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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 24 (1952)

Heft: 9

Artikel: Construction verticale ou horizontale?

Autor: Meer, Ir. van der

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124119

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: 13.07.2025

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

D'autre part, le prix d'une habitation n'est pas contenu en entier dans son édification elle-même : l'entretien y joue un rôle énorme : or, il n'y a qu'une seule manière de réduire l'entretien, c'est de prévoir et d'effectuer une construction solide. Il est possible que, dans les pages d'une revue, dotée d'une présentation agréable, mais fallacieuse, une maison « préfabriquée » semble répondre aux besoins que nous lui demanderons de remplir. Dix ans après, une vieillesse prématurée fera regretter de n'avoir pas songé dès le début à un poste du budget auquel on n'avait pas réservé assez d'importance.

Il ressort de ces quelques considérations que, malgré tout le charme dont on peut envelopper quelques chiffres, l'industrialisation du bâtiment ne pourra prendre son essor, dans nos contrées tout imprégnées de traditions vécues, raisonnables, formée peu à peu au contact du réel, que si elle s'applique, pour le moment et à titre d'expérience, aux éléments de construction, mais non à l'ensemble de la construction. La comparaison avec l'automobile, qu'on nous sert parfois, est boîteuse au premier chef, car l'automobile n'obéit pas aux sujétions du climat, et n'a rien à voir avec notre histoire. L'automobile est un besoin moderne ; la maison est un besoin éternel : et cette éternité ne s'accommode pas d'un jour à l'autre, même si les moyens changent, des belles raisons de la statistique. Il est d'ailleurs amusant de relever la remarque naïve du rapport cité, où l'on constate la trop grande richesse des modèles industrialisés, qui empêche une diffusion large et rapide : gentil hommage, à notre avis, à cet individualisme invétéré d'où nous vient tout le mal, mais aussi pas mal de bonheurs que nous ne voudrions pas perdre, serait-ce pour une maison en caoutchouc. P. J.

CONSTRUCTION VERTICALE OU HORIZONTALE ?

PAR M. LE Dr IR. VAN DER MEER

DIRECTEUR GÉNÉRAL AU MINISTÈRE DE LA RECONSTRUCTION ET DU LOGEMENT AUX PAYS-BAS

On sait quel intérêt nous portons à la question toujours ouverte de la construction en hauteur opposée à la maison familiale. Nous avons présenté ici même quelques données, étudiées par M. Hoechel, architecte ; nous avons montré les maisons-tours de Bâle ; nous avons choisi, à l'étranger, en Suède particulièrement, et en Allemagne, les exemples les plus caractéristiques des deux genres de construction. Et nous sommes arrivés à la conclusion, qui semble être celle de la plupart des techniciens, que ces deux formes d'habitat doivent coexister. Les facteurs statistiques sont, comme partout, les plus faciles à étudier ; le problème arrive toujours à un point où les facteurs moraux interviennent avec force, et ce sont eux, finalement, comme partout encore, qui emportent la décision. Voyons donc aujourd'hui ce qu'on pense aux Pays-Bas, où le problème du logement se double de celui de la reconstruction. C'est au Congrès de l'habitation, à Bruxelles, en avril 1952, qu'a été présenté le rapport que nous publions aujourd'hui.

Le problème de la construction verticale ou horizontale ne date ni d'aujourd'hui ni d'hier. Il peut se flatter d'un intérêt général depuis une vingtaine d'années. En Hollande, cependant, il est d'une actualité particulière. Le programme de construction pour les années futures, sur la base d'une évaluation aussi précise que possible, des besoins actuels et des besoins futurs, s'établit à environ 800 000 habitations, jusqu'au 1er janvier 1965. Ceci signifie une augmentation de la réserve d'habitations d'un gros tiers.

La Hollande, et spécialement l'ouest du pays, menace de devenir une seule grande ville. Nous parlons déjà dès maintenant de la ville limitrophe de Hollande. Nous entendons par ceci la contrée qui est bornée au nord et au sud respectivement par la Manche et le « Rotterdamse Waterweg » ; à l'ouest par la mer du Nord et à l'est par les collines d'Utrecht.

