

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

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

**Band:** 25 (1953)

**Heft:** 4

**Artikel:** Leçon de l'antithèse : construction verticale ou horizontale?

**Autor:** Oelsner

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124181>

### **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:** 28.12.2025

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

# LEÇON DE L'ANTITHÈSE: CONSTRUCTION VERTICALE OU HORIZONTALE?

PAR LE DR OELSNER, PROFESSEUR A L'UNIVERSITÉ D'ISTANBUL, DIRECTEUR DU SERVICE DE L'URBANISME A HAMBOURG

*Au mois d'octobre de l'an dernier, nous avons publié une étude, présentée par M. Van der Meer, directeur général au Ministère de la reconstruction et au logement aux Pays-Bas, sur la manière dont son pays envisageait la question des habitations collectives et des habitations maritimes, de la construction verticale ou horizontale. Comme on le verra dans le texte ci-dessous, ce problème hante également l'esprit de tous ceux qui, en d'autres pays, assument les responsabilités de l'urbanisme. S'il ne s'agissait que de le résoudre techniquement, il est probable que depuis longtemps nous n'aurions plus à nous en occuper : mais les expériences qu'on a pu faire jusqu'à présent, placées sous le signe de cet esprit d'analyse qui marque notre urbanisme actuel, n'ont fait que provoquer des polémiques qui ne sont pas près de s'éteindre, car on s'est aperçu que, derrière cette haute technique, se cachait toute une morale qui échappe à la statistique. Et il se pourrait bien, comme le dit M. Oelsner, que cette morale interdise cet énorme accroissement des villes, tel que nous l'avons connu dans les cinquante années qui viennent de s'écouler, qui n'est en définitive qu'une prolifération cancéreuse qui ne peut que les asphyxier. Car l'homme, s'il paraît se plier pendant quelque temps à ces conditions épouvantables, finit tout de même par dominer une situation où ni lui-même, ni sa famille, ni la cité ne peuvent acquiescer un développement harmonieux. L'amour du sol, du terrain, de la terre, de la nature, n'est pas une vue de l'esprit qu'on efface avec quelques affirmations, avec quelques sophismes acrobatiques : il existe avec une réalité très solide, et si le confort, ou quelques chiffres habilement présentés nous l'ont fait oublier, il n'en demande pas moins à être satisfait, et assez vite pour que nous nous intéressions au problème de la manière la plus urgente. Le texte qu'on va lire a été présenté au congrès de l'habitation, à Bruxelles, en avril 1952.*

Réd.

Je vous demande pardon si je maltraite votre belle langue. Mais je veux tout de même essayer de m'exprimer en français et ainsi de vous prouver ma bonne volonté.

Je ne vous dirai rien que la vérité. Je vous parlerai des idées qui ont réussi et aussi de celles qui ont échoué. Autant que possible, je ne ferai pas de théorie : je préfère les réalités.

Le droit doit entrer dans son rôle historique : sauver les grandes villes et leurs habitants, sauver le monde entier et toute notre culture.

Ce sera le sens de mon thème : « Construction verticale ou construction horizontale ? » Etre près du sol avec des maisons basses ou bien tirer parti des progrès techniques et monter très haut avec une douzaine d'étages ou même plus, monter presque dans la stratosphère, où Antée même ne peut ni vivre ni s'affirmer contre Héraclès.

Un professeur de la Faculté de Leyde, que j'ai entendu à l'Université de Berlin voici cinquante ans, disait : « Pour rester sain, il faut toujours s'attendre à quelque chose de réjouissant et, tous les deux ans, il faut avoir une vraie grande joie. Je ne le dis pas

pour des raisons sentimentales, mais pour des raisons d'hygiène de l'âme et de l'esprit. » Et je me suis demandé : « Où est-elle, cette vraie grande joie ? Quel est le bonheur possible pour l'homme moyen ? Possible pour la grande masse et pour la population des grandes villes ? » Car c'est bien pour ceux-là que nous construisons : les palais pour les riches, les tonneaux pour les Diogènes nous importent peu. Au sortir de l'Université, j'avais délibéré et la réponse déjà était claire pour moi. Je n'ai pas changé d'avis depuis.

Pour la grande masse, le bonheur est accessible, c'est la famille, la petite maison avec un petit, très petit jardin, qui donne des récoltes modestes et le plaisir de regarder passer les saisons. Sans la famille, nous ne saurions imaginer notre culture européenne.

