

Maisons familiales à 3 mitoyens de la Société Coopérative de construction (Heimstättengenossenschaft) de Winterthour

Autor(en): **Gertais, Henri**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 6

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119343>

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.

tionne jusqu'au maximum de 5 % les entreprises, à condition que la commune s'y intéresse aussi par des subventions ou des prêts à taux réduits. Les Coopératives de construction bénéficient dans ce canton de prêts allant jusqu'au 94 %, le 1^{er} rang étant assuré généralement par la Banque cantonale zurichoise et le second par la ville elle-même. La ville de Zurich prend en outre une participation de 10 % au capital social. A Bâle-Ville, l'appui du canton se décide de cas en cas, tantôt par l'abandon de terrains avec droit de superficie, tantôt par des subventions directes. Plus récemment encore, le

canton de Genève a entrepris une action de grande envergure sur laquelle, d'ailleurs, le livre de M. Ruf ne renseigne pas le lecteur, cette décision étant trop récente pour qu'elle ait pu être notée.

Ajoutons en terminant que des propositions sont actuellement pendantes auprès de différents Conseils d'Etat ou municipalités suisses, qui tendent à fixer les règles précises et d'application durable pour l'appui aux entreprises de construction d'utilité publique. Ainsi se précise peu à peu et se codifiera le rôle des pouvoirs publics dans le domaine du logement urbain.

Maisons familiales à 3 mitoyens de la Société Coopérative de construction (Heimstättengenossenschaft) de Winterthour.

PAR Henri GERTEIS.

Pourquoi des rangées de maisons adossées ?

En édifiant des immeubles, nous devons nous diriger d'après le revenu de la classe de la population pour laquelle nous construisons. Mais il n'est cependant pas possible d'adapter exactement les conditions d'habitation aux salaires. Au contraire, nous devons tenir compte, pour nos immeubles, de toutes les exigences modernes concernant l'hygiène et le confort. Plus le revenu est petit et plus la famille est nombreuse, plus nous devons mettre tous nos soins à la construction, à l'installation de sa demeure.

Coopérative d'utilité publique.

Nous nous sommes premièrement appliqués à réduire les bénéfices et les débours. Il ne pouvait être question d'employer des matériaux bon marché, qui rendent bientôt nécessaires des réparations coûteuses. Mais nous avons pu faire des économies appréciables en divisant le terrain d'une manière judicieuse et en utilisant bien la surface construite. Enfin, nous avons pu diminuer sensiblement le coût de la construction en la conduisant d'une manière rationnelle.

En disposant en rangées contiguës les maisons familiales, on économise beaucoup de terrain, mais avec cet inconvénient que les jardins sont situés en partie devant et en partie derrière les immeubles et qu'il faut établir des voies d'accès spéciales pour les parties des jardins écartées de la route. Chaque immeuble mitoyen a trois murs communs avec les maisons voisines, au lieu de deux seulement lorsqu'il s'agit de rangées simples. Une seule façade doit être crépie. La perte de chaleur est moindre, puisque un seul côté est soumis au refroidissement direct. Les canalisations sont communes au double d'immeubles. Enfin, la concentration plus grande permet de conduire la construction d'une manière plus rationnelle.

L'exemple suivant montrera quelle économie peut être réalisée ainsi: pendant la même période de construction, été 1929, nous avons construit une

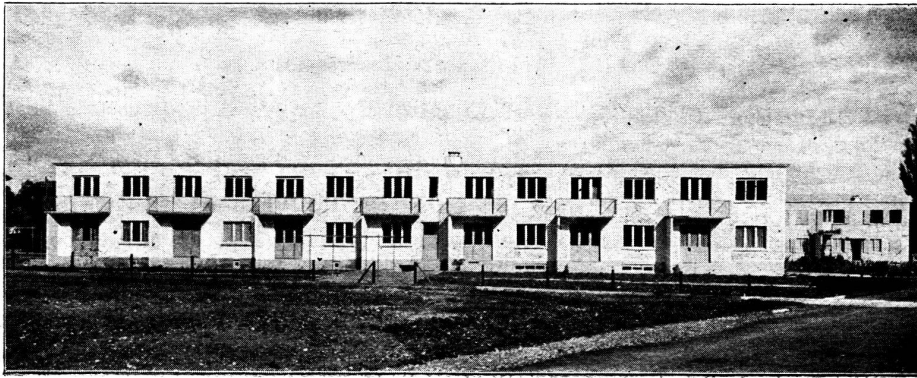
rangée simple et une rangée d'immeubles adossés. La surface des chambres et de la cuisine de la rangée simple était de 65 m² et de 65,8 pour la rangée double. En comptant le terrain au même prix, l'immeuble mitoyen de la rangée simple est revenu à 22.000 fr., celui de la rangée double à 17.000 fr., ce qui représente une économie de près de 23 %.