Lorsque l'on voyage de Rotterdam à La Haye, et que l'on ne suit pas la grand-route de l'Etat, on remarque que les deux villes ont tendance à s'unir. La population croissant rapidement pose de grands problèmes pour la Hollande et accentue les problèmes existants. Cette population doit être logée, doit travailler, être nourrie et trouver son délassement. La densité de population a déjà dépassé les 300 personnes par kilomètre-carré. Le terrain pour habitations devra être retiré d'autres destinations. Tant les terrains cultivables que les terrains à buts récréatifs sont rares déjà dès maintenant. Pour nos jeunes paysans, la Hollande n'offre aucun terrain. C'est pourquoi l'émigration est fortement encouragée par les autorités. Plus que jamais il y a lieu de mettre à profit chaque mètre carré de terrain.

Construction verticale ou horizontale? Proprement dit, le problème n'est pas bien posé ainsi. Il ne s'agit nullement de « ou bien l'un ou bien l'autre » mais plutôt de trouver un rapport justifié entre les deux. Ici nous aurons à nous garder de prendre des décisions inspirées par une atmosphère d'alerte.

Les chiffres seuls ne résolvent pas le problème. Il y a trop d'impondérables pour cela. Ceci rend difficile de donner une réponse exacte au problème de construction verticale ou horizontale. La réponse sera différente par rapport au temps et au lieu, et devra tenir compte de toutes les circonstances spéciales. Avant tout nous devrons tenir à l'œil qu'en projetant des habitations ou de nouveaux quartiers, il s'agit de *l'homme* ou plutôt de *la famille*, base même de notre société. Le problème est donc *en tout premier lieu un problème social.* Le désir social est toutefois indissolublement lié à la possibilité économique. C'est pourquoi il nous faut d'abord voir comment se présente ce côté du problème.

En jugeant *le côté économique*, nous devrons considérer qu'il s'agit, non seulement de ce qui est préférable pour le citoyen individuel dans le domaine économique-privé, mais également de ce qui l'est au point de vue économique-social, donc pour la population comme telle. Ceci a surtout son importance en ce qui concerne le terrain, parce que la valeur sociale-économique du terrain n'est représentée que partiellement par son

prix dans le trafic économique. Au point de vue social-économique, la perte de terrains de culture dans des contrées rurales n'est pas tellement moins préjudiciable pour l'économie du pays que la perte de terrains similaires dans les environs des agglomérations urbaines. Le côté économique-privé est différent. La valeur espérée du terrain dans les environs des agglomérations urbaines est de beaucoup plus élevée que celle des terrains d'ailleurs similaires situés ailleurs.

C'est pourquoi dans les frais de construction des logements, les frais du terrain jouent un rôle bien plus important dans les grandes villes que dans les villages et les petites villes, où l'on se sert encore trop souvent des terrains avec prodigalité. Ceci ne veut pas dire évidemment que la construction dans la campagne doit gagner en hauteur. Mais il ne faut pas que dans les villes l'on soit forcé d'exagérer dans la haute construction parce qu'à la campagne l'on ne ménage pas les terres lors de la construction basse.

Du côté économique, jouent surtout un rôle dans le problème de la construction verticale ou horizontale :

a) l'utilisation du terrain,
b) le coût du terrain ;
c) les frais de construction ;
d) les frais des distributions publiques.

Dans l'ensemble, *l'utilisation du terrain* aux fins de constructions reste encore relativement faible.

L'ingénieur van Tijen [1] évalue les terrains, utilisés pour construire des habitations – y compris ceux pour écoles, églises, magasins, entreprises locales, les terrains de sport et de jeux, les parcs, excluant uniquement les terrains de récréation relativement étendus (bois, bruyères, dunes, plages, lacs) – sur une base d'environ 100 m² par habitant, pour la période de 1950-1970, à environ 22 500 hectares. Comparé à la superficie totale arable, cela ne représente même pas 1 %. Ceci simplifie trop singulièrement le problème, car il ne doit non seulement être considéré du point de vue rural, mais aussi du point de vue régional et local.