Cela signifie que notre première tâche est de créer dans les grandes villes un cadre pour les familles. Aujourd'hui, nous savons tous que ce cadre ne peut plus être la caserne avec des cours sombres et humides, ses escaliers sordides pleins d'odeurs et de bruits, le tout sans confort, sans ascenseur, sans chauffage central, avec l'obligation pour les enfants, les vieux et les malades, de rester à cinq ou six étages au-dessus du sol, loin des parcs et de la nature.

C'est la raison pour laquelle, dans notre réglementation des constructions, nous avons ramené à quatre le nombre maximum d'étages. Si la situation du quartier le permet, et surtout si le prix du terrain est assez modéré, nous préférons même trois étages, ou mieux : deux. Pour nous, les normes de la Charte d'Athènes sont décisives. Pour les quartiers de logements à bon marché (ceux qu'on loue à raison d'un mark par mètre carré), le nombre le plus élevé d'habitants ne doit pas dépasser cinq cents à l'hectare. Nous construisons des rangées d'habitations avec intervalles assez larges, de 17 à 25 mètres. De cette manière, nous parvenons à bâtir des maisons où, le 10 décembre, chaque pièce bénéficie d'au moins une heure de soleil. Si le terrain s'y prête, ou si la situation urbanistique ou esthétique le commande, nous construisons des blocs ouverts sur une longueur d'à peu près le sixième du périmètre des façades, avec un jardin intérieur. La disposition à ruban offre de grandes possibilités d'augmenter sans dommage la densité d'occupation : on atteint parfois plus de cinq cents habitants à l'hectare.

Cependant, des propriétés existantes empêchent souvent de créer de longues rangées de nouvelles maisons. Aussi, pour disposer des terrains nécessaires à la construction d'immeubles modernes, de vastes complexes, les sociétés de construction, qui ont, spécialement à Hambourg, une tradition d'ancienneté et de noblesse, ont-elles dû les chercher à la limite de la ville. Certaines de ces sociétés ont bâti des maisons de deux ou trois étages, qu'elles ont plantées en dehors de la ville, près des parcs et de la nature. Le prix du terrain étant modéré, il a été possible d'ériger sur des surfaces libres des constructions à une grande échelle. D'ailleurs, aujourd'hui, la technique moderne réclame de vastes emplacements pour pouvoir utiliser les « machines à bâtir » et aussi pour intéresser les banques dispensatrices des crédits.

Avant beaucoup d'autres régions de l'Allemagne, nous avons eu la chance de posséder une loi très bien faite sur l'expropriation. Mais...

*Raison devient non-sens, bienfait injure ;  
Malheur à vous, petits enfants !  
Du droit qu'en nous nous portons en naissant  
Point n'est question, je vous assure.*

dit Goethe vers 1800. La décision définitive dépend des tribunaux et il suffit du mauvais vouloir d'un propriétaire pour ajourner de deux ans le jugement. L'opposition entre les demandes d'ordre technique et les demandes d'ordre juridique peut conduire dans ses conséquences à un échec dans la construction de nos villes modernes.

En 1943, au cours des terribles nuits de bombardement, 54 000 Hambourgeois furent tués et 320 000 logements anéantis. Sur 1 700 000, la population de Hambourg tomba à 800 000 habitants, car nombreux furent ceux qui fuirent la ville. Aujourd'hui, le chiffre de la population d'avant guerre est reconstitué et il faut loger tout ce monde. Aussi la seule issue devant les entraves apportées par les expropriés récalcitrants — entraves nées aussi de ressentiments politiques — fut-elle d'édifier des logements provisoires dans les faubourgs et aux abords de la ville. Et là purent s'en donner à cœur joie les « colonies-champignons » que Hambourg commença à construire.

Mais à présent que le niveau de la population est reconstitué, il faut, si nous voulons rester fidèles à nos principes, limiter le nombre définitif des habitants pour créer une ville saine, une bonne terre pour les hommes. Nous voudrions nous arrêter à 1 800 000 habitants, tout au plus deux millions. Si nous arrivions malgré tout à trois millions, il nous faudrait installer les Hambourgeois dans les trois anneaux de villes satellites : Lunebourg, Stade, Glückstadt, Pinneberg, Elmshorn, Bergedorf, Lauenbourg, etc., et enfin, dans un avenir plus lointain, aller jusqu'à Lübeck.

