

Maisons collectives ou maisons familiales?

Autor(en): **Oetiker, H.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **3 (1930)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119131>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs.

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Bäckerstrasse, 38, Zürich.
Rédaction : A. HÖCHEL, 8, rue H.-B. de Saussure, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Janvier 1930
3^e année N° 1

Avis important.

Par suite d'un arrangement intervenu entre la Section romande de l'Union suisse pour l'Amélioration du logement et l'Édition Neuland-Verlag, à Zürich, les membres des Sociétés suivantes recevront GRATUITEMENT la Revue "L'HABITATION" :

Section romande de l'Union Suisse pour l'Amélioration du logement.
Société pour l'Amélioration du logement, à Genève.
Société coopérative d'habitation de Lausanne.
Société coopérative d'habitation de Genève.

Pour les personnes ne faisant pas partie de l'une de ces sociétés, le prix d'abonnement annuel est fixé à Frs. 5.—

Le Comité de la Section romande de l'Union suisse
pour l'Amélioration du logement. ¹⁾

Édition Neulang-Verlag S. A.

A nos lecteurs.

Malgré des difficultés de toute nature, qui se traduisent souvent par la parution irrégulière et tardive de notre revue, nous entrons dans la troisième année de notre existence en atteignant le chiffre de deux mille abonnés. C'est un succès pour une petite revue qui ne peut guère dépasser les limites de la Suisse romande; c'est aussi une responsabilité pour la rédaction, qui ne peut consacrer tout le temps qu'elle voudrait à développer et à rendre plus intéressant le seul organe rédigé en français qui s'est donné pour tâche de lutter avec nos sociétés coopératives et d'utilité publique pour conquérir une habitation meilleure pour tous.

Dans la mesure de nos moyens, nous continuerons à dire les efforts qui se font chez nous et à l'étranger pour l'habitation moderne, à renseigner sur les progrès réalisés dans ce domaine, à soutenir plus particulièrement le mouvement coopératif qui, sans lucre, cherche à procurer aux plus déshérités un logement plus sain, le milieu confortable auquel tous devraient avoir accès.

Nous engageons nos lecteurs à soutenir l'œuvre entreprise par les sociétés indiquées plus haut, en s'affiliant, si ce n'est pas déjà fait, à l'une d'elles.

LA RÉDACTION.

Maisons collectives ou maisons familiales ?

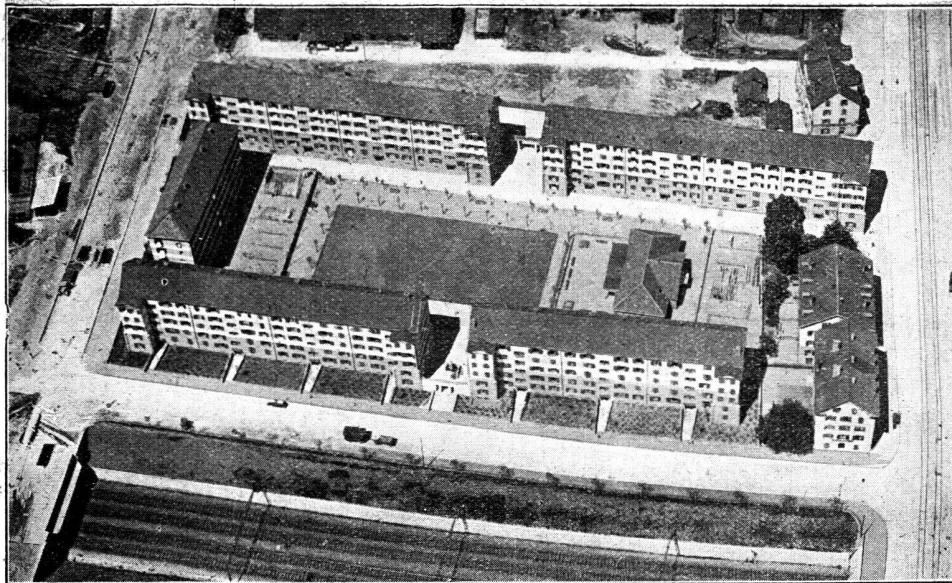
Une comparaison intéressante entre différents types de logements pour familles nombreuses, et quelques considérations à propos des groupes d'habitations Erismannhof et Utohof, à Zurich, par H. Oetiker, architecte.