Malheureusement, le plus grand accroissement de notre population se situe précisément à l'ouest du pays où se trouvent les meilleurs et les plus précieux terrains. Ainsi par exemple une partie du plan d'expansion de La Haye vise les terrains de grande valeur pour l'horticulture du Westland (contrées occidentales).

Le terrain de culture est soustrait à sa destination non seulement aux fins d'habitations, mais d'énormes superficies sont également nécessaires pour les routes et canaux, terrains industriels, champs d'aviation, etc... Et c'est précisément à l'heure actuelle que les récoltes de ces terrains de culture nous sont le plus indispensables. Par les modifications de la structure ayant eu lieu en Hollande après la deuxième guerre mondiale – il faut songer entre autres au changement des relations à l'égard de l'Indonésie – la balance de paiements occupe plus que jamais le point central de l'intérêt et l'importance du secteur agraire au point de vue source de devises s'est fortement accrue.

D'une part on peut cependant, après un examen pondéré, considérer l'utilisation des terrains aux fins de logements populaires, comme moins alarmante qu'on veut parfois nous le faire croire ; d'autre part, la situation économique du pays nous oblige à saisir toute occasion pour arriver à une économie justifiée dans l'emploi des terrains. On a fait comprendre à l'habitation populaire que l'on peut bâtir des logements superposés aussi bien que contigus. Il appert très souvent qu'à destinations concurrentes, il n'existe point de possibilités d'émigration. Est-ce que cela va nous conduire à des constructions en hauteur?

La remarque faite plus haut concernant le terrain de culture vaut dans un certain sens – quoique sur un autre plan – également pour le terrain de récréation. Surtout par suite du gros accroissement de la population, le maintien des terrains à buts récréatifs est évident.

Dans quel ordre de superficie s'établit l'économie du terrain pour constructions en appartements ou unifamiliales? Ici nous nous bornons à la comparaison avec des immeubles de 4 étages au maximum.

Dans les noyaux urbains et un peu dispersés partout, on rencontre en Hollande des constructions en hauteur. Mais ce sont là des exceptions. En ce qui concerne les frais de prévisions supplémentaires dans les grands bâtiments, telles qu'ascenseurs, etc., ce sera provisoirement la même chose.

Dans la comparaison de l'utilisation du terrain, nous ne pouvons pas nous limiter à la superficie habituelle dans un sens étroit, c'est-à-dire le terrain pour les immeubles avec jardin, et la moitié de la largeur de la rue. Nous devrons poser la question comme suit: Combien de terrain faudra-t-il pour loger un nombre déterminé de personnes, y compris le terrain pour les aménagements accessoires, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du quartier (église, écoles, verdure, plaines de sport, etc.) et combien de terrain pourrait-on économiser par la construction de maisons à appartements?

L'ingénieur de Ranitz [1] a établi un calcul pour l'érection d'un quartier d'habitations urbaines de 5000 logements de forme carrée et l'utilisation du terrain d'après différentes formes de construction et arrive aux chiffres suivants :

0 %	constructions	unifamiliales	100 %	4 étages,	superficie	du quartier	100
20 %	»	»	80 %	»	»	»	106
40 %	»	»	60 %	»	»	»	112
80 %	»	»	20 %	»	»	»	124
100 %	»	»	0 %	»	»	»	130

Pour ce calcul il n'a pas été tenu compte de la perte par suite de rivières, routes, constructions existantes, circonstances géographiques défavorables, tandis que la superficie pour aménagement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du quartier (écoles, verdures, etc.) a été considérée comme étant égale pour constructions hautes et basses.

Comparé à 100 % d'habitats unifamiliaux, 100 % d'habitats à quatre étages nous donnent par conséquent une économie de terrain d'environ 23 %. Les calculs de l'ingénieur van Tijen [2] donnent, en comparant les bâtiments unifamiliaux et les constructions à étages, une économie de terrain en faveur de ces dernières d'environ 30 %.

Il ne faut cependant pas perdre de vue qu'il ne s'agit pas du remplacement à 100 % d'habitats unifamiliaux par 100 % d'habitats en appartements. D'après les chiffres de l'ingénieur de Ranitz, il ressort, qu'à une moyenne de 40 % de maisons unifamiliales et de 60 % de maisons à quatre étages, on réalise une économie

[1] Congrès de l'Association pour la médecine sociale (Bouw, 11 novembre 1950).

