

Résumés

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **14 (1960)**

Heft 4: **Reihen- und Mehrfamilienhäuser = Maisons en rangée et immeubles locatifs = Row and apartment houses**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

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.

Résumés

Villas en rangée à Tapiola, Helsinki (pages 122—128)

Il s'agit de 5 villas dans le voisinage de quelques maisons-tours. Ces villas ne se distinguent entre elles que par le plan.

Quelques détails de disposition intéresseront le lecteur: la cuisine en deux parties (cuisine proprement dite et aire de préparation), la zone séjour, repas et chambre à coucher forment un seul espace. La partie chambre à coucher peut être fermée à l'aide de parois mobiles. La terrasse fait également partie de cette unité.

Les escaliers particulièrement remarquables ont essentiellement contribué à inspirer notre «en marge». La construction est de béton, brique et bois.

Colonie d'habitation en rangée à Princeton, New Jersey (pages 129—132)

Cette colonie, construite par «l'Institute for Advanced Study» est réservée pour les jeunes étudiants, ceux-ci étant généralement mariés.

L'emplacement est à l'écart de la grande ville et permet ainsi tranquillité, repos et concentration d'esprit.

Les petites maisons de 1 et 2 étages ne sont pas ce que l'on pourrait appeler très «heureuses» dans leur répartition. Du moins avons-nous vu mieux de Marcel Breuer! Cependant, les plans de ces maisonnettes sont très intéressants. La colonie contient 107 appartements des 6 types suivants:

Type A:
Appartement du chef (90 m²).

Type B:
32 appartements pour célibataires (48 m²) avec living-room, chambre à coucher et cuisinette.

Type C:
20 appartements (70 m²) avec living-room, aire des repas, cuisine, 1 chambre à coucher et une salle d'étude.

Type D:
20 appartements (96 m²) avec living-room, aire des repas, cuisine, 2 chambres à coucher, 1 salle d'étude.

Type E:
24 appartements (96 m²) avec living-room, aire des repas, cuisine, 2 chambres à coucher, 1 salle d'étude.

Type F:
10 appartements (106 m²) avec living-room, aire des repas, cuisine, 3 chambres à coucher, 1 salle d'étude.

Les maisons du type C et D sont à deux étages. Chaque immeuble contient quatre appartements. Les appartements sont à un seul étage.

La disposition des cuisines, l'agencement du bain et des WC et autres détails paraissent être inspirés du plan européen; en effet, de tels plans sont rares aux U.S.A.

La cuisine et l'aire des repas forment un tout. La cuisine n'est éclairée que par la zone des repas, de plus, elle ne peut être fermée. Il faut croire que les américaines font moins de bruit dans la cuisine que les européennes! En tous les cas, chaque appartement possède unemachine à laver la vaisselle! Les plans de cette colonie d'habitation, tout en n'étant pas «justes» sur tous les points, sont néanmoins fort intéressants.

Appartements-maisonnettes dans deux blocs d'habitation courbes (pages 133—135)

Il s'agit d'une urbanisation à Brooklin, Mass. L'orientation sud-est est voulue. En Europa on opérerait pour l'orientation

sud-ouest. Le parti courbe garantit une vue admirable vers le parc. Malheureusement plusieurs appartements n'ont que l'exposition est; ce qui est le cas pour le quart de la totalité des appartements, en tout: 652.

Chaque appartement devant posséder une place de parking au moins, l'on obtient 1,8 ha d'espace-parking! C'est pour cette raison que les architectes ont opté pour la solution silo à voitures. Cela évite les trop grandes étendues, et facilite ainsi les communications. De plus, la circulation des automobiles est entièrement séparée de celle des piétons.

Immeuble d'habitation à plans flexibles (pages 136—137)

L'immeuble en question est créé pour des appartements confortables de 100 à 120 m² de superficie utile. La belle vue de l'entourage et l'espace vert ne manquent pas.

Le locataire peut agencer lui-même à l'aide de parois mobiles la disposition de son appartement. Seul le bloc-eau (cuisine, bain, WC) et les deux placards sont fixes. Ces armoires forment séparation entre la partie chambre à coucher et la partie séjour; le bloc-eau sépare la zone de séjour en deux parties: l'entrée et l'aire repas-habitation. Les parois mobiles ainsi que plusieurs éléments placard permettent les dispositions les plus variées, selon les besoins. Un balcon protégé des deux côtés par des parois de verre agrémenté l'aire living-room.

Les éléments portants ainsi que la cage d'escalier sont séparés des éléments d'installation. Cette conception garantit une isolation acoustique parfaite (murs de béton entre les appartements et doubles parois).

La façade est revêtue d'éléments de béton entre les piliers portants.

Chaque étage de l'immeuble (4 étages en tout) contient 4 appartements, 2 cages d'escalier et 2 ascenseurs. Le portique du rez-de-chaussée créé pour les vélos, les voitures d'enfant, buanderies et autres est largement ouvert de tous les côtés. Les 16 boxes-parking sont placés un peu plus bas, au niveau d'une rue peu fréquentée.

