

Tendances Actuelles en France en Matière d'Habitation.

Par Georges Benoit-Levy, Directeur de l'Association des Cités-Jardins de France.

I. *Maison individuelle ou immeuble à appartements*, ou bien l'un ou l'autre suivant les cas ?

Telle est la question qui nous est posée. Notre réponse sera presque aussi rapide que celle d'Oedipe aux devinettes troublantes du Sphinx : l'habitation familiale toujours, la caserne jamais.

II. Le problème n'est pas spécial à la France. Il est de tous les temps et de tous les pays. Presque partout les mêmes constatations s'imposent. Aussi nous contenterons-nous de les résumer en ce qui concerne la France.

a) L'habitation groupée en « tenements » a pour cause principale, en France, la valeur du terrain.

b) Toutes autres causes : proximité du centre de la ville, des lieux de distraction, de travail, de marché, etc., n'en sont que la conséquence.

c) En effet partout où le terrain est assez bon marché il y a une tendance très nette, en France, à construire des habitations individuelles.

d) Cette tendance n'a pour contre-partie que l'extension des villes et avec elle le renchérissement du prix du terrain qui fait transformer en terrains à immeubles de rapport ceux qui étaient affectés autrefois à l'habitation familiale.

e) La question de développement de l'habitation familiale est donc avant tout subordonnée à la réforme des lois sur les valeurs foncières.

III. On observe également, en France, un phénomène de concentration urbaine excessif, dont les conséquences se traduisent par le développement des maisons à étages. La convergence des chemins de fer vers les grandes villes contribue à l'amplification de ce phénomène en y déversant l'afflux des travailleurs venus des campagnes pour y chercher une occupation.

Dans certaines villes comme Marseille, le trafic du port nécessitant l'habitation près du lieu de travail d'un grand nombre d'ouvriers le « tenement » se trouve justifié par ce besoin économique.

Néanmoins, les services rapides de tramways et d'autobus permettent dans bien des cas d'aller se loger là où le terrain est assez bon marché pour avoir la maison familiale.

La Caisse d'Épargne, la Société de Crédit immobilier, l'office public municipal, la « Maisonnette Provençale » (Société Coopérative), encouragent cette tendance.

Dans certaines villes comme Bordeaux, le souvenir de la domination anglaise a laissé à ce point dans les moeurs le goût de la maison familiale que celle-ci continue à prédominer malgré l'augmentation de population. Le territoire habité de la commune est d'ailleurs fort étendu et des oeuvres comme celles de la Société d'habitation de Monsieur Cazalet ont contribué pour beaucoup à développer cette tendance.

IV. Quelques chiffres seulement : Voici le prix de revient :

A. D'un appartement de cinq pièces à loyer modéré à Paris, pièces étroites 72,000 francs (page 1,133 Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris, 1926).

B. Voici également en 1926, celui d'un cottage du même nombre de pièces mais beaucoup plus larges, dans un des villages-jardins de la Compagnie du Nord, avec, en plus, un jardinet de 700 mètres carrés et la participation aux frais collectifs : éclairage, égouts, eau, chemins clotures, terrains de jeux, etc. ... 45,000 francs dont 1,845 francs pour le terrain et 7,500 francs pour participation aux frais collectifs. Que l'on n'aille pas discréditer l'homme de l'art. Dans les deux cas, c'est le même à savoir : Monsieur Dautoy.

Les statistiques vitales nous montrent d'une façon encore plus nette les avantages de la maison familiale. C'est d'ailleurs de toute évidence.

V. Dans les paragraphes précédents, nous avons donné un compte-rendu résumé des réponses reçues au questionnaire suivant, adressé à mes correspondants dans toute la France :

1° Statistique pour votre ville des maisons à appartements multiples et des maisons familiales individuelles.

2° Répartition des unes et des autres suivant les différentes parties de la commune.

3° Quelle est la tendance actuelle et pour quelles raisons : logement en appartements ou maisons individuelles.