[1] Assemblée de l'Institut néerlandais pour l'habitation populaire et les constructions urbaines, au sujet de l'habitat unifamilial ou en appartement. (Revue pour l'habitation populaire et l'urbanisme, juin 1951).

[2] Loc. cit.

de terrain d'environ 14 % par rapport à une occupation entière par des maisons unifamiliales. En réalité, le chiffre est quelque peu plus bas, car, contrairement aux suppositions, il appert qu'il existe réellement quelques pertes par suite de situations existantes, ce qui augmente le facteur constant et que, pour les hautes constructions, le facteur « prévoyance » est plus nécessaire que pour la construction basse.

L'utilisation du terrain est avant tout d'intérêt économiquement social, les frais du terrain jouent un rôle dans l'économie privée. Les frais du terrain sont fixés, en plus des frais du terrain brut, par des frais de mise en valeur pour la construction. Ces derniers dépendent en ordre principal des prescriptions données par les autorités, par rapport au plan des rues et des égouts. Ici, il faudra veiller que ces frais ne soient pas prohibitifs pour des maisons unifamiliales. En Hollande règne trop souvent, sous ce rapport, un perfectionnisme peu désirable.

Les prix du terrain que les communes portent en compte pour les différents modes de construction, ne reflètent pas les frais réels, parce que l'imputation des frais d'ouverture s'effectue de plus d'une manière et qu'on en tient compte avec une préférence certaine pour une méthode définie de construction.

On peut néanmoins affirmer sans danger que les frais de mise en valeur pour la construction de maisons en appartements sont moindres que pour des maisons unifamiliales. L'ingénieur de Ranitz cite des cas, où ceux-ci diffèrent de 500 à 800 florins par habitation. Dans les contrées, où les frais du terrain brut sont peu élevés, la différence est beaucoup moins grande.

Les frais de construction des maisons à étages ou unifamiliales sont difficiles à comparer. Même lorsque l'on prend des habitations avec commodités similaires, on n'en obtient pas une idée nette. La maison unifamiliale possède, il est vrai, presque toujours, trois chambres à coucher. Le plan des maisons à étages se prête également très bien à des habitations à deux et une chambres à coucher. On éprouve – du moins en Hollande – également un grand besoin de telles habitations. Un peu moins de la moitié des familles se composent de deux à trois personnes. Les logements en maisons en appartements présentent donc plus de possibilité de tenir compte des différenciations souhaitées.

Presque toutes les comparaisons de frais de constructions pour maisons unifamiliales ou en appartements se soldent par une comparaison des frais par mètre carré ou par mètre cube ou par lit. Une comparaison des prix doit également inclure les différenciations des habitations : on doit donc demander : à combien revient le logement de x ménages dans des logements unifamiliaux, répartis normalement d'après les places disponibles, et à combien revient-il dans des maisons en appartements ? Un tel système de chiffrage n'existe pas encore.

Dans son exposé, maintes fois cité, l'ingénieur de Ranitz compare les frais de logement en hauteur pour une des plus grandes villes des Pays-Bas, et arrive, en fixant à 100 les frais de construction pour quatre étages, aux chiffres suivants :

3	étages	104	8	étages	110
4	»	100	10	»	112
5	»	106	12	»	121
6	»	111			

Quoique ces chiffres n'offrent qu'une valeur limitée, il faut néanmoins bien comprendre que, en Hollande, au point de vue frais de construction de maisons en appartements, la préférence est donnée aux maisons à trois ou quatre étages. Les bâtiments, appelés « en tour » comme on en rencontre en Suède par exemple, n'existent pas aux Pays-Bas.

Une comparaison des frais de maisons unifamiliales et de maisons en appartements n'est pas facile, par suite de la difficulté de comparaison des commodités dans les deux genres de construction. L'ingénieur de Ranitz arrive à des chiffres qui, pour des maisons à quatre étages, s'établissent à quelques pourcents moindres que pour des maisons unifamiliales du même genre.

