

**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:** 9

  

**Artikel:** L'habitations collective

**Autor:** Persitz, Alexandre

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124022>

### **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:** 22.02.2026

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

jeunes couples qui voudraient fonder un foyer. Nous pouvons bien nous mettre dans leur situation si nous examinons, par exemple, les offres d'appartements de Bâle. Considérant qu'un jeune couple veuille commencer avec un appartement de deux chambres, nous trouvons alors, pour la ville de Bâle, en tout, 6 offres d'appartements (particulièrement peu pour une ville importante), dont 4 ont un loyer variant entre 1970 fr. et 2300 fr. ; il est vrai que l'offre pour les 3 chambres est un peu forte mais, sur 21 appartements inscrits, 9 seulement ont un loyer inférieur à 1879 fr., tandis que 8 se montent jusqu'à 2400 fr. et tous les autres sont supérieurs. Parmi les appartements de 4 chambres — où l'on ne peut pas parler d'une abondance excessive puisque 22 sont libres — 4 seulement sont au-dessous de 2400 fr., tandis que 11 varient entre 2500 fr. et 2900 fr. ; 7 sont de 3000 fr. et plus. La situation est identique à Zurich ; sur 21 appartements de 2 chambres, nous trouvons 20 loyers au-dessus de 1970 fr. et pour 72 appartements de 3 chambres, 2 seulement sont au-dessous de 1870 fr., 5 jusqu'à 2400 fr. et tous les autres au-dessus. Pour les appartements de 4 chambres, la situation est la suivante : nous trouvons en tout 76 appartements libres dont un seul au-dessous de 2400 fr., 7 jusqu'à 2900 fr. et tous les autres au-dessus de 3000 fr. Dans ces deux villes — et bien d'autres

encore sont dans les mêmes conditions — nous constatons d'une part que les offres sont encore petites et, d'autre part, que les loyers sont inaccessibles pour une grande partie de la population et avant tout pour les jeunes couples.

Les conclusions que nous avons tirées de cette situation sont claires : continuer à construire et surtout des appartements à bon marché. C'est vite dit, mais nous savons comme il est particulièrement difficile de le réaliser en pratique. Si les sociétés de construction se lamentent que les prix de location montent, elles peuvent aussi constater qu'il y a de leur propre faute si elles considèrent l'opposition qu'elles ont manifestée sur la manière rationnelle de construire. Les maîtres d'ouvrage responsables, non seulement les sociétés anonymes, doivent, à l'avenir, montrer plus de fermeté pour que l'on puisse construire avec moins de luxe intérieur. Dans quelques villes seulement, le nombre des logements vides atteint le 1 % ou même le 2 % du nombre total des appartements. Ce point de saturation ne peut pas être si vite atteint tant que nous ne construirons pas des logements que l'on puisse louer à des prix abordables. Si nous sommes sur la bonne voie, non seulement nous assurons les capitaux investis, mais nous donnerons aussi aux jeunes la possibilité de fonder leur famille sur une base saine.

## L'HABITATION COLLECTIVE

PAR A. PERSITZ

*La fièvre de construction qui a saisi notre pays à la fin de la guerre, et qui dure encore actuellement (quoique des symptômes nous en annoncent la fin), n'a malheureusement pas toujours été accompagnée d'un esprit de rénovation très aiguisé. Toutefois, ne serait-ce que pour quelques bons exemples qui émergent d'une production générale bien conformiste, l'effort des architectes et des sociétés de construction n'aura pas été vain. C'est pour renseigner notre population, et aussi tous les maîtres de l'ouvrage qui donnent leurs meilleures forces à l'amélioration du logement, que nous extrayons de l'Architecture d'Aujourd'hui les quelques notes suivantes, où A. Persitz nous fait part de son analyse des formes modernes du logement collectif. Nous pensons ainsi compléter utilement le travail que l'architecte A. Hoechel a publié dans trois de nos récents numéros.*

Réd.

L'habitation collective revêt actuellement des formes extérieures extrêmement variées, alors qu'il y a vingt ans à peine seuls quelques types existaient, et qui différaient fort peu de leurs ancêtres, les immeubles de rapport et « boîtes à loyer » du XIX<sup>e</sup> siècle. La création de plans de base nouveaux pour les immeubles à appartements est d'ailleurs chose toute récente.

