

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

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

**Band:** 24 (1952)

**Heft:** 4

**Artikel:** L'habitat à l'étranger : la construction allemande de logements à faible surface : aménagements d'après guerre et enseignements de l'exposition "Constructa"

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124097>

### **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>**

menacent parce qu'ils connaissent la fragilité de leurs arguments : n'ont-ils pas été jusqu'à vouloir inspirer la pitié en comparant la misère d'une petite minorité de propriétaires modestes en regard de l'aisance d'une majorité de locataires ? N'ont-ils pas été jusqu'à affirmer qu'après un bombardement, les locataires ressortiraient vivants de leurs abris, alors que les propriétaires auraient perdu leur immeuble, comme s'il n'était prévu aucune mesure de lutte pour tâcher de sauver sans distinction d'être et les humains et leurs meubles et les immeubles ?

M. le conseiller fédéral Kobelt a dit au cours d'une des séances de commission que la défense des populations civiles était aussi indispensable au bon moral de l'armée qu'au pays lui-même.

Que M. Kobelt reste donc conséquent avec lui-même et qu'il ait le courage d'inclure cette question dans l'ensemble du programme d'armements qui intéresse le peuple tout entier, sans distinction de statut économique.

La préparation à la guerre même à titre défensif ne doit, non seulement rapporter aucun bénéfice à personne, mais ne coûter à chacun que dans la mesure de ses possibilités. Le présent arrêté viole outrageusement ces principes ; nous n'en voulons pas et nous appelons toutes les bonnes volontés à la réussite du referendum qui permettra au peuple suisse de se prononcer souverainement.

G. BOREL

## L'HABITAT A L'ÉTRANGER

# LA CONSTRUCTION ALLEMANDE DE LOGEMENTS A FAIBLE SURFACE

AMÉNAGEMENTS D'APRÈS GUERRE ET ENSEIGNEMENTS DE L'EXPOSITION « CONSTRUCTA »

*La question des logements de faible surface est, en France, à l'ordre du jour. Sans vouloir aller trop loin dans cette voie, il est certain que des considérations d'ordre financier, impératives dans l'état actuel de nos possibilités, conduiront de plus en plus à établir des habitations d'importance modeste en tant que surface, ce qui pourtant n'exclut pas le confort.*

*Aussi croyons-nous bon de reproduire un excellent article de M. F.-A.-M. Tack, ingénieur, directeur du Service technique de la S.N.B.H.L.B.M. (Société nationale belge des habitations et logements à bon marché), exposant les plus récentes conceptions allemandes en la matière, paru dans les colonnes de notre confrère belge « L'Habitation » de novembre 1951.*

Les constructions actuelles de l'Allemagne ne reflètent certainement pas la période de guerre et de débâcle que vient de traverser ce pays.

L'Allemand s'est mis à la tâche avec une sérénité d'esprit qui reflète au contraire sa foi de construire son *Heimat*, où il espère retrouver sa vie familiale et son bonheur.

C'est une architecture de bon goût mise en œuvre par de bons techniciens pour des gens qui ne sont pas riches.

Comme il n'existe pas d'organisme central comme la Société nationale des habitations et logements à bon marché qui donne des directives et établit des normes valables pour l'ensemble du pays, les architectes allemands et ceux qui financent la construction jouissent d'une très large indépendance.

### **Diversité des solutions.**

Certaines lois prévoient que les logements qui bénéficient de certains subsides ne doivent pas avoir une

superficie utile (entre murs extérieurs finis, déduction faite des murs intérieurs et locaux inhabitables) de moins de 32 mètres carrés et de plus de 62 mètres carrés et les loyers ne peuvent dépasser, en principe, 1 mark par mois et par mètre carré. Sauf ces limites, il semble que la plus complète indépendance soit laissée aux architectes.

Aussi avons-nous pu remarquer une grande diversité d'aménagement des quartiers bâtis. Tantôt on s'est contenté d'un tracé symétrique des voiries, les volumes se répétant d'une façon monotone. Par contre, on a également pu constater bien souvent des conceptions nouvelles, apparentées à celles vers lesquelles tendent les sociétés agréées de la Société nationale : assouplissement des tracés de voiries, dissociation entre l'alignement des voiries et des bâtisses, composition d'ensembles équilibrés par des volumes différents.