Dans un article de la revue *Bouw* du 2 février 1952, l'ingénieur van Heerde compare les frais de construction d'habitats unifamiliaux et des immeubles en appartements à quatre et huit étages. Il part de l'idée que les habitations doivent avoir la même superficie utile. D'après ces estimations, les frais montrent la courbe suivante :

Maisons unifamiliales	100	
Maisons à quatre étages	91,4	
Maisons à huit étages	108,5	(moyenne des différents modes de construction).

Les calculs faits par la Direction centrale de la reconstruction et des logements à bon marché, révèlent une différence plus petite entre les frais d'habitats unifamiliaux et de maisons à quatre étages.

Quoique, en général, les frais, pour commodités égales, parlent plutôt en faveur des habitats en appartements, la plus grande économie de frais de ces dernières provient, à notre avis, de la possibilité d'adapter plus judicieusement l'étendue de l'habitation au nombre d'éléments de la famille. Il ne s'agit pas tant des commodités égales par logement mais plutôt par membre de la famille.

En cas de constructions basses, la ville occupera une plus grande superficie qu'en cas de constructions en hauteur. Ceci a également des suites pour les *distributions publiques*. Il est évident que les frais pour conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, radiodistribution, trams et autobus, égouts, voirie, poste, police, etc.., ont un certain rapport avec la superficie sur laquelle s'étendent les constructions. Dans presque tous les cas, les frais augmenteront de pair avec une plus grande surface de construction. Le degré de la différence ne peut, toutefois, être indiqué. Pour autant que l'on sache, une enquête approfondie de la question n'a pas encore eu lieu. On connaît bien des enquêtes partielles, comme par exemple sur l'influence de la circulation.

La prudente conclusion de ce qui précède peut être que la construction en hauteur, quoique nous ne dépassions pas ici la construction à quatre étages, représente une économie considérable sur l'emploi du terrain, même si cette économie devait être moins grande qu'on ne le dirait au premier abord. Bien que cette économie ne soit peut-être pas dépourvue d'intérêt du point de vue de la destination du terrain, les charges totales pour la construction d'un logement sont telles que, pratiquement, ce n'est que dans les grandes villes avec frais de terrains élevés, que cette différence dans la construction devient un facteur significatif. Là où, entre autres, par une meilleure possibilité de différenciation en grandeur, la comparaison du point de vue frais de construction a une tendance à favoriser les habitats en appartements, il est compréhensible que, surtout dans les grandes agglomérations, une forte poussée dans ce sens se fait jour par suite de considérations économiques.

Nous arrivons maintenant *au côté social* du problème.

Que faut-il choisir au point de vue salubrité publique ? Un jugement objectivement scientifique probant, sur la signification du genre d'habitat pour la *santé corporelle collective* n'a pu être donné, jusqu'à présent. On a bien, au cours des années, rassemblé bon nombre d'indications au sujet des logements et de l'état sanitaire des habitants, mais vu que ces indications renferment également d'autres éléments qui peuvent difficilement

être éliminés, un jugement de ces données est loin d'être facile. Même des chiffres précis sur le meilleur état sanitaire dans les maisons unifamiliales n'autorisent pas la conclusion que celui-ci doit être attribué uniquement ou en ordre principal à la façon d'être logé. Le niveau du bien-être et le milieu social jouent également un rôle important.

La santé morale publique est étudiée par la science de l'hygiène morale, dont le but est – d'après la périphrase du Dr A. Querido [1] – d'aspirer à un épanouissement aussi complet que possible de l'individu dans sa nature et ses possibilités et de favoriser un équilibre réciproque et harmonieux entre l'individu et son entourage.

Le Hollandais est un individualiste. Il veut donc avoir la sensation d'être libre. Il recherche dans le logement une sphère propre, nettement séparée des autres et sans être dérangé par ceux-ci. Pour beaucoup d'entre eux, l'habitat unifamilial correspond à ses aspirations. En revanche, un autre nombre considérable ne partage pas cette préférence ou trouve l'alternative entre l'habitat unifamilial ou en appartements d'une importance subordonnée.

Ce qui est d'un intérêt évident, c'est que l'individu puisse autant que possible choisir lui-même en toute liberté son genre d'habitation.