Insolation, aération.

Chaque chambre doit pouvoir être éclairée par la lumière directe du soleil quelques heures par jour. Pour cela le bloc entier d'immeubles doit être placé dans la direction nord-sud. La moitié des habitants jouit donc du soleil du matin, l'autre du soleil de l'après-midi. Cela n'a pas d'importance, parce que dans les immeubles en rangées simples et plus encore dans ceux qui abritent plusieurs familles, la principale pièce d'habitation n'est ensoleillée généralement que la moitié de la journée. Nous avons constaté aussi que l'ouest est préféré par un aussi grand nombre de familles que l'est, les avantages et les désavantages se balançant à peu près.

Une difficulté se présente, c'est celle de l'emplacement des W. C., qui doivent avoir l'aération directe. Si on les construit devant la façade, on prive les locaux d'habitation d'une partie de la surface de fenêtres. Le palier de l'étage supérieur ne reçoit que trop peu de lumière par la porte de l'immeuble. Le problème principal est celui de l'aération transversale. Pour qu'elle soit suffisante, il faut faire venir de l'air par l'arrière de la maison. Dans les rangées de maisons adossées de la coopérative de construction de Winterthour (architectes Kellermüller et Hofmann à Zurich et à Winterthour) on a résolu toutes les difficultés en adoptant le toit plat, le seul que l'on pouvait utiliser en pareil cas. Du reste, un toit ordinaire couvrant une surface de 80x12 m. se présenterait mal.

Le toit plat permet l'établissement des W. C. à l'arrière de l'étage supérieur. Les W. C. et le palier de cet étage sont éclairés et aérés par un double jour supérieur en fer. Pour l'aération des

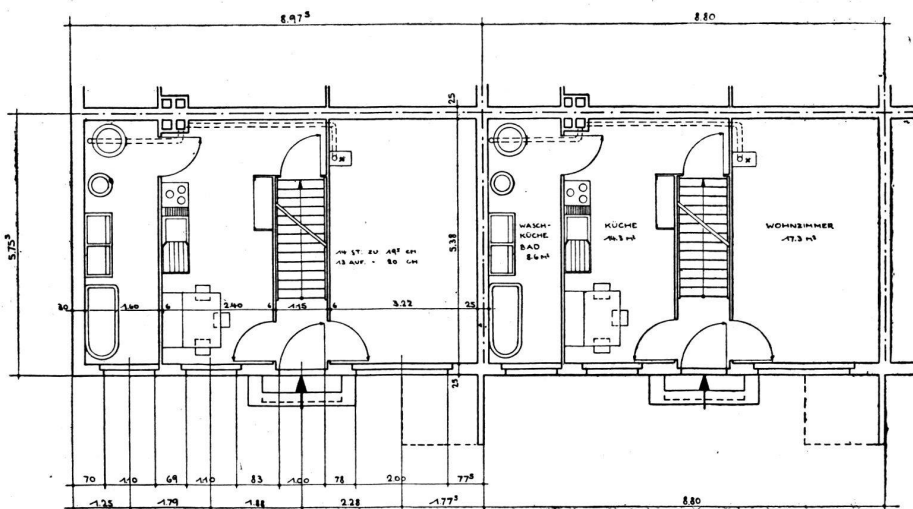


Vue d'une des façades.

Les entrées sont protégées par un balcon; les murs sous les balcons isolent chaque maison.



Vue d'une des façades. Sur le toit à remarquer les ventilations.



Plan du rez-de-chaussée de 2 maisons.

locaux inférieurs, on a établi, à côté des cheminées, des canaux de ventilation en isolith.

Grandeur des immeubles.

Un bloc de maisons adossées de la coopérative de Winterthour comprend 18 maisons familiales. Il est placé entre deux voies à 14 m. 25 de chacune d'elles (écartement double, y compris la rae 32 m) Les maisons d'angle et les mitoyennes sont pareilles. Les premières ont toutefois un mur extérieur et environ 100 m² de terrain de plus.