4° La tendance est-elle pour ces dernières

a) aux maisons complètement isolées ;

b) ou groupées, et, par groupes de combien ;

c) quelle superficie de jardin en moyenne pour cette catégorie d'habitations suivant les parties.

5° Au point de vue financier, voulez-vous me donner :

a) les prix de revient,

b) les prix de location,

c) les frais d'entretien

soit pour une maison à appartements en indiquant le nombre d'étages et d'appartements, soit pour une maison individuelle, isolée ou en groupes de 2, 3, 4, 5, etc. ... en établissant votre comparaison pour une superficie déterminée.

6° Renseignements au point de vue de la natalité, de la morbidité, de l'état sanitaire, des conditions hygiéniques pour chacune des catégories précédentes.

7° Votre opinion personnelle sur la manière de développer l'habitation familiale individuelle en développant les plans d'extension urbains et régionaux.

VI. Je veux néanmoins prendre quatre exemples particuliers :

A. *Menton*. Voici Menton, que je connais bien, une commune de 20,000 habitants qui, il y a une trentaine d'années se composait de la vieille ville, citadelle moyenâgeuse et de la campagne mentonnaise aux petites fermes éparpillées dans les frondaisons des oliviers, des orangers et des citronniers, embaumée de toutes les senteurs de la flore de ce pays enchanteur.

Successivement, les immeubles de l'agglomération ont été, surélevés, des hôtels de plus en plus haut ont été construits ; les terrains se sont morcelés, les arbres ont été abattus pour faire place aux moellons et aujourd'hui, dans un site comme le boulevard de Garavan, où en 1918 on comptait encore de belles propriétés en assez grand nombre, on a vu les valeurs foncières monter de 10 à 15 francs le mètre en moyenne jusqu'à 200 et 300 francs.

Résultat : la maison familiale disparaît en même temps que la végétation, que des oliviers millénaires dont on fait du bois, et, l'immeuble à appartements envahit, avec une rapidité déconcertante, ce quartier, dont tous les gens de condition peu aisée ou même modeste seront bientôt bannis.

Nombre de propriétaires surélèvent, d'un et même de deux étages qui seront loués, en meublés, à des prix atteignant 10,000 francs par an pour quatre ou cinq pièces — et insensiblement le problème du logement devient de plus en plus aigu. (Constataions personnelles.)

B. Hazebrouck.

« Toutes les maisons sont individuelles.

La tendance est de les maintenir telles.

Les maisons sont groupées ou isolées.

Les groupes ne dépassent pas en moyenne douze maisons. La superficie moyenne du jardin attenant est de 150 mètres.

Le prix de revient d'une maison construite présentement est en moyenne de 25,000 francs.

Pour développer l'habitation, il faut, que les villes fassent les frais des routes à tracer, des égouts, de l'adduction de gaz et de l'électricité. »

(Monsieur l'Abbé Lemire, Député.)

C. Lille. Je dois à mon correspondant Mr. Jules Scrive Loyer, lauréat du concours du plus Grand-Lille, une réponse si détaillée qu'il m'appartient de lui donner une place prépondérante dans ce rapport :

« 1^o La maison familiale individuelle était, jusqu'à des temps récents la règle dans la région de Lille et la proportion par rapport aux maisons à appartements multiples représente encore un chiffre très élevé.

2^o Les maisons à appartements multiples ne se rencontrent guère que dans les quartiers centraux. Il y a toutefois pour l'agglomération lilloise une exception à signaler, c'est le cas du Boulevard départemental Lille-Roubaix-Tourcoing, lequel, dans sa section située sur le territoire de Lille et de la commune urbaine de la Madeleine est presque entièrement bordé d'immeubles à appartements multiples.