« My house is my castle » ; le château-fort où l'homme se retire et dans lequel il trouve, pour lui et sa famille, l'espace et la sphère qui sont nécessaires à un harmonieux développement. D'une importance tout aussi grande que l'habitation elle-même est le choix de l'*ameublement*. Généralement ce choix est trop incomplet. Ici encore, il y a un vaste terrain en friche pour une activité d'éducation et de formation. A ce sujet on est arrivé à de plus vastes résultats en Suède qu'en Hollande.

Le logement doit pouvoir permettre une bonne disposition des meubles. Il faudra en tenir compte pour la forme des chambres. Aux cours de l'Université de Delft, le professeur Berghoef [2] a dit, en 1952 : « Les maisons particulières et celles dites de classe moyenne deviennent petites ; l'habitation populaire nécessite un nombre énorme de maisons plus ou moins normalisées. Les maisons offrent de plus en plus d'uniformité. »

Ceci ne serait pas si grave en soi, car une restriction après une période super-individualiste peut avoir des conséquences régénératrices. En outre, des réserves vers l'extérieur, donc dans les rapports sociaux réciproques, sont à conseiller parce que nous devons, en grand nombre, nous loger sur un espace restreint.

Il y a toutefois une condition à remplir : pourvu qu'à l'intérieur de l'habitation l'individu et la famille trouvent moyen de s'installer selon leurs goûts et besoins, et puissent atteindre le plein épanouissement de leur responsabilité. Dans les circonstances actuelles, ceci ne réussit pas toujours, bien que les architectes – j'ose l'affirmer – fassent de leur mieux.

Les constructions verticales ou horizontales ont chacune leurs *avantages propres*.

Pour les familles avec enfants en bas âge, l'habitat unifamilial présente indiscutablement le genre d'habitation le mieux indiqué au point de vue salubrité publique. Au congrès de l'Association de médecine sociale en 1950, l'ingénieur van Tijen déclara : « Les choses importantes, surtout lorsqu'il s'agit d'un jeune enfant : contact étroit avec un petit espace de nature et de sol, jeux et contacts libres, et sans danger, avec d'autres enfants, tout cela est offert dans sa forme la plus simple et la plus naturelle par l'habitat familial. »

Plus loin : « En revanche, pour la plupart des adolescents et adultes, l'échelle réduite, la promiscuité trop dense dans les jardins et rues des habitats unifamiliaux, sont rarement un avantage. De la haie ou de la rue il y a toujours une voisine ou un voisin qui scrute l'intérieur de la maison. »

Des jugements généralisés sont, de par leur nature, partiaux et c'est pourquoi beaucoup d'adultes préféreront néanmoins la maison unifamiliale. Thomas Sharp fait remarquer à bon droit, dans son petit livre, *Town Planning*, qu'en Angleterre, le pays-type des maisons unifamiliales où ce genre d'habitations pour toutes catégories est en général jugé le plus avantageux, on trouve néanmoins beaucoup de gens âgés et de célibataires qui donnent leur préférence à un petit appartement confortable, tandis que pour eux la possession d'un jardin est souvent chose superflue.

Les maisons unifamiliales sont souvent plus spacieuses que les logements en appartements et offrent plus de possibilités de rangement. En outre, pour beaucoup d'entre eux, l'existence d'un jardin est de grande importance (occasion de jardiner, petits sièges charmants, jeux pour enfants, endroits pour parcs d'enfants et bacs à sable).

Le logement dans l'habitat en appartements a également des avantages. Etant le plus souvent situé dans un plan unique, il est pour la ménagère plus facile à entretenir. L'absence d'escalier et l'agencement simplifié sont un avantage pour beaucoup de petits ménages. Pour eux, l'absence d'un jardin à entretenir est un point d'attrait.

Le bâtiment à étages est, en plus, favorable aux distributions centrales, telles que chauffage central, distribution d'eau chaude, buanderie centrale, locaux de réunion et de délassement, jeux divers à la disposition des enfants. Ensuite il y a les services-flats typiques. Toutes ces facilités sont cependant coûteuses et ne sont, pour cette raison, accessibles qu'à des groupes de personnes jouissant de revenus importants et à quelques ménages spéciaux comme ceux qui habitent seuls, des couples travaillant à l'extérieur, etc...