Les maisons mitoyennes ont 176 m² de terrain, surface construite comprise. Les dimensions extérieures de l'immeuble sont 8, 80 et 5, 75. Il comprend les caves, le rez-de-chaussée et un étage. Rez-de-chaussée et étage sont hauts de 2,5, la cave de 2,15. A l'étage se trouve un balcon d'environ 1.75x2.00. Au-dessous, entre chaque deux maisons, il y a une paroi de séparation d'environ 1 m. 5 de profondeur.

Division intérieure.

La cave comprend un local débarras et de séchage de 45,5 m², sol pilonné, parois et plafond dégrossis.

Au rez-de-chaussée se trouvent la cuisine (14,30 m²) la chambre commune (17,30 m²) la chambre à lessive avec bain (8,60 m²) et un palier avec escalier (4,30 m²). Le palier étant très petit, la porte de l'immeuble ouvre en dehors.

L'étage comprend la chambre des parents (17,30 m²), deux chambres d'enfants de 8,20 m², les W. C. (1,25 m²) et un palier de 5,30 m². Dans les chambres d'enfant, on peut placer contre l'une des parois deux lits de longueur normale. Entre la chambre des parents et l'une des chambres des enfants, au-dessus du palier du parterre, se trouve un espace où l'on a placé deux armoires de 1,30 m. de largeur et de 65 cm. de profondeur. Munies de trois rayons et d'une tringle à habits, elles sont fort utiles.

Construction intérieure.

Les sols du rez-de-chaussée et de l'étage — à l'exception de celui de la chambre à lessive, qui est en ciment — sont en ciment de bois que l'on peut huiler et cirer. Dans la chambre commune, le sol est recouvert d'un linoléum uni de 2,2 mm. Les parois de la chambre commune sont tapissées, le plafond peint à la colle. Les autres chambres et la cage de l'escalier sont en couleur à la colle, la cuisine et la chambre à lessive sont blanchies. L'escalier de la cave est en sapin, celui de l'étage en mélèze.

Les Fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage ont toutes des doubles vitres.

Installation électrique.

Chaque chambre, la cuisine, la chambre à lessive et les paliers ont une lampe de plafond. Dans la chambre commune, la conduite seule est établie.

Aspect extérieur de l'immeuble et jardin.

Le jardin et les talus sont aplanis et couverts d'une couche d'humus. La terrasse et les chemins d'accès sont couverts de gravier et roulés. Le long des voies publiques, les jardins sont entourés d'un solide treillis métallique, monté sur bordure de pierre artificielle.

Coût.

La maison mitoyenne revient, clefs en main, à 17,800 fr.; la maison d'angle à 19,800 fr. La coopérative verse au maximum 50 fr. pour les frais d'achèvement.

Pour la maison mitoyenne, nous calculons les débours annuels comme suit:

a) sans subvention.

I hypothèque	Fr. 11000 au 4 $\frac{3}{4}$ %	F. 522.50
II hypothèque	» 4000 au 5 $\frac{1}{2}$ %	» 220.—
Acompte	» 2800 au 3 $\frac{1}{2}$ %	» 98.—
Amortissement		» 150.—
Assurance incendie, abonnement pour		
l'eau, impôt foncier et voirie		» 80.50
Entretien $\frac{1}{2}$ % de fr. 17.800		» 89.—
		<hr/>
	Total	Fr. 1160.—

b) avec subvention.

I hypothèque	Fr. 11000 au 4 $\frac{3}{4}$ %	» 522.50
II » (ville)	» 2600 au 3 $\frac{1}{2}$ %	» 91.—
III » (cant.)	» 2600 au 3 %	» 78.—
Acompte	» 1600 au 3 $\frac{1}{2}$ %	» 56.—
Amortissement		» 76.—
Assurance incendie, eau, impôt foncier		
voirie		» 80.50
Entretien		» 89.—
		<hr/>
	Total	Fr. 993.—

La subvention diminue donc de 93 fr. les débours annuels. Ils sont, pour la maison d'angle, de 1283 fr. sans subvention et 1107 fr. avec celle-ci.

Maisons collectives à galeries de la Coopérative de construction (Heimstättengenossenschaft) de Winterthour.

KELLERMÜLLER & HOFMANN, architectes à Winterthour

Jusqu'ici la Coopérative de construction de Winterthour s'est occupée surtout de la construction de maisons familiales pour familles nombreuses à revenu modeste. Lors de sa fondation, en 1923,

ce fut déjà la tâche principale qu'elle se proposa. Mais, dès 1926, elle se vit obligée d'étudier la création de petits logements pour lesquels la maison familiale ne pouvait pas offrir de solution