3^o La tendance actuelle va vers le développement des logements par appartements, pour une double raison :

a) dans les classes aisées et moyennes : crise de personnel domestique et plus grande facilité pour la maîtresse de maison, en cas d'absence de personnel, de faire elle-même son service.

b) Dans la classe moyenne, et dans la classe populaire, outre cette raison, il y a la possibilité de réduire ainsi la dépense que constitue le loyer, car souvent, dans ce cas, il s'agit d'une sous-location par étage faite par le locataire principal.

4^o La tendance dominante est toujours, pour les maisons individuelles, en maisons groupées. Les groupes ont généralement la longueur des

façades sur rue des divers côtés de l'îlot de terrain formé par les différentes voies de circulation qui le bordent.

Pourtant, dans les lotissements entrepris par des offices publics ou des sociétés d'habitation à bon marché, par des grandes entreprises de transport (chemins de fer du Nord) ou industrielles, il a été fait récemment d'assez nombreux essais de construction de maisons isolées, plus encore, de maisons isolées à deux ou trois logements et quelquefois de groupes de constructions isolées de cinq ou six logements.

La superficie du jardin est très variable. Dans les quartiers devenus centraux ou relativement centraux, ou dans les lotissements très anciens il n'y a guère de jardin et l'on y trouve ordinairement plutôt une cour, permettant de faire à l'air certaines opérations de ménage.

Vers la périphérie, bâtie depuis une trentaine d'années, il y a assez souvent un jardin de 100 à 300 mq., parfois plus, par maison familiale individuelle.

5° En réalité, c'est une question de prix de revient du terrain sur lequel est édifié l'immeuble. Si celui-ci est considérable, comme dans les quartiers centraux ou sur des artères comme le Boulevard départemental, offrant des avantages particuliers au point de vue des transports en commun, il faut augmenter la surface habitable par la multiplication des étages pour arriver à ce que la rente du sol à incorporer dans le prix du loyer ne rende pas ce dernier trop considérable par rapport aux ressources de la classe d'occupants à laquelle l'immeuble est destiné.

C'est pourquoi, quand il s'agit d'habitations pour classes moyennes ou populaires, situées à une distance assez grande du centre de l'agglomération sur des terrains bon marché, la construction d'immeubles à appartements est d'un prix de revient plus considérable que l'îlot de maisons individuelles *contiguës à capacité de logement à peu près égale*.

L'office public municipal de la ville de Lille a pu s'en rendre compte lors de la construction du premier groupe qu'il a entrepris.

La première idée avait été d'édifier un immeuble par appartements, mais le devis s'élevait à un chiffre mettant le logement à un prix inabordable pour la classe ouvrière.

Aussi, avant de prendre une décision, fut-il demandé à l'architecte un autre projet conçu en maisons individuelles *contiguës*. La capacité du logement se trouva être un peu moindre, mais le prix de revient étant sensiblement inférieur, permettait un loyer abordable pour la classe populaire.

Lorsqu'il ne s'agit que de constructions *sans luxe*, où la maçonnerie et la couverture sont des éléments principaux du prix de revient, la construction d'un immeuble par appartements demande un cube de maçonnerie autrement important que la maison individuelle, comprenant un rez-de-chaussée et un étage (type habituel de la maison individuelle dans le Nord).

D'autre part, dans ces immeubles où il ne peut être question d'ascenseurs, le nombre d'étages ne peut pratiquement être très considérable si l'on ne veut pas qu'il en résulte d'inconfort pour les occupants.

Par contre, la réunion des maisons individuelles par groupes assez importants, présente de gros avantages, comme prix de revient et comme frais d'entretien, dans un climat froid et humide comme le Nord, sur la maison isolée simple ou à double ou triple logements.

La contiguïté a aussi sur l'isolement au point de vue du prix de revient de gros avantages pour ce qui est du coût de l'établissement de la voirie, des adductions et évacuations d'eau, de gaz, de force motrice.

6° Ce qui fait peut-être une différence, c'est que l'habitation individuelle avec *jardin*, isolée ou groupée, offre un certain avantage sur le logement en appartement, pour la bonne observation des règles hygiéniques.