En agissant ainsi, nous resterions fidèles à notre idéal de maisons pas trop hautes : deux, trois ou tout au plus quatre étages. Nous avons en cela comme références les noms de Frank Lloyd Wright et de Lewis Mumford, défenseurs des mêmes idées. Leur but est de défendre la vie organique des hommes contre l'assaut du confort et des abus de la technique.

Mais les colonies-champignons des abords de la ville sont provisoires et devront se traduire en logements définitifs bâtis d'après les règlements de construction. La plupart de ces baraquements, comme partout en Europe, sont pitoyables. Pourtant, presque tous sont entourés d'un petit paradis de jardin, né de l'amour invétéré des Hambourgeois pour les fleurs. Et ils cultivent aussi d'excellents légumes.

L'état des rues et des canalisations de ces quartiers n'est pas bon et c'est là un grave problème pour l'avenir, car il est beaucoup plus facile de construire là où tout au moins la rue principale existe. À l'intérieur de la ville, les rues et les voiries ont été, même dans les quartiers anéantis, assez bien conservées. On peut donc les faire resservir et ainsi éviter de nouveaux frais.

Il est absolument nécessaire que la ville de Hambourg force la construction dans ces quartiers centraux, quitte pour cela à accorder des crédits supplémentaires.

J'ai parlé de notre amour pour les petites maisons. Mais nous aimons aussi les « Hochhäuser », les gratte-ciel de quatorze, de dix-huit étages. Nous vénérons les idées de Le Corbusier, mais nous limitons ses principes au logement des personnes seules, des couples sans enfants, des fonctionnaires qui changent souvent

de domicile ; aux administrations, aux bureaux ; en un mot aux cas extrêmes et aux situations uniques (nous les appelons d'ailleurs « Punkthäuser »). Nous faisons ces réserves, et malgré cela nous aimons les maisons à quatorze étages que l'on a bâties chez nous. Elles sont l'œuvre de six architectes très doués. Elles contiennent des logements familiaux et même (dans celles de huit étages) des logements sociaux. Il est toutefois curieux de noter que, de prime abord, la population refusa catégoriquement ce type de maisons. Actuellement, elle s'y est faite et les aime. Les gens aiment cette atmosphère de grande ville, ces magasins luxueux pleins de marchandises de choix, ces pelouses soignées, ces lumières dans l'heure bleue et, le soir, ces autos nickelées comme argent poli ; tout cela n'est pas si accoutumé dans ce quartier.

Mais nous qui devons prendre nos responsabilités, il nous faut éviter cet ensorcellement, rester fermes dans notre idéal, résister comme Ulysse contre Circé. Nous voulons fixer nous-mêmes au mât de notre barque pour l'avenir : « Il faut vivre ! Nous voulons éviter de mourir des « Hochhäuser », même si c'est « en beauté ».

Nos règlements sur la construction comportent les conditions à remplir par les « Hochhäuser ». La plus importante prescrit que l'occupation du sol ne peut prévoir qu'un maximum de cinq cents habitants à l'hectare. Ainsi donc, si l'on veut augmenter le nombre des étages, il faut prévoir une plus grande étendue libre. Dans le cas où l'on procède d'après la méthode anglaise de l'index, il est facile d'augmenter le nombre de niveaux de certains immeubles et de compenser par des constructions plus basses.

Nous aimons les « Hochhäuser », parfois simplement parce qu'elles témoignent de la part de leur auteur des connaissances architectoniques plus vastes que celles des auteurs de petites maisons modestes. Mais il faut le pain quotidien et il faut à certains jours du gâteau ; et l'on ne saurait les comparer !

Ainsi donc, que voulons-nous ? — Aux abords de la ville, des maisons basses avec de la verdure : un petit jardin pour chaque maison. Du logis au lieu de travail, un court chemin à travers la verdure (industries sans bruits, sans odeurs, sans fumées). Des colonies semblables aux *garden-cities* que ce bienfaiteur de l'humanité qui a nom Ebenezer Howard a créées à Letchworth et à Welwyn, avec la perfection d'une belle ville satellite comme celle d'Abercrombie à Harlow.