Plusieurs facteurs ont dans tous les pays fait surgir des conceptions nouvelles ou provoqué des remaniements profonds, tant des plans des cellules d'habita-

tion elles-mêmes que de leur groupement dans l'espace construit :

1° La nécessité subite de construire rapidement un très grand nombre de logements, conséquence non seulement de la guerre et de ses destructions massives, mais aussi de l'augmentation importante de la population dans les centres urbains ;

2° L'introduction parallèle des principes d'urbanisme et de ses corollaires, facteurs qui n'avaient jamais été pris en considération par la construction purement spéculative, responsable des pires répercussions sur les plans démographique, sanitaire et social ;

3° L'initiative croissante et le contrôle administratif de l'Etat et des collectivités en matière de construction d'habitations ;

4° Le relèvement général du niveau de l'instruction des masses ; le désir de relever le niveau de l'habitat et d'améliorer son équipement ;

5° Les études systématiques de la rationalisation du plan et des techniques constructives et le développement de ces dernières dont le rôle important est reconnu sur le plan de l'économie nationale ;

6° L'évolution du mode de vie de l'homme moderne ; le rythme et l'intensité de l'activité professionnelle englobant un nombre toujours croissant d'individus, hommes et femmes. Cycle journalier qui tend à absorber toutes les énergies, sans laisser ni le temps ni les réserves physiques nécessaires pour assurer un travail ménager ;

7° Considérations doctrinales d'architecture, d'urbanisme, d'esthétique et éventuellement leur subordination à des fins politiques.

\*

L'habitation collective doit répondre aux besoins multiples et nuancés d'un certain nombre de catégories d'habitants, très différentes par leurs caractéristiques sociales et démographiques. Les conditions de vie dans les grands centres urbains, la désintégration du système de patriarcat familial, posent pour le logement de certaines classes de la population des problèmes que nous sommes loin d'avoir résolus. Jeunes gens, étudiants ou apprentis, sans famille, célibataires, travailleurs des deux sexes, jeunes ménages sans enfants, ou ménages avec enfants où les deux conjoints exercent une occupation professionnelle ; retraités, vieillards, infirmes... voilà quelques catégories dont le logement rationnel et économique n'est possible que dans le cadre d'une organisation collective, mais qui doit en même temps correspondre au rythme particulier de leur existence et ne saurait se borner à une simple allocation de surface viable minimum dans le cadre d'une structure quelconque.

Dans certains pays, des expériences ont été faites pour créer de telles organisations collectives de l'habitation. En Suède, en U. R. S. S., ce sont des résidences dotées d'un équipement perfectionné qui décharge l'habitant de la plupart des travaux incompatibles matériellement avec l'exercice d'une profession en dehors du foyer : l'alimentation, le lavage du linge, l'entretien du logis, les soins et la garde des enfants sont assurés par un personnel et des installations appropriés. Ces réalisations sont encore rares, principalement du fait qu'elles présupposent une évolution de la vie sociale et une organisation financière qui sont difficilement réalisables pour les classes ouvrières et moyennes en régime capitaliste. Nous présentons dans ces pages quelques exemples suédois qui sont des modèles du genre et qui montrent des solutions étudiées pour différentes catégories sociales d'habitants. En dehors de ce type de l'habitation véritablement collective dont on peut prédire un développement considérable à l'avenir, les programmes de construction portent sur la création de séries de cellules individuelles, groupées selon des modes différents, mais ne comportant pas de services collectifs au véritable sens du mot.

Passons rapidement en revue les principaux types d'immeubles collectifs envisagés, et dont on trouvera dans ce numéro des exemples caractéristiques :

1° IMMEUBLE ENTRE MITOYENS à escalier axial desservant deux, trois ou quatre appartements par étage. Ce type déjà classique et universellement répandu a principalement été l'objet d'études analytiques et se présente aujourd'hui sous un nombre relativement limité de variantes. On a considéré que pour des raisons d'insolation l'épaisseur optima de ce type d'immeuble se situe aux environs de 9 mètres. Les récentes études suédoises que nous publions par ailleurs semblent prouver que cette épaisseur peut être portée avec avantage jusqu'à 11 mètres. Dans certains pays on a dépassé 14 mètres. Ce type peut être exécuté jusqu'à une hauteur de 10 ou même 15 étages. Malgré le nombre d'escaliers par bloc d'immeubles les calculs font ressortir qu'au point de vue de l'économie il n'y a pas de grande différence, à hauteur égale, entre ce type et le type 4b.