Les moindres efforts à faire pour vivre en plein air, dès que les conditions atmosphériques le permettent, par suite de la non-nécessité de descendre ou de gravir plusieurs étages pour se rendre dans un espace libre, l'invitation à la vie au grand air et à l'exercice physique que donne *l'intérêt* de cultiver un jardin et d'en retirer des ressources, l'occupation saine que donne cet exercice et qui détourne d'occupations ou d'amusements et jouissances malsaines, sont de nature à faire régner parmi les habitants de logements familiaux individuels un meilleur état sanitaire.

Pour ce qui est de la natalité, il est difficile de se prononcer a priori, sans chiffres précis, sur l'influence des divers types de logements.

Le logement en appartement, s'il n'influe pas directement sur la natalité, influe probablement *indirectement* sur celle-ci par suite de la crainte des ennuis qu'entraîne l'élevage d'une nombreuse famille dans un appartement.

7° Je ne vois guère qu'un moyen pour le plan d'extension urbain ou régional d'aider au développement de l'habitation familiale individuelle, c'est de prévoir la création de zones grevées d'une servitude interdisant dans celles-ci la construction d'immeubles autres que des habitations familiales de ce genre.

Je ne vois pas la chose possible sans payer de fortes indemnités dans l'état actuel de la législation française. »

D. Lyon.

3° La tendance actuelle se porte vers la maison individuelle en raison de la cherté de la construction qui entrave les grosses opérations immobilières, qui ne rapportent qu'un intérêt trop réduit par rapport au capital à engager — puis en raison de la nécessité impérieuse qu'éprouvent nos concitoyens à se loger.

4° La tendance est plutôt favorable aux maisons complètement isolées, particulièrement édifiées dans la banlieue, entourées de petits jardins de 4 à 500 mètres environ en moyenne.

5° Au point de vue financier :

les prix de revient sont de 10 à 15,000 francs par pièce ;

le prix de location varie entre 600 et 1,000 francs la pièce ;

les frais d'entretien et autres charges représentent environ 30% de la valeur locative.

7° Notre opinion personnelle sur la manière de développer l'habitation familiale individuelle est bien de développer les plans d'extension des villes, de favoriser les lotissements des grandes propriétés et la création de cités-jardins ; mais une condition essentielle pour réaliser cet essor, c'est de réduire au strict minimum nécessaire les travaux de viabilité et de premier aménagement à exiger des lotisseurs, avant toute mise en vente ou en location des parcelles de terrain à lotir. (M. Chalumeau.)

VII. *Tendances de l'habitation en France.* Une sage application des lois de 1919 et de 1924 sur l'aménagement du territoire, complétées par

des dispositions législatives sur le zoning permettra, j'en suis certain, de limiter les grandes constructions aux bureaux et édifices publics et de développer, pour le reste, ce seul mode de logement vraiment humain : l'habitation familiale, si conforme au génie et au goût de la race française.

D'ailleurs en ce qui concerne l'initiative privée, les lotissements nombreux qui s'opèrent aux environs des grandes villes n'ont trait qu'à une seule classe de construction : l'habitation isolée entourée de son jardin.

Et pour ce qui est des offices, sociétés d'habitation, Caisses d'Épargne, etc., la très grande majorité préconise et encourage ce mode d'habitation.

VIII. Voeux personnels :

a) Nous ne voyons dans le tenement que des inconvénients.