### **Aspect général.**

Dans le premier cas, on ne peut s'empêcher de regretter l'aspect de caserne que prennent certains ensembles, aspect généralement accentué par l'emploi exclusif de crépi. Cependant, la coloration différente des blocs de logements vient parfois atténuer cet inconvénient. Pour ce qui concerne les voiries, on ne découvre rien d'original : pavage des trottoirs très limités ; revêtement des rues en bitume, égoûts de petites dimensions. Ce sont du reste les propriétaires riverains qui paient les voiries et non pas les pouvoirs publics.

Mais les câbles électriques sont toujours enterrés, les poteaux d'éclairage choisis avec beaucoup de goût ; on constate dans l'ensemble une grande économie dans

les voiries, ce qui n'empêche pas de larges espaces verts, des zones de recul.

### Forte occupation du terrain.

Les maisons unifamiliales sont les plus nombreuses dans les régions rurales. Elles sont isolées ou par groupes de deux. Dès qu'on approche de la ville, l'immeuble s'élève : il a le plus souvent trois et quatre niveaux.

Aux abords des villes, les maisons unifamiliales sont groupées par 2, 4 et plus ; nous avons même rencontré des groupes de 16 maisons contiguës, car les Allemands sont désireux d'éliminer le plus possible les maisons d'about et d'arriver à une occupation maximum du terrain. Il faut bien avouer que cela crée parfois, malgré la diversité très grande de l'architecture, une certaine monotonie.

Cette monotonie se manifeste tout autant, d'ailleurs, par la répétition en grande série de groupes de deux maisons strictement alignées : l'effet est tout aussi déplorable.

Ce qu'il faudrait, c'est varier l'importance des masses et surtout créer une implantation libre qui ne soit pas liée systématiquement à l'alignement de la rue. Avec cette conception, même la répétition de blocs à quatre niveaux peut trouver une solution beaucoup plus agréable à l'œil.

Les maisons unifamiliales en dehors des villes ont des jardins de 6 à 8 ares.

On admet généralement de 50 à 100 personnes par hectare pour les cités-jardins (*Siedlungen*) et, pour les immeubles à appartements dans les agglomérations, de 500 à 800 personnes à l'hectare.

Le prix du terrain à bâtir ne dépasse généralement pas, dans les villes, des valeurs acceptables.

Presque toutes les maisons bâties, qu'elles soient unifamiliales ou à appartements, prévoient un toit en dos d'âne pourvu de lucarnes. Il n'y a d'exception que pour les blocs de Hambourg et certains blocs de Cologne, qui sont à toiture plate.

Les maisons unifamiliales sont séparées entre elles soit par un petit mur de deux mètres de haut, soit par un écran vitré sur armature métallique. De plus, les façades arrière des maisons sont presque toujours cachées soit par une annexe, soit par un mur de clôture ordinaire qui forme écran.

### Nombre de niveaux

Les immeubles à appartements à trois et quatre niveaux ont d'habitude deux appartements par étage et par cage d'escalier, mais ce n'est pas une règle absolue.

Du point de vue social, il semble que, chez les Allemands comme chez nous, l'immeuble à trois niveaux soit très apprécié ; le quatrième niveau est déjà l'objet de critiques (trois étages d'escalier à monter sans ascenseur). A Hambourg cependant, il est d'usage général, pour des raisons d'économie.

Plusieurs réalisations d'immeubles à trois niveaux sont traitées avec une simplicité et une grande sobriété de ligne.

Mais il faut ajouter que l'immeuble à trois niveaux est plus facile à traiter de façon satisfaisante que celui à quatre niveaux.

### Bâtiment de faible hauteur.

En ce qui concerne le type de bâtiment « habitation à bon marché », quelques points essentiels sont à retenir :

La maison avec combles habités (ferme flamande) réalise économiquement un type de villa jumelée qui correspond largement aux désirs de la population dans le pourtour des villes et dans les régions semi-rurales. Elle est d'un prix vraiment intéressant.

Le bâtiment à trois niveaux est d'une solution plus économique que la maison unifamiliale et peut être traité de façon agréable en ce qui concerne l'aspect et le confort.

