

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

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

**Band:** 21 (1949)

**Heft:** 6

  

**Artikel:** Le problème de la maison familiale et de la maison collective : en rapport avec le développement de nos cités

**Autor:** Kellermüller, A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123382>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

lation à l'épargne, des conditions plus favorables pour l'éducation des tout-petits, plus de bonheur même, c'est-à-dire plus d'esprit familial.

Contrairement à ce qu'on pense généralement dans notre pays, le même volume d'habitation est plus cher dans la maison collective que dans la maison individuelle, malgré la division entre tous les locataires du coût des fondations, du toit, de la chambre à lessive, etc. Le prix du terrain n'est pas compté dans cette comparaison.

*Coût de la construction (sans le terrain).*

	par logement	par pièce
Maisons individuelles. . .	Fr. 40 400.—	8 650.—
Maisons collectives. . .	» 32 090.—	9 700.—
Moyenne . . . . .	» 34 920.—	9 260.—

*(Extrait de Vita Publica, No 1, 1949.)*

En tant qu'urbaniste, il m'est difficile de considérer ces chiffres et ces faits comme définitivement et universellement significatifs. J'ai tenté de faire comprendre la pénible situation où nous nous trouvons, à cause du coût élevé de notre construction, et de nos maigres réserves en terrains à bâtir. Il faut insister énergiquement sur le fait que notre temps, économiquement pénible, ne doit pas nous inciter à rendre définitive une

situation défavorable, certes, mais exceptionnelle. Le désir d'une habitation plus saine, plus indépendante, plus heureuse, ne doit pas être négligé, au détriment des besoins matériels et spirituels. Les nécessités imposées par l'organisation du logement sont loin d'être satisfaites : nous voulons parler des questions d'aménagement national, des villes satellites, de l'organisation des communautés et des problèmes de la circulation. Il ne faut donc employer la statistique que dans les cas de comparaison.

Il est évident, en définitive, que la maison individuelle est mille fois préférable à la caserne locative. Mais si l'on veut construire une plus grande quantité de ces logements, encore faut-il écarter autant que possible ses désavantages. Comme membre de plusieurs commissions de construction de sociétés coopératives, j'ai pu recueillir d'utiles renseignements sur les ravages causés par les logements collectifs trop exigus.

Aussi bien maintenant qu'autrefois, il faut tâcher de donner à chaque famille son propre foyer indépendant. Dans les cas où l'on est obligé de construire des maisons collectives, veillons avant tout, dans l'établissement des appartements, à éviter les inconvénients de la promiscuité à nos locataires : ni leur corps, ni leur esprit ne doivent courir de danger.

*(Extrait de Das Wohnen.)*

## Le problème de la maison familiale et de la maison collective

EN RAPPORT AVEC LE DÉVELOPPEMENT DE NOS CITÉS

par A. Kellermüller, architecte F.A.S., Winterthour

Que le rapport entre la maison familiale et la maison collective soit plus ou moins favorable à l'un ou à l'autre de ces modes d'habitation, il n'en est pas moins certain que c'est de l'homme, en définitive, qu'il s'agit. Et si nous sommes bien au clair à ce sujet, nous savons aussi que, grande ou petite, la maison individuelle reste la plus demandée, la plus naturelle et la meilleure des formes de logement.

Si la construction des maisons collectives dépasse de beaucoup celle des maisons individuelles, ce n'est pas que l'homme qui les habite a manifesté ses préférences à leur égard, mais parce qu'elles ont été imposées par les facilités qu'elles procurent dans son existence, et par la commodité pour les travaux ménagers. Une telle réalité n'a rien à faire avec la recherche d'une vie plus heureuse, mais elle tient uniquement à l'étroite

adaptation que nous devons manifester à l'égard de la rapide croissance de nos villes, liée elle-même à la spéculation foncière qui se développe à l'intérieur des frontières communales. La plus grande partie de la population urbaine est donc en contradiction avec les besoins de la vie de masse.

Il faut dire d'ailleurs que, sans aucun doute, les projets et les réalisations d'immeubles à grand nombre d'étages sont en immense progrès sur ceux des quartiers sans joie et sans idéal, bâtis au début de notre siècle. De plus grands espaces libres, des surfaces vertes plus nombreuses apportent aux logements plus de lumière, plus de soleil et une vue plus étendue sur la nature ; les appartements eux-mêmes, l'étude des solutions de plans et de volumes montrent d'essentielles améliorations.

Mais si nous en déduisons le principe qu'il faut donner à chaque habitant tant et tant de mètres carrés de surface habitable, tant et tant de mètres carrés de surface verte pour le jeu et pour la récréation, nous devons bien constater que nos bonnes intentions restent platoniques : car, si nous sommes infidèles aux principes du réalisme politique, nous verrons la naissance d'une véritable forêt de maisons-tours qui, par rapport à l'urbanisme, à la nature et à l'homme lui-même, est encore pire que la construction en surface la plus étroitement conçue et la plus disparate.