Avec Verhaeren nous nous écrivons : « Oh ! ces villes et leurs rages contre le ciel ! »

b) Le groupement moyen-âgeux en hauteur comme moyen de défense n'est plus nécessaire. Au contraire, plus l'habitation est dispersée, moins elle a à craindre les bombardements, gaz asphyxiants et autres aménités de la guerre moderne.

c) Cette dispersion est également indispensable pour la conservation de la santé humaine, le développement de la vie familiale, et nous pouvons bien ajouter : pour l'attachement au sol et le sentiment de la stabilité de la vie.

d) Nous préconisons donc, lié au plan d'aménagement urbain et régional le développement non seulement de la maison familiale, mais de la maison familiale isolée, entourée de son jardin, voire même de sa ferme.

e) La banlieue-jardin, avec ses petites maisons les unes sur les autres et le jardin-mouchoir de poche, ne nous donnent aucune satisfaction. La ville aux maisons mitoyennes ne correspond pas davantage à ce que nous attendons de la véritable demeure de la famille humaine.

Nous recommandons une grande ville de hameaux : des hameaux de 500 à 1,000 habitants, pourvus du confort moderne, tout en étant en pleine nature, réunis à un centre social par les Cités-Linéaires.

Ces nouveaux groupements se constitueraient soit comme satellites de villes existantes, soit comme entièrement nouvelles.

Sommaire.

Le problème n'est pas spécial à la France. Il est de tous les temps et de tous les pays. Presque partout les mêmes constatations s'imposent. Aussi nous contenterons nous de les résumer en ce qui concerne la France.

a) L'habitation groupée en « tenements » a pour cause principale, en France, la valeur du terrain.

b) Toutes autres causes : proximité du centre de la ville, des lieux de distraction, de travail, de marché, etc., n'en sont que la conséquence.

c) En effet partout où le terrain est assez bon marché il y a une tendance très nette, en France, à construire des habitations individuelles.

d) Cette tendance n'a pour contre-partie que l'extension des villes et, avec elle, le renchérissement du prix du terrain qui fait transformer en terrains à immeubles de rapport ceux qui étaient autrefois affectés à l'habitation familiale.

e) La question de développement de l'habitation familiale est donc avant tout subordonnée à la réforme des lois sur les valeurs foncières.

II. Prenant l'exemple d'une ville telle que Lille :

A. La maison familiale continue à s'y développer.

B. Les tenements se rencontrent surtout dans les quartiers centraux, sauf en ce qui concerne le Boulevard où des immeubles à étages ont été élevés de part et d'autre du Boulevard même en dehors de la partie agglomérée.

C. Il y a une certaine tendance vers le tenement :

a) en raison de la crise domestique ;

b) dans le but de réduire les frais de logement du propriétaire en sous-louant en appartements les autres parties de l'immeuble.

D. Les maisons individuelles se trouvent groupées en séries :

a) pour des raisons d'économie ;

b) pour une meilleure protection contre les intempéries.

E. Le prix du terrain est la raison dominante de la construction des tenements.

F. La population ouvrière apprécie vivement la possession d'un jardin avec la maison individuelle. Avantages sanitaires de toutes sortes pour les familles nombreuses.

G. L'habitation familiale ne pourrait être vraiment développée que par le « zoning ».

III. Les tendances générales en France sont nettement en faveur de la maison individuelle.

La loi de 1924 sur les lotissements en aidera le développement. Il faudrait une loi sur le zoning. L'auteur de ce rapport exprime le voeu que l'on encourage les groupements de hameaux modèles aux maisons de forme isolées, groupements qui seraient reliés à un centre intellectuel et commercial.

Summary.

I. The problem is not peculiar to France. It is of all times and of all countries. The verification of this can be found nearly everywhere.

Confining the question to France we find

a) The chief cause of the grouping of dwellings in tenement buildings is the cost of land.

b) All other causes such as the proximity to the centre of the town, the opportunities for distractions, for work, for marketing, etc., are only consequential.

c) In reality in France there is, everywhere where the land is sufficiently cheap, a very plain tendency to construct cottages.

d) This tendency has for its counterpart the extension of towns and consequently the increase in the cost of land, which makes for the conversion of land into plots for tenement houses where they were formerly destined for cottages.

e) The question of the development of cottage building is therefore dependent upon land legislation.