L'immeuble en question ne sera pas exécuté. Une société immobilière va construire au même endroit un immeuble d'habitation dont la rentabilité sera de 0,5% plus élevée!

D'ailleurs, prétend-on, ceux qui peuvent se payer le luxe de tels appartements construiront leur propre villa. Nombreux sont les instituts bancaires qui s'imaginent que la demande sur le marché des appartements «confortables» n'est pas assez intense; ils n'ont probablement pas encore compris que beaucoup de gens désirent à la fois le confort d'une villa et les avantages pratiques de l'immeuble locatif.

Construction et Rentabilité (pages 138—140)

Préliminaires

On prétend couramment que les constructions «couteuses» mènent inévitablement à une diminution de la rentabilité. Les considérations qui suivent vont tâcher de prouver que c'est parfois le contraire qui se produit. D'ailleurs dans le domaine construction et rentabilité il y a beaucoup plus d'exceptions que de règles! Comme exemple, les différents projets de l'an 1957 d'un immeuble d'habitation et de commerce à Granges:

Le programme comprend quelques magasins au rez-de-chaussée, plusieurs appartements aux étages supérieurs, dont l'appartement du propriétaire, devant posséder les attributs d'une villa particulière.

Divers conditions supplémentaires telles que l'ancien emplacement de la cage d'escalier à maintenir, l'orientation des pièces et la disposition «discrète et flexible» des parties chambre à coucher, séjour, repas et hygiène rendent la tâche plus difficile encore.

Le terrain de construction en question est très restreint. Une toute première étude prouve que les murs de 30 cm d'épaisseur d'un immeuble classique recouvriraient à eux seuls 10 m² de surface utile. D'où la nécessité de supprimer toutes surfaces mortes en réduisant dans la mesure du possible les parties portantes:

Premier projet

Les murs du bloc-eau forment en même temps noyau porteur. Les dalles sont en console ce qui veut dire que les piliers

de façade sont superflus. Seule une «chemise» de métal léger, de verre et de plaques isolantes va fermer les façades. Le coût de cette construction est très élevé. Cadres de métal, double vitrage isolant, sécurisation des allèges et plaques thermiques coûtent Fr./m² 163.— (sans les stores et niches à stores). Les travaux de béton armé s'élèvent à Fr. 62000.— pour tout le bâtiment, ce qui, au premier abord, paraît nettement au-dessus de la moyenne. Et pourtant l'on constate que les prix de location prévus dans ce cas suffisent à couvrir les 6% de rente classique.

Deuxième projet

Pour être sûr que le premier projet est «moins rentable» que la moyenne, on aborde le deuxième projet de comparaison:

Les murs du noyau, les sommiers et les piliers de façade portent cette fois-ci les dalles de l'immeuble. Ce qui permet un remplissage classique de brique de 12 cm pour les allèges avec un renforcement thermique supplémentaire de Polystyrol et crépi.

Cette façade avec fenêtres de bois et sans allèges de verre ne coûte que Fr./m² 71.—. Les travaux de béton armé par contre s'élèvent à Fr. 70000.—. Encore faut-il ajouter que les piliers de façade ne sont pas compris dans les Fr./m² 71.—, que la «vitrine» de la salle de séjour du premier projet (qui aurait rendu un balcon superflu) n'y est plus et que les pièces sont nettement plus petites.

En tout, le coût est de Fr. 20000.— plus bas que pour le premier projet; les frais supplémentaires des balcons du deuxième projet néanmoins ne sont pas compris dans le calcul!

Troisième projet

Pour parfaire les possibilités de comparaison on passe à un troisième projet: Cette fois-ci, il s'agit d'un mode de construction parfaitement traditionnel: murs pleins de façade de 30 cm d'épaisseur, crépi, fenêtres et allèges comme pour le deuxième projet. Coût de façade: Fr./m² 84.—, fait absolument surprenant puisque plus élevé que pour le deuxième projet! Les travaux de béton armé s'élèvent à Fr. 59000.—. En tout le coût est de Fr. 26000.— plus bas que pour le premier projet. Les pièces évidemment sont de plus en plus petites, la surface utile occupée par les murs de plus en plus grande:

Pour le premier projet («chemise» verre-métal) 1,2 m²

Pour le deuxième projet (piliers de béton et brique) 6,3 m²

Pour le troisième projet (murs pleins et crépi) 9,6 m²

Conclusions

La surface utile comprend 112 m² par étage. Une comparaison du coût total des travaux, y compris cave, rez-de-chaussée et toit après soustraction faite des surfaces utiles occupées par les façades nous donne les résultats suivants:

Premier projet («chemise»)
Fr. 39000.—
443,2 m² à Fr./m² 879.—

Deuxième projet («piliers de béton»)
Fr. 37000.—
422,8 m² à Fr./m² 875.—

Troisième projet («murs pleins»)
Fr. 36400.—
409,6 m² à Fr./m² 888.—

Le troisième projet — le meilleur marché — est donc de loin le moins rentable!! Sans vouloir prendre balcon, cage d'escalier et autres en considération, le deuxième projet est le plus rentable, le moins sur le papier. Il faut donc admettre en réalité que le premier projet est en fait le plus intéressant au point de vue économique.