Admettons cependant que, puisque dans l'un et l'autre cas c'est le meilleur qui doit être réalisé, nous devons bien être au clair sur leurs caractéristiques essentielles en analysant leurs avantages et leurs inconvénients respectifs.

### **Maison individuelle**

Il ne s'agira ici, bien entendu, que de la maison en rangée, car la maison familiale isolée n'est avantageuse ni au point de vue de la politique du sol ou de la circulation, ni au point de vue de l'économie et de l'urbanisme. Dans les maisons en rangées, et principalement dans celles qui comportent un étage et demi ou deux étages, chaque famille dispose de son entrée particulière, d'un accès direct dans son jardin, d'une cave et d'une pièce annexe indispensable à la tenue du ménage, de conditions favorables à la fidélité au foyer et, ce qui est très important pour ses habitants, d'un vrai home où l'on a plaisir à se retrouver après la journée de travail. La vie quotidienne en commun et les conditions de plus en plus concentrées du travail journalier dans les bureaux, dans les usines, etc. exigent une plus grande indépendance pendant les heures de liberté. La maison individuelle revêt aussi une grande importance pour les enfants ; c'est là qu'ils développeront le plus aisément leur sens de la vie. On pourra sans doute objecter que le travail de la ménagère est plus grand ici, où elle doit s'occuper, non seulement de la maison, mais encore du jardin, que dans une habitation collective, où les surfaces sont plus mesurées, et où elle n'a aucune obligation en dehors de son propre appartement. Mais qui pourrait prétendre que ce soit un avantage vraiment et profondément humain ? L'inconvénient de la maison individuelle est que l'on y est moins indépendant en ce qui concerne le changement de domicile, les absences et la sécurité contre le vol. Mais n'est-il pas vrai que cette liberté, garantie par l'organisation sociale, tend justement à disparaître dans les appartements vraiment citadins, où l'on peut se croire très entouré ? Enfin, ce que l'on reproche à la maison familiale est l'uniformité dans le mode d'habiter qu'elle impose à la population : mais, à notre sens, il ne s'agit là que d'une

question d'organisation dans la répartition des quartiers. On peut fort bien réaliser un ensemble d'habitations basses, avec des différences, non seulement dans la manière de se loger, mais dans chaque logement lui-même.

### **Maison collective**

Etant donné les exigences actuelles, celle-ci n'est vraiment économique que dans les cas où elle comporte un grand nombre d'étages, et deux ou plusieurs appartements par étage et par cage d'escalier. Déjà dans la maison de trois étages, à deux appartements par étage, les difficultés commencent dès qu'il s'agit de prévoir des locaux annexes pour voitures d'enfants, vélos, provisions, outils de toutes sortes, alors que l'unité d'habitation doit revenir à meilleur compte que dans la maison en rangée. Et cet inconvénient devient de plus en plus évident à mesure qu'augmente le nombre d'étages, puisque dans chaque sous-sol on doit créer ces locaux annexes, qui se montrent vite dispendieux et improductifs. De plus, le chemin à parcourir augmente considérablement en verticale. L'emploi d'ascenseurs, évidemment, remédie à ce désavantage, mais ne le supprime jamais entièrement. Et la santé des enfants en souffre, car ils ne peuvent pas se servir de l'ascenseur, et sont en danger dans l'escalier lui-même. Car l'enfant doit jouer au grand air, ce que ne permettent même pas les balcons et les loggias, qui ne remplacent certainement pas le jardin.

Les avantages incontestables de ce genre d'habitation doivent donc être soigneusement mis en balance avec ses inconvénients. Les commodités qu'ils procurent n'auront de valeur que si les appartements sont parfaitement isolés les uns des autres au point de vue du bruit : cela implique une construction plus onéreuse, en regard de celle de la maison individuelle, où la solution de ces problèmes est plus simple.

On peut donc dire en conclusion qu'une évolution de la construction vers une plus grande économie du terrain s'impose par certains côtés, mais que, d'autre part, il faut construire pour l'homme et pour ses besoins. Le moment est venu de prendre une décision : voulons-nous obéir aux lois naturelles, ou bien voulons-nous favoriser une vie de masse toujours plus impérieuse ? Il nous paraît juste de choisir une solution mixte, c'est-à-dire de tâcher de diriger les gens qui ont des enfants vers les maisons basses, et les gens sans enfants et les célibataires vers les maisons collectives plus ou moins hautes. Il faut développer cette solution d'une manière organique et l'incorporer à chaque ensemble de conditions topographiques régionales, en ayant toujours devant les yeux l'intérêt de la collectivité et non seulement celui des seuls individus.

*(Trad. de Das Wohnen.)*