traduit non seulement par l'aspect général de la silhouette urbaine, mais encore par tout le site environnant. De nombreux facteurs déterminent cette image sécu-