Que veulent les gens eux-mêmes? En Hollande, on a depuis toujours une préférence marquée à l'habitat unifamilial. Lorsque l'on passa quelque part à l'habitat en appartements, ce ne fut généralement pas parce que des groupes d'habitants bien définis désiraient ce type d'habitation, mais parce que l'on était d'avis que le côté économique du problème les forçait à prendre cette direction. En est-il encore ainsi?

La controverse : habitat unifamilial – habitat en appartements, n'est plus aussi acerbe que jadis et l'on peut même dire que les deux modes d'habitation ont tendance à se confondre l'un dans l'autre. Dans les grandes et petites villes on ne rencontre les maisons unifamiliales solitaires que parmi les groupes d'habitants les mieux situés. L'exécution de maisons unifamiliales se fait principalement en rangées. D'un autre côté, nous ne connaissons pas dans notre pays ces logements en bâtiments-casernes comme c'est le cas dans les pays de l'Europe centrale. La maison à appartements possède en Hollande trois ou quatre étages et une porte privée vers l'extérieur ou, lorsque celle-ci est collective, on possède néanmoins sa *porte privée* dans l'escalier commun. La différence principale est le jardin, que les appartements non situés au rez-de-chaussée ne possèdent pas ou qui doit être partagé entre les habitants de la maison.

Il semble bien que la controverse : habitat unifamilial – habitat en appartements se dissipe dans les grandes villes et hante moins l'esprit des habitants.

Sous ce rapport, il est intéressant de constater les résultats de plusieurs conversations menées par la Direction centrale de la reconstruction et du logement, dans le cadre d'une étude sur le style dans l'habitat, avec des inspectrices de logements, des directeurs de

---

[1] Assemblée de l'Institut néerlandais pour habitations populaires et urbaines, au sujet de l'habitat unifamilial ou en appartements (1951).

[2] La laideur dans l'architecture (Bouw, 9 février 1952).

sociétés de construction et d'autres personnes compétentes en la matière.

C'est là un fait remarquable que la commodité «technique» du logement prend le pas dans ces conversations et notamment en ce qui concerne les grandes agglomérations. Douche, deuxième lavabo ou robinet, placard, parking pour bicyclettes, accessoires, entretien, tuiles, châssis, prises de courant et objets similaires, viennent toujours à l'avant-plan. La deuxième place au point de vue importance est souvent occupée par ce que l'on pourrait appeler les commodités générales, telles que la situation et la disposition du logement, la seconde chambre (avec possibilité de chauffage), la cuisine, l'alternative : habitat unifamilial – habitat en appartements, balcon ou jardin, et commodités similaires.

Ce résultat surprenant donne l'impression – du moins provisoire – que le problème habitat unifamilial ou en appartement est plutôt un point de discussion pour les experts en logement que pour les intéressés à qui ce logement est destiné.

La famille, en quête de logement, ne demande pas l'un ou l'autre type abstrait de logement, mais bien des commodités de logement concrètes, très concrètes. Il paraît aussi que l'avantage d'un logement urbain au rez-de-chaussée, ressort bien plus de l'absence d'un escalier que de la présence d'un jardin.

Pour illustrer ceci, l'on pourrait citer une remarque caractéristique lors d'un entretien avec une personne qui occupait une maison unifamiliale dans un village extérieur et s'est établie maintenant dans un immeuble à étages à Amsterdam. Cet habitant considérait son logement en général comme idéal, mais il lui manquait dans sa cellule de douche un carreau de faïence en forme de boîte à savon comme c'est l'usage actuellement dans les habitations modernes.

Le différend: habitat unifamilial ou en appartements devient un problème académique si on ne le restreint pas dans la constellation globale des nécessités en logements. Dès que l'on essaie de séparer le problème de ce vivant ensemble, on s'écarte de l'essence même du logement. On s'en écarte tout autant si l'on veut considérer le problème sans tenir compte de la situation culturelle de l'époque, lorsqu'on veut, par exemple, le résoudre du point de vue de la nature humaine, comme on l'a essayé dans certains raisonnements. La « nature humaine » n'existe notamment pas, c'est-à-dire qu'elle ne possède pas de réalité psychologique et n'est qu'une façon de penser qui, comme telle, est située sur un autre plan que celui dans lequel s'accomplit le problème du logement dans toute sa qualité concrète.