2° IMMEUBLE ISOLÉ à escalier central desservant 3, 4 ou plus, appartements par étage. De nombreuses variantes de ce type existent actuellement en particulier :

a) type « en pavés » sur plan épais rectangulaire

avec escalier non éclairé directement. Hauteur : 8 à 10 étages. Expérimenté en Suède, s'est avéré économique par la relation favorable qui existe entre le développement des façades et la surface construite, et par le groupement des canalisations ;

b) type « à ailes », l'escalier constituant le centre d'une croix, d'un trèfle, voire d'une étoile à cinq branches, chaque corps de bâtiment contenant un ou deux appartements par étage. Une variante de ce dernier type consiste à placer l'escalier entre deux bâtiments parallèles accessibles par galeries. La possibilité de construire en ordre continu existe par juxtaposition d'éléments analogues à l'une des ailes de l'immeuble.

Les plans en croix sont actuellement adoptés pour la construction de presque tous les immeubles à appartements aux Etats-Unis. Une bonne exposition de tous les appartements n'est pas assurée. (Voir A. A. N° 12.) Les inconvénients d'orientation ne nous semblent pas être compensés par l'économie réalisée sur les escaliers.

3° IMMEUBLE A COULOIRS EXTÉRIEURS : circulation verticale groupée et desservant un grand nombre d'appartements par étage, accessibles à partir d'un couloir :

a) couloir à chaque étage ; ne permet que des cellules à surface relativement réduite en raison de l'impossibilité d'orienter des chambres du côté du couloir. Économique dans sa construction, impose l'orientation Nord-Sud ;

b) couloir tous les deux ou trois étages, avec cellules minima à ces étages et appartements à deux niveaux occupant toute la profondeur du bâtiment au niveau supérieur ou inférieur. Ce type encore peu répandu semble allier les avantages invoqués par les partisans des appartements à deux niveaux et deux orientations avec ceux du type précédent.

4° IMMEUBLE A COULOIR CENTRAL :

a) couloir à chaque étage, appartements à un niveau de part et d'autre du couloir dérive de la formule « hôtel » et ne peut évidemment être réalisé que pour des cellules minima ; exige une orientation Est-Ouest ;

b) couloir tous les deux ou trois étages, appartements disposés comme pour 3 b.

C'est sur ce principe qu'est conçue « l'Unité d'Habitation de Grandeur conforme » de Le Corbusier pour Marseille et le projet de Pierre Jeanneret pour Puteaux. Peu de projets d'habitations ont suscité autant de controverses. Nous n'analyserons pas ici le bien-fondé de tous les reproches qui ont pu être faits à ces projets. Nous admettons que des réserves puissent être formulées quant aux solutions proposées ; seule l'expérience pourra démontrer dans quelle mesure les réalités de la vie quotidienne pourront s'intégrer dans une conception doctrinaire. Il est certain que l'expérience mérite d'être tentée (elle sera sans doute moins coûteuse que, par exemple, la construction d'un porte-avions...), mais nous aurions souhaité qu'elle le fût dans un « climat » plus propice que celui du Midi de la France. Mais quelle que soit l'issue de l'expérience, elle n'engage en rien la validité ni de la Charte d'Athènes, ni de l'esprit de l'Architecture contemporaine dont cette œuvre n'est qu'un exemple. L'œuvre d'un architecte n'engage que lui-même, quel que soit le rôle important qu'il a joué dans l'avènement de l'Architecture et de l'Urbanisme nouveaux.

Si face à l'extraordinaire platitude de l'ensemble de la Reconstruction, qui a adopté une architecture d'un style routinier, administratif et pseudo-économique, cette œuvre pouvait — ne serait-ce que par sa plastique et l'envergure de l'expérience tentée — provoquer une souhaitable régénération, elle n'aurait pas été vaine !

Alexandre Persitz.