En entreprenant la construction de ces deux groupes d'habitations, la ville de Zurich s'est proposée de présenter des logements économiques à un certain nombre d'habitants à revenus modestes. Il fallait donc, non seulement construire à bas prix mais encore obtenir une qualité de travaux qui

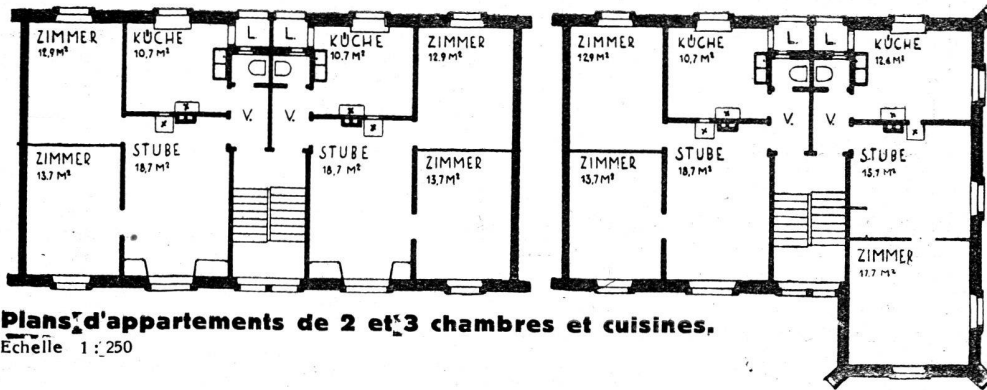
permet de diminuer les frais d'entretien. Les maisons restant en possession de la ville, toutes réparations trop coûteuses influeraient sur le montant des loyers.

Ce genre de logis est-il possible dans la maison familiale ou reste-t-il l'apanage de la maison col-

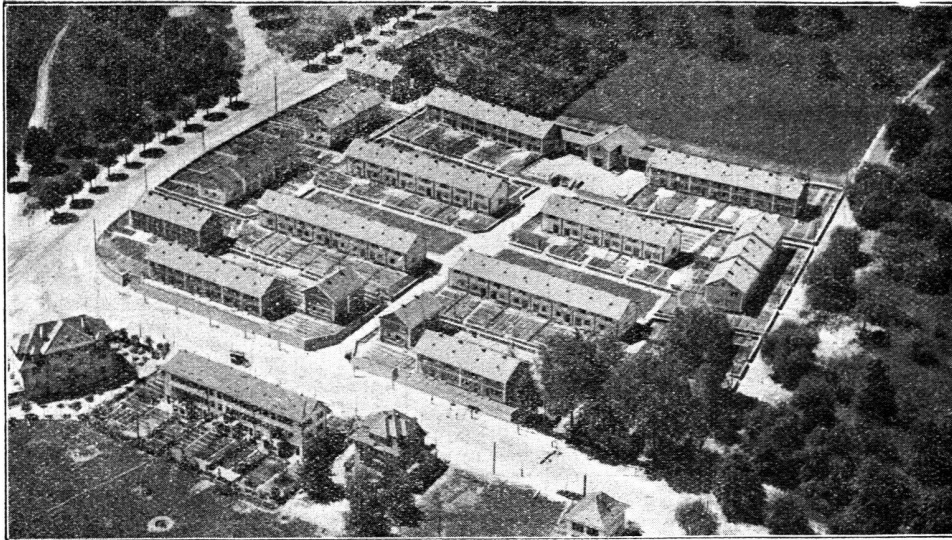
¹⁾ **Changement d'adresse.** — La nouvelle adresse du secrétariat de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement est à Lausanne: rue du Bourg, 28, téléphone 22.153.



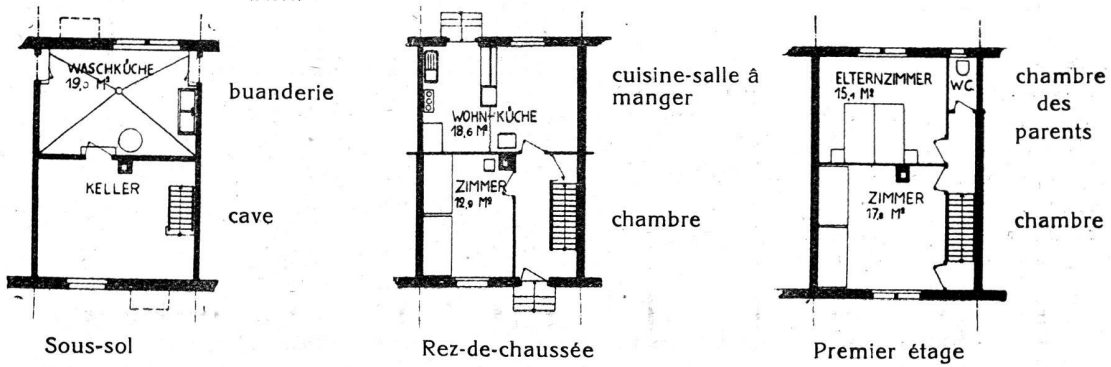
**Vue d'avion du Groupe de maisons collectives „Erismannhof“ à Zurich.
Kundig et Oetiker, architectes F. A. S.**