Les desiderata actuels en matière de logement ne doivent pas encore correspondre sans plus aux *desiderata sociaux*.

Eu égard à ce qui précède, un jugement général n'est, d'après notre opinion, pas bien possible. La ville et la campagne ont chacune leur genre de vie, tandis que les différentes catégories de personnes et de modes de logements dans lesquels ils vivent exigent une solution personnelle. Ceci doit conduire à une diversité des modes de logement dans laquelle il faudra, en cherchant et en tâtonnant, trouver pour chaque cas concret l'équilibre exact.

Cette conception s'écarte de celle de M. l'ingénieur Van der Kaa, par exemple, qui dans sa conférence à 'S Gravenhage en 1932 devant la Société pour le commerce, l'industrie et les intérêts communs, fit preuve d'une attitude réservée envers l'habitat en appartements. Depuis lors, plusieurs points de vue ont subi des modifications et cela non seulement parce que les conditions économiques exigent une main-d'œuvre de plus en plus concentrée. Il faut toutefois se garder de tomber dans l'excès contraire en renonçant pour ainsi dire à l'habitat unifamilial. Pour la plupart des gens, la maison unifamiliale doit rester le genre d'habitation préférée. Puis, dans les contrées qui, même par l'actuelle industrialisation envahissante, pourront garder, même comme région de travail, en grande partie leur caractère rural, devront s'y joindre autant que possible. Les maisons à appartements y resteront des exceptions.

Dans les villes, toutefois, c'est différent. M. l'ingénieur van Tijen dit notamment [1] : « Un genre d'habitation plus urbain et sur une plus grande échelle, des maisons plus élevées avec moins de contact personnel entre les voisins, des rues plus larges avec un caractère impersonnel, sont indispensables *comme élément* pour n'importe quel plus grand complexe de logements. » L'importance qu'aura cet élément ne peut être déterminée aisément. Des villes comme Amersfoort et Arnhem présentent un caractère autre que, par exemple, Groningen, et exigent, dès lors, un autre genre de construction.

La diversité des modes de logement offre également des possibilités pour l'urbanisme.

Dans le jeu de la masse et de l'espace, le bâtiment à étages a ajouté un nouvel élément, entre autres par de plus amples possibilités de contraste comme élément d'évaluation, etc.

Les grandes villes italiennes, de part leurs hautes constructions d'une beauté architecturale exemplaire, n'occupent certes pas la dernière place dans ce domaine.

Les interminables rues habitées, suscitant la répugnance, se rencontrent dans de nombreuses grandes villes, aussi bien dans la construction horizontale que verticale.

Le gain en esthétique, par suite de la proportion entre routes larges et hauts bâtiments, est évident. Que l'on n'ait pas toujours construit des maisons au même nombre d'étages, enjolive au plus haut degré l'image urbaine.

Une réponse à la question : « Faut-il encourager la construction verticale ou horizontale? » ne peut à notre avis être donnée d'une façon concrète. Il n'existe pas pour l'homme de mode idéal d'habitation qui pourrait s'adapter à tous lieux et à toutes époques. Il ne s'agit pas de construction horizontale *ou* verticale, mais bien de construction horizontale *et* verticale.

C'est dans la diversité des formes que l'on devra trouver une synthèse.

[1] Loc. cit.

Comment faire valoir vos droits !

Guide pratique du locataire et du propriétaire romands

par Me A. CORNUT, avocat

Usages locaux de la Suisse romande. Législation fédérale concernant le contrôle des prix (loyer, chauffage, congé etc.). Textes C. O. annotés (jurisprudence 1912 à 1950). Répertoire alphabétique. 185 pages.

Relié plein toile fr. 9.— Broché fr. 7.50

En librairie et aux **ÉDITIONS RADAR, Genève** 5, avenue Th.-Flournoy par retour du courrier