

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	23 (1951)
Heft:	3
Artikel:	L'habitation vue par l'urbaniste
Autor:	Hoechel, A.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-123970

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: 21.02.2026

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

L'HABITATION

vue par l'urbaniste

(Suite)

COMPARAISON ENTRE MAISONS FAMILIALES ET COLLECTIVES

Avant de préconiser l'un ou l'autre de ces types de maisons pour un quartier ou dans une ville, il convient d'examiner les avantages et les inconvénients de chacune des formes d'habitation en présence, afin d'en préciser les caractéristiques. Le point de vue auquel on se place est évidemment décisif. Pour nos villes traditionnelles, qu'il s'agisse de centres importants, de cités moyennes ou petites, le jugement ne subira que des modifications d'adaptation, mais celui qui part d'une vision idéale de cité nouvelle renversera facilement certaines valeurs actuelles d'appréciation. Il a semblé nécessaire de consigner dans cette étude le point de vue traditionnel, parce qu'il contient des choses raisonnables et vraies et que, même pour le réformateur, il faut bien partir d'un point solide pour aboutir plus loin.

1. La **maison familiale** étant un logement pour familles avec enfants, se compose au minimum de quatre pièces et ne peut se concevoir sans le jardin indispensable à la première enfance.

2. La jouissance d'un logement familial est désirée par une partie importante de la population urbaine ; il donne, en effet, un certain sentiment d'indépendance et de stabilité et contribue à créer un milieu favorable à l'esprit familial, à la santé physique et morale. La proximité immédiate du lopin de terre permet d'occuper sainement les loisirs tout en procurant un appui en légumes et en fruits. Il est vrai que cet attachement à la terre enlève des possibilités de déplacement et restreint par conséquent le choix du travail. L'entretien du logis et du jardin empêche la maîtresse de maison de quitter facilement son ménage.

3. Les terrains pour maisons *familiales* devant être bon marché ne se trouvent qu'à une forte distance du centre. De ce fait, cette catégorie de maisons se place généralement en « banlieue », à grande distance des lieux de travail, d'où frais de transport et perte de temps journalière.

4. Le coût de la maison *familiale* passe pour être inaccessible à une partie de la population. Il faut reconnaître que le prix d'aménagement du lotissement est relativement élevé. En revanche le prix du logement de quatre ou cinq pièces, comparé à l'appartement en maison locative avec ascenseur ne présente pas de différence sensible lorsque la réalisation technique du logis *familial* a été épurée et ramenée à ses strictes nécessités. En outre, certains services, comme par exemple le chauffage, sont plus économiques, parce qu'ils peuvent être adaptés strictement aux besoins personnels de l'habitant qui en surveille le fonctionnement.

5. Le développement des services en commun se heurte à des difficultés pratiques et techniques dans les groupes de maisons *familiales*, soit en raison de l'individualisme des habitants, soit à cause du coût des bâtiments communs indépendants.

6. La plus grande surface exigible pour les zones de maisons *familiales*, dont la densité de population est plus faible que celle des zones de maisons collectives, peut être une cause d'inquiétude dans les pays surpeuplés et industrialisés. On pourrait cependant envisager ces zones à plus faible densité comme des réserves pour de futurs quartiers de maisons collectives si l'extension urbaine est vraiment souhaitable.

1. La **maison collective** peut présenter un choix complet de logements, en particulier dans la catégorie des petits appartements pour isolés et couples sans enfants. L'appartement sur un seul palier est d'un entretien plus facile. L'absence de jardin peut être un peu atténuée par l'installation de balcons, loggia et l'aménagement de verdure autour des constructions. Toutefois, la surveillance des enfants est difficile, car ils sont souvent hors de portée de la voix et même de la vue.

2. Le bail pour un appartement en maison locative pouvant être facilement transféré, le locataire a généralement peu d'attaches au lieu et de grandes facilités de déplacements. Cela lui procure le maximum de possibilités de choisir son travail et d'en obtenir la meilleure rémunération.

3. Le prix du terrain payé pour maisons locatives permet de construire celles-ci dans des zones relativement proches du centre. Les frais pour moyens de communication entre logis et lieux de travail sont ainsi réduits au minimum.

4. Les charges pour l'aménagement des terrains de maisons locatives étant réparties sur un grand nombre de logements, pèsent peu par unité d'habitant. En principe, la petite maison collective, sans ascenseur, est la plus économique, mais souvent un certain apparat en élève le coût. Divers problèmes, comme par exemple l'insonorisation, entraînent des dépenses sensibles dans le grand immeuble locatif.

5. La maison collective offre de grandes possibilités de développement des services communs. Ils sont actuellement assez rudimentaires, mais on pourrait les réaliser sous forme d'une buanderie centrale et calandrage, des services domestiques, un restaurant, une crèche et garderie d'enfants, un service sanitaire, des locaux de sport, etc. Il est possible qu'à ce stade de perfectionnement la maison locative soit alors préférée à la maison familiale par une grande partie de la population.

6. Les quartiers de maisons *collectives* constituent des zones compactes définitives dans lesquelles les familles à nombreux enfants sont pratiquement exclues, sinon fortement préteritées.

MAISONS FAMILIALES OU COLLECTIVES ?

Faire dépendre la réponse à cette question avant tout de la solution du problème économique ou de la technique moderne c'est déplacer le problème humain au second plan. C'est vouloir contraindre la vie humaine dans des formes de pures théories. En effet, de la description de ces deux formes d'habitation il ressort que toutes deux répondent à des besoins précis de la population et que leur coût n'est pas très divergent. Elles ont chacune droit de cité dans nos villes ; le problème à résoudre est celui de leur répartition.