Vue de la cour à „Erismannhof“ avec l'école enfantine et la Place de jeux.

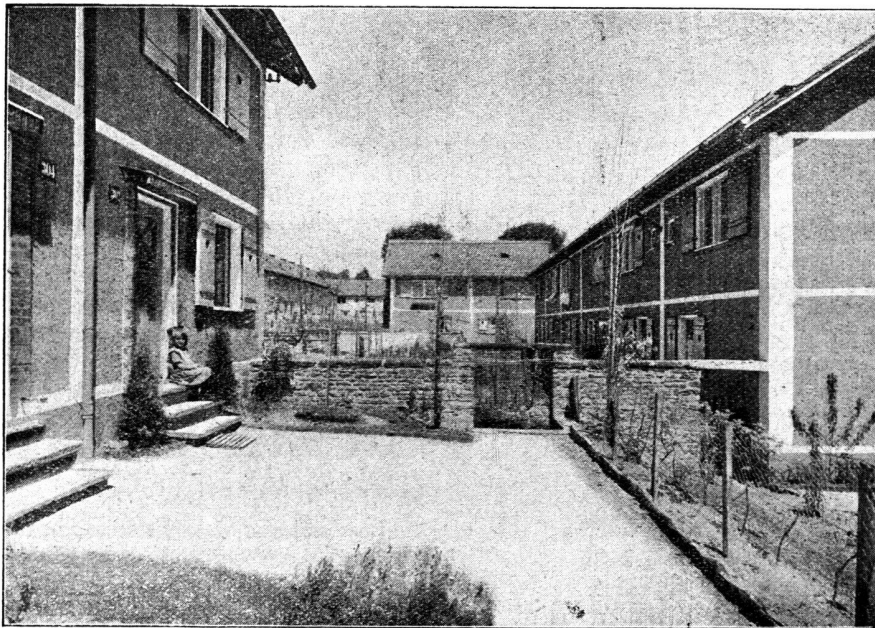


Vue d'ancien de la cité-jardin "Utohof", à Zurich. Kundig & Oetiker, arch. F. A. S.



Plans d'une maison familiale type de la cité-jardin.

La buanderie doit servir à 3 maisons. Elle est directement accessible en sous-sol par les maisons contigues.



Aménagement des jardins de maisons familiales „Utohof“

lective à multiples étages? Ces deux groupes d'habitations fournissent un exemple remarquable à l'étude du problème financier des maisons familiales et collectives. On peut mettre en regard de

celle-ci d'une part, des immeubles de cinq étages, d'autre part, des immeubles de deux étages. Après vérification des comptes, la répartition des frais s'établit comme suit :

	83 maisons familiales (2 étages) UTOHOF			17 maisons collectives (5 étages) 10 appartements à 2 chambres, 130 à 3 chambres, 30 à 4 chambres ERISMANNHOF							
	Total pour les 83 maisons	par maison 65 m ² de surf. utile	par m ² de surf. utile	Total pour les 170 appartements	app. de 2 ch. 46 m ² de surface utile	par m ² de surf. utile	app. de 3 ch. 56 m ² de surface utile	par m ² de surf. utile	app. de 4 ch. 76 m ² de surface utile	par m ² de surf. utile	moyenne par m ² de surface utile
Terrain et chemin . . .	par m ² Fr. 8.40 155,021.—	1,868.—	28.75	par m ² Fr. 31.30 266,000.—	1,565.—	34.—	1,538.—	27.45	1,680.—	22.10	26.55
Constr. compris honor. et surv.	par m ² Fr. 38.94 1,040,907.—	12,541.—	192.90	par m ² Fr. 43.45 2,113,454.—	12,075.—	262.50	11,790.—	210.—	15,342.—	201.85	210.90
Travaux extérieurs . . .	152,930.—	1,842.—	28.30	104,636.—	642.—	14.—	602.—	10.75	662.—	8.70	10.45
Frais d'actes et divers . . .	45,746.—	551.—	8.50	31,900.—	187.—	4.10	187.—	3.35	187.—	2.45	3.20
Intérêts	8,394.—	101.—	1.55	20,912.—	121.—	2.60	121.—	2.15	129.—	1.70	2.10
Prix total	1,403,000.—	16,903.—	260.—	2,536,902.—	14,590. ¹	317.20	14,236.—	254.20	18,000.—	236.80	253.20