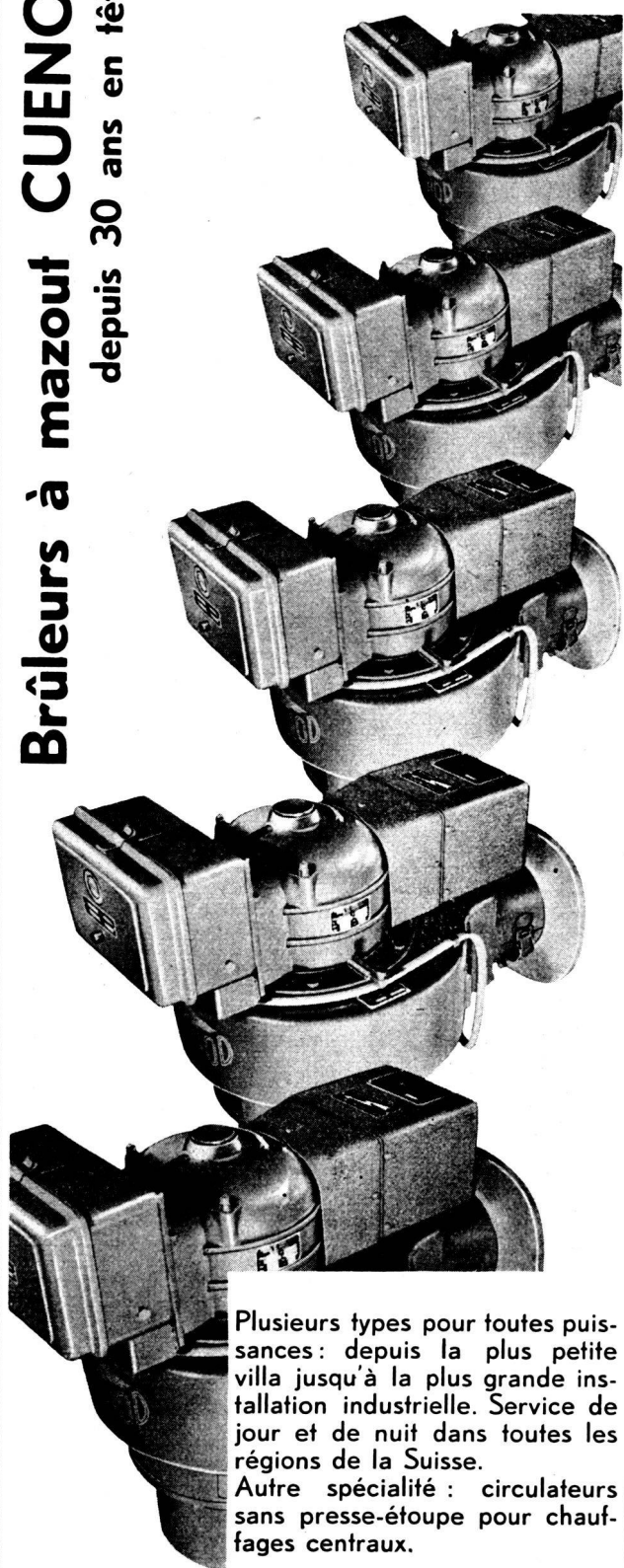
Construisons des maisons de deux étages avec une canalisation. Comme je le prêche depuis trente ans : il faut à des maisons petites de petits terrains. Ce principe, que j'ai appliqué à Altona notamment, est en contradiction avec ceux qui ont été mis en vigueur dans les autres villes allemandes, où l'on réclamait pour de petits bâtiments de grandes surfaces libres. En 1935 toutefois, Hoenig, l'architecte en chef de Cologne, reprit la même consigne. Dans le même temps, j'étais, moi, dépossédé de mes fonctions par les nazis. Aujourd'hui, le point le plus important de la loi nouvelle, qui sera présentée incessamment au Bundestag, est de faciliter la construction des petits bâtiments et d'épargner le sol précieux des grandes villes.

Dans la zone la plus centrale des villes, construisons en ligne des maisons de trois ou quatre étages ; à certains endroits même, des rangées de maisons à deux étages avec un troisième étage un peu en retrait ; tout autour, beaucoup de verdure, surtout dans l'espace intérieur des blocs et entre les rangées de maisons ; en plus, un terrain pour garer les voitures.