II. Taking the example of a town such as Lille we find :—

- A. The building of cottages continues there.
- B. Tenements are to be found mainly in the central quarters, also along the route of the Boulevard connecting Lille, Roubaix and Tourcoing.
- C. There is a certain tendency towards tenements
 - a) because of the shortage of domestic help ;
 - b) because a landlord is able to reduce the expense of his own accommodation by subletting apartments.
- D. The cottages tend to be built in rows
 - a) for reasons of economy ;
 - b) for protection against the elements.
- E. The cost of land is the dominant reason for the building of tenements.
- F. The working-classes appreciate very much the possession of a cottage with a garden. It has many hygienic advantages for a large family.
- G. Cottage buildings can be really developed only under a system of zoning.

III. The general tendencies in France are clearly in favour of the cottage. The law of 1924 on estate planning will help the development. There should be a law on zoning.

The writer of this paper expresses the view that one should encourage the building of model villages with commercial and intellectual centres, the dwellings to be of the detached cottage type.

Auszug.

1. Das Problem ist nicht Frankreich allein eigentümlich. Es bestand immer und in allen Ländern. Die Bestätigung hiefür kann fast überall gefunden werden. Daher werden wir uns begnügen, sie nur in bezug auf Frankreich zu sammenzufassen.

a) Der Hauptgrund für die Gruppierung der Wohnungen in Zinshäusern ist der Bodenwert.

b) Alle andern Ursachen, wie die Nähe des Stadtzentrums, der Vergnügungsorte, der Unterhaltung, der Arbeit, des Marktes und dergleichen sind nur Folgeerscheinungen.

c) Tatsächlich besteht in Frankreich überall, wo der Boden billig genug ist, eine ausgesprochene Neigung zum Bau von Einfamilienhäusern.

d) Diesem Streben wirkt nur die Erweiterung der Städte entgegen und mit ihr die Verteuerung der Bodenpreise, welche dazu führt, daß der Boden, der früher für Einfamilienhäuser bestimmt war, für den Bau von großen Miethäusern verwendet wird.

e) Die Frage der Entwicklung des Einfamilienhauses hängt also vor allem von der Reform der Bodengesetzgebung ab.

2. Wenn wir als Beispiel eine Stadt wie Lille nehmen, so finden wir:

A. Der Bau von Einfamilienhäusern schreitet fort.

B. Zinshäuser finden sich hauptsächlich im Zentrum der Stadt, nur am Boulevard sind hier und da Etagenhäuser auch außerhalb der Innenstadt errichtet worden.

- C. Es besteht eine gewisse Neigung zum Miethaus
- a) infolge der Dienstbotenkrise,
 - b) wegen der Absicht, die Wohnkosten des Hausbesitzers durch Vermieten der übrigen Teile des Hauses herabzusetzen.
- D. Die Einfamilienhäuser werden in Reihen gebaut;
- a) aus Ersparungsgründen,
 - b) zum Wetterschutz.
- E. Der Bodenpreis ist der Hauptgrund für den Bau von großen Miethäusern.
- F. Die Arbeiterbevölkerung weiß den Besitz eines Häuschens mit Garten vollauf zu würdigen. Gesundheitliche Vorteile aller Art für kinderreiche Familien.

G. Der Bau von Einfamilienhäusern könnte nur durch Bauzonenpläne wahrhaft gefördert werden.

3. Die allgemeine Entwicklung ist in Frankreich unbedingt auf das Einfamilienwohnhaus gerichtet. Das Gesetz über Bebauungspläne vom Jahre 1924 wird diese Entwicklung beschleunigen. Es ist jedoch außerdem noch ein Gesetz für die Schaffung von Bauzonen erforderlich.

Der Verfasser dieses Berichtes gibt dem Wunsche Ausdruck, daß der Bau von Mustersiedlungen mit freistehenden Häusern gefördert werden möge, welche mit einem geistigen und wirtschaftlichen Zentrum in Verbindung stehen.