¹ Le prix des appartements de 2 chambres est relativement élevé parce que ceux-ci se trouvent dans les maisons d'angles et qu'en outre la cave de celle-ci est d'une profondeur supplémentaire de 50 cm.

Total de la surface utile : Utohof 5395 m², Erismannhof 10.020. Par surface utile il faut entendre les cuisines et les chambres à l'exclusion des escaliers, corridors, W-C et loggia.

Les loyers.

Cette table permet les constatations suivantes :

Le prix total d'une maison familiale (de 65 m² de surface utile) est de fr. 16.903.—. Le prix total des appartements de 3 chambres (de 56 m² de surface utile) est de fr. 14.236.—; pour ceux de 4 chambres (surface utile 76 m²) fr. 18.000.—. La moyenne des appartements de 3 et 4 chambres est de fr. 16.118.

La maison familiale représente une moyenne entre l'appartement de 3 chambres et celui de 4 chambres. Le prix total d'une maison familiale est de fr. 785.— supérieur au prix moyen d'un appartement de 3 à 4 chambres :

En comptant l'intérêt de cette différence de capital à 6 3/4 %, le locataire de la maison familiale paie un loyer de fr. 50.— plus élevé. Si toutefois on envisage le rapport du jardin de la maison familiale, il est permis d'affirmer que ce locataire ne dépense en réalité pas davantage que le locataire de la maison collective.

Il est donc possible d'ériger, dans certaines conditions, à la périphérie des villes, des maisons familiales au même prix que des appartements dans des maisons collectives de 5 étages, situés dans des quartiers dont la population est plus dense.

Le prix du terrain.

La condition la plus importante à remplir est de trouver des terrains à des prix convenables et dont l'aménagement soit rationnel au point de vue du lotissement, ainsi que d'envisager la construction des égouts, conduites d'eau, de gaz et d'électricité par groupe de maisons, et non par maisons isolées.

Une réglementation nouvelle.

Tout comme dans nombre de villes suisses, les architectes zurichois doivent constater que la loi sur les constructions n'envisage que la maison collective, au détriment de la maison familiale. Une

révision de cette loi, à ce point de vue, apporterait encore certains avantages à la maison familiale. Il est vrai que les autorités municipales de Zurich se rendent compte de cette situation et accordent quelques dérogations à la loi pour ce genre de constructions. Cela ne peut cependant satisfaire les constructeurs qui désirent une réglementation mieux adaptée aux besoins actuels.

Description technique.

Voici quelques détails techniques :

Les maisons familiales de l'Utohof sont en maçonnerie de briques, avec revêtement de bois à l'intérieur. Les murs extérieurs, les façades et les mitoyens sont en briques, toutes les autres séparations en planches rabotées. Les sols, en lames de chêne. Seuls, le mas de cheminées et la paroi derrière la cuisine à gaz sont crépis.

Le travail par étapes.

L'emploi de la boiserie intérieure permet un avancement très rapide des travaux. Les 83 maisons furent exécutées par groupes successifs, de façon à échelonner les délais de livraison et à utiliser sans interruption les mêmes ouvriers. De cette manière, un entrepreneur peut prendre un fort lot sans être obligé d'engager un nombreux personnel, qu'il serait forcé de congédier s'il n'avait qu'un délai unique pour tous les travaux.

Les premières maisons furent terminées en trois mois et le reste exécuté dans les trois mois suivants. Période d'exécution: du 1^{er} avril au 1^{er} octobre 1927.

Les maisons collectives.

Les maisons de l'Erismannhof sont construites en briques, avec isolation intérieure en plaques de scories. Les planchers en béton entre fer à I. Les escaliers en pierre artificielle. Les intérieurs sont entièrement boisés, à l'exemple de ceux de l'Utohof. Les escaliers, W. C. et cuisines sont crépis.