Il faut donc croire — et c'est ce que nous voulions démontrer ici — que le projet le plus coûteux n'est pas toujours le moins rentable. Par conséquent il est nécessaire de juger de la rentabilité des différents éléments de construction non pas individuellement mais dans l'ensemble de l'immeuble. De plus l'on remarquera les variations de formes possibles suivant les matériaux choisis, ce qui ne veut pas dire que la forme d'un bâtiment ne dépend que de ses matériaux. Néanmoins la richesse du choix suffit à l'architecture sans vouloir «faire de l'architecture».

Immeuble locatif posé sur un garage (pages 141—143)

L'immeuble en question se trouve dans un quartier demi résidentiel demi industriel. Il contient principalement des appartements de 1½ pièces et appartements de 3 pièces. Le plan légèrement «forcé» n'est pas toujours très heureux dans la disposition, principalement en ce qui concerne les appartements de 3 pièces.

Bloc d'habitation à appartements de deux pièces, Caracas (pages 144—145)

L'immeuble en question se trouve dans le quartier résidentiel de Caracas. Les quatre étages contiennent 2 appartements de deux pièces. Sur le toit-terrasse l'appartement du propriétaire. Particularité du plan: cuisine et bain sont repoussés dans le coin de l'immeuble. L'accès de la cuisine se fait par la loggia, l'accès du bain par la chambre à coucher.

Centre d'habitation Golden Lane à Londres (pages 146—148)

Les 545 nouveaux appartements de cette urbanisation arborent en tout 1400 personnes; ce qui représente une très haute densité de 194 appartements à l'hectare. Les ombres portées des grands immeubles sont peu importantes bien que la concentration des bâtiments soit assez considérable.

La grandeur totale du terrain (ancien champ de ruines de la 2ème guerre mondiale) est de 2,8 ha.

Le trafic ne traverse pas la nouvelle zone d'habitation. Et pourtant l'accès des automobiles jusqu'aux entrées des immeubles est garanti. 340 appartements de 1 et 2 pièces occupent principalement les maisons-tours (bloc No II); les appartements de 5 et 6 pièces sont placés dans les immeubles de 5 à 6 étages. Les différents blocs sont placés autour de 4 cours. La cour A représente l'accès principal de l'urbanisation. Le centre communautaire (avec petite salle et scène) se trouve dans la cour B. Cour C: places de jeu et espace vert. Cour D: pelouse de jeu, club et autres.

Un immeuble de 2 étages séparant les cours C et D abrite un home d'enfants, une piscine et une salle de Badminton. Les quatre cours sont toutes reliées les unes aux autres, les bâtiments étant posés sur des portiques presque entièrement ouverts.

Les blocs de 6 étages IV—VIII contiennent des appartements-maisonnettes de 3 et 4 pièces. La cage d'escalier principale (avec ascenseur) de ces blocs est placée sur la façade latérale.

Un étage-arcades donne accès aux appartements tous les deux étages. Les surfaces de circulation des appartements sont relativement très petites par rapport à la grandeur des pièces d'habitation. Les murs portants sont placés latéralement aux façades, ce qui facilite l'aménagement des fenêtres.

Le bloc No I de 15 étages est décrit en détail sur le plan détachable de ce cahier.

Immeuble administratif à Mannheim Waldhof (pages 153—156)

Le bâtiment en question est prévu pour environ 400 employés. Le client, l'architecte et le spécialiste en organisation prirent le parti du bureau-hall. La situation du terrain impose également cette solution à deux étages. Le deuxième étage forme galerie au-dessus de l'étage-hall, sauvegardant ainsi l'unité spatiale de l'ensemble. Deux escaliers relient les deux niveaux du bureau-hall. Seuls les locaux de service (WC, escaliers de secours, etc.) sont entourés de murs. Des parois mobiles à demie hauteur sont prévues afin de créer certaines subdivisions de l'espace-hall. L'étage inférieur (socle de l'immeuble) éclairé par une bande circulaire de fenêtres abrite les locaux secondaires: archives, registres. Au centre: salle d'assemblée et centrale technique. L'étage-socle est en béton armé. Les deux étages supérieurs du bureau-hall sont en acier et verre.

L'isolation acoustique de l'immeuble a été tout particulièrement étudiée. La construction des allèges étant très mince, le rapport surface utile — surface totale est très favorable.

La répartition de la lumière du jour dans l'immeuble garantit un éclairage excellent sur toute la surface de travail.

Le bâtiment est entièrement climatisé et très confortable. Le parti du bureau-hall peut être considéré comme un véritable succès; de plus cette conception est plus économique (malgré la construction coûteuse) que la solution «cellulaire» conventionnelle.