Dans la zone périphérique, sous forme de faubourgs ou de quartiers-jardins, pas de ces monstres comme on

(Suite à la page 21.)

# Brûleurs à mazout CUENOD depuis 30 ans en tête!



Plusieurs types pour toutes puissances: depuis la plus petite villa jusqu'à la plus grande installation industrielle. Service de jour et de nuit dans toutes les régions de la Suisse.

Autre spécialité: circulateurs sans presse-étoupe pour chauffages centraux.

**ATELIERS DES CHARMILLES S.A.**  
USINE DE CHATELAINE  
GENÈVE

TÉL. 022/3 24 40

(Suite de la page 13.)

en voit souvent chez nous, pas de ces « Mietskasernen ». Nous voudrions des maisons confortables, dont le nombre d'étages serait réglé d'après les possibilités des blocs (« Indexverfahren ») et d'après nos principes sur la densité de la population : cinq cents par hectare à l'intérieur de la ville pour tomber à cinquante dans les districts extérieurs. L'avantage, dans les villes, d'être près des centres culturels et des quartiers commerciaux peut souvent compenser l'agrément de vivre dans la verdure des quartiers périphériques. Il faut développer les caractéristiques propres à chaque quartier et tâcher d'en retirer le plus d'avantages possible.

Il y a un mot très beau de Jean-Jacques Rousseau : « Les hommes ne sont pas faits pour grouiller dans des fourmilières, mais pour se répandre dans la campagne qu'ils doivent cultiver. Les infirmités corporelles, ainsi que les vices de l'âme, sont les suites inévitables des trop grandes agglomérations. De tous les animaux, l'homme est celui à qui la vie de troupeau convient le moins. Les hommes que l'on presserait ensemble comme des moutons, que l'on entasserait, mourraient en peu de temps.

« L'haleine de l'homme est mortelle pour ses pareils. »

Frank Lloyd Wright et Lewis Mumford sont depuis environ vingt ans les apôtres modernes de Rousseau. On ne peut pas demander à la masse des hommes, aux époques des grands penseurs, leurs idées et leur divination ; mais aujourd'hui, même l'homme le plus simple sait ce que veut dire pour lui-même et sa famille être plus près de la nature dans une atmosphère pure. Aussi, chez nous, sont-ils nombreux à ne pas vouloir retourner dans les endroits surpeuplés.

Mais à Hambourg, il faut avant tout guérir les grandes plaies du feu et des bombes à l'intérieur de la ville. Il faut aller vite, sinon le patient en aura encore pour des dizaines d'années à souffrir.

En 1935, un homme d'une grande intelligence et d'un vif sentiment moral et social, Werner Hegemann, a décrit certains quartiers de Buenos-Aires, quartiers assez primitifs mais qui sont un vrai bienfait pour ceux qui, avant cela, n'avaient pas de logements. Il a trouvé là beaucoup de gens vraiment contents !

A Hambourg, nous avons bâti entre autres ce que nous appelons « Schlichtwohnungen » : des logements simples comme je l'avais proposé, à l'instar des vieilles maisons du baron Voght, ami de Napoléon 1<sup>er</sup>. Ces maisons sont, bien entendu, conçues d'après les formules de notre temps, solides dans leurs matériaux mais économiques à l'extrême. On les a souvent copiées en Allemagne.

La maison, la route et le pain sont sacrés. C'est la loi qui doit régir en dernier ressort la construction des villes. Elle doit rendre libre le sol des villes. Le sol n'est pas une marchandise ; un remodèlement des villes modernes qui donnera aux habitants la joie de vivre au lieu de l'angoisse des temps présents n'est possible que si l'on comprend cette vérité. On doit être équitable envers les propriétaires, mais il faut racheter le sol à un prix abordable en ces temps de pauvreté. Toute spéculation doit être exclue. Il faudrait que chacun reconnût cette thèse, surtout ceux qui ont la parole dans les parlements et dans les tribunaux. A l'exposition « Constructa », à Hanovre, quelqu'un de spirituel avait placé dans la halle de l'urbanisme un immense écriteau : « Parlementaires de tous les pays, unissez-vous ! ».

Nos soucis sont les mêmes dans toutes les grandes villes. Or, les grandes villes doivent vivre, car elles sont les fleurs de notre culture européenne.