Partant du fait que chaque enfant, durant les années de scolarité obligatoire — actuellement jusqu'à quinze ans — doit pouvoir passer **ses loisirs en plein air, en contact avec la nature et sans pour cela sortir du milieu familial**, il faut établir la proportion de ménages ayant droit à la maison familiale avec jardin, seule forme remplissant pleinement ces conditions.

Voici des indications valables en 1931 pour l'agglomération de Londres¹ (The Country of London plan — Penguin Books 1945.)

Nomb. de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 et plus	Total
Nombre de ménages	13	23,6	22	16,7	10,6	6,3	3,7	1,9	1	0,95	100
Nombre de personnes	13	47,2	66	66,8	53	37,8	25,9	15,2	9	10,6	344,5

Sur la base de cette statistique, on peut théoriquement admettre que dans les catégories avec une et deux personnes par ménage il n'y a pas d'enfants. La proportion serait alors d'environ 36 % de ménages sans enfants pour 64 % avec enfants. En retranchant encore les enfants au-dessus de 15 ans on arrive à la proportion de **43 % de ménages en maisons collectives et 57 % en maisons familiales**. Ces chiffres sont, bien entendu, de simples déductions.

En postulant actuellement pour l'ensemble de nos villes la **proportion de 50 % de chaque catégorie**, nous restons entre ces normes idéales et la situation réelle de nos grandes villes modernes.

Les statistiques actuelles n'ont pas de recensement qui permettent de donner les proportions exactes de ces deux types de logements en regard du nombre d'habitants, de ménages et d'enfants.

Il y a toutefois un chiffre qui permet de juger de la situation de façon relative, c'est le nombre d'habitants par maison. La moyenne de quatre personnes caractérise les maisons familiales. Les chiffres supérieurs indiquent une répartition de maisons familiales et collectives. Ces dernières peuvent être des maisons de quelques étages ou à très nombreux étages. Une moyenne de vingt indique probablement une prédominance de logements en maisons collectives, la moyenne inférieure à dix, celle de maisons familiales. Voici les chiffres pour un certain nombre de villes suisses :

¹ Abercombie (Greater London plan 1944 London Stationery Office, 1945, p. 174) demande, en banlieue, le 80 % des familles en maisons familiales, et 20 % en maisons collectives.

VILLES	1908		1920		1941	
	Population	Hab. par maison	Population	Hab. par maison	Population	Hab. par maison
Zurich	168 021	15,1	234 808	15,2	336 395	13,1
Bâle	109 161	13,2	135 976	12,1	162 105	9,5
Berne	67 550	14,3	104 626	13,9	130 331	12
Genève	97 359	19,4	126 626	21,5	124 431	18,6
Lausanne	46 732	15,9	68 533	16,8	92 541	16,2
Winterthour	40 961	10	49 969	9,8	58 863	7,3
Aarau	7 831	9,3	10 701	8,5	12 900	6,3
La Ch.-de-Fds	35 968	17,9	37 708	15,7	30 943	11,8
Saint-Gall	53 796	14,2	70 437	13	62 530	10,6
Sion	6 048	12,4	6 951	12,4	9 363	10,6

(D'après le Bureau fédéral de statistique.)

On peut tirer de ces chiffres, pour la Suisse, la conclusion que la tendance durant les derniers vingt ans est en faveur de la maison familiale ou tout au moins d'une stabilisation des maisons collectives.

Eberstadt (Rudolf Eberhardt, Handbuch des Wohnungswesen. G. Fischer, Jena 1920) a donné une liste importante de ce chiffre index, qui remonte malheureusement déjà à 1900 et 1910. En voici un court extrait :

Philadelphie	1 293 697	5,4	Bruxelles	177 078	8,53
Chicago	1 698 575	8,8	Paris	2 659 128	38
Im Haag	265 900	6,52	Stockholm	331 272	32
Amsterdam	550 547	13,44			
Liverpool	746 566	5,57	Pays		
Londres	4 522 961	7,89	Gde-Bretagne		5,05
Frankfurt a/M.	414 576	17,09	Hollande		5,58
Berlin	2 071 257	75,90	Belgique		4,83
Praha	218 573	40,92	Suisse	1900	7,6
Vienne	2 004 939	50,74		1920	7,8
				1941	7

On voit que les tendances sont nettement tranchées. Angleterre, U.S.A., Hollande, Belgique préconisent la maison familiale; Allemagne, France, la maison collective dans les grandes villes. La moyenne par pays n'est guère déterminante.

Conclusions.

L'étude de la situation du logement dans une ville exige généralement un travail important en raison de l'insuffisance des données statistiques. C'est pourquoi cette étude est rarement établie avec précision et objectivité ; c'est aussi pourquoi le développement résidentiel se fait en pleine anarchie, engageant au hasard l'avenir de la ville.

Il paraît donc indispensable de considérer de plus en plus ces problèmes méthodiquement dans le cadre général des problèmes urbains, en les soustrayant aux conditions actuelles qui sont de pure spéculation immobilière.

A. Hoechel.

Fig. 20. Unité d'habitation.

Marseille 1948-51, boulevard Michelet. Logements sur un ou deux étages. Surface locaux communs, env. 5400 m². Surface locaux commerciaux, env. 3500 m². Surface habitable brute, env. 45 000 m². Total env. 54 000 m². Le Corbusier, architecte, Paris. « L'Homme et l'Architecture » (numéro spécial), rue Saint-Augustin 10, Paris 1947.