### Immeubles élevés.

L'avantage économique, lorsqu'on monte de trois à quatre niveaux, est faible et compense mal le désagrément esthétique et social qui en résulte. Il n'y a aucun avantage à monter de quatre à cinq niveaux :

Les immeubles de plus de six niveaux, avec ascenseur, réalisent une solution esthétiquement et économiquement acceptable pour autant qu'ils soient bien équipés et suffisamment espacés les uns des autres. Ils permettent d'atteindre une densité (nombre de logements à l'hectare) plus forte qu'avec des immeubles à trois niveaux :

Figure 1

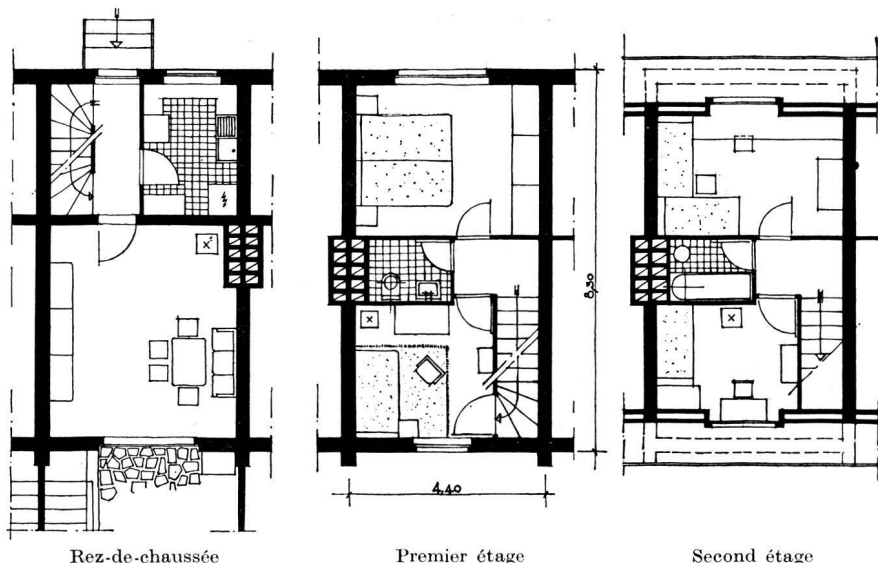
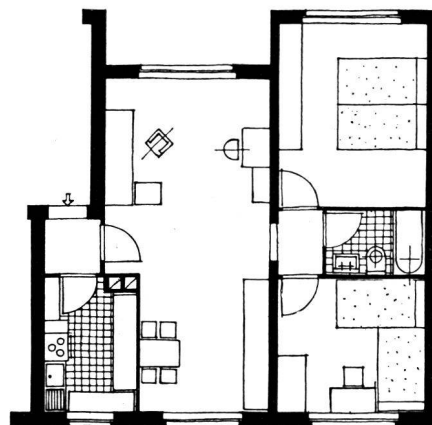


Figure 2



Plan d'un appartement de 65 m<sup>2</sup>

La construction de bâtiments de grande hauteur avec charpentes reste proportionnellement plus coûteuse que celle de bâtiments à murs portants.

Il n'existe pas, à vrai dire, de plans types et de normes rigides appliqués à toute l'Allemagne ; on constate une grande diversité dans les plans.

### Diversité dans les plans.

Cependant, l'exposition « Constructa », à Hanovre, présentait un certain nombre de plans des plus pratiques. Ces plans, exécutés grandeur nature, avaient été primés dans un concours organisé par le B. D. A. (*Bund Deutscher Architekten*).

Il est malaisé de décrire chacun de ces plans.

Nous ferons simplement ressortir quelques superficies intéressantes.

### Superficies d'appartements.

Habitations à :	
1 lit	20,5 m <sup>2</sup>
2 lits	28,6 m <sup>2</sup>
1 ou 2 lits	36,2 m <sup>2</sup>
3 ou 4 lits	33,0 m <sup>2</sup>
4 lits	38,0 m <sup>2</sup>
4 lits	65,0 m <sup>2</sup>
4 lits	45,0 m <sup>2</sup>
4 ½ lits	56,0 m <sup>2</sup>
2 à 6 lits	59,0 m <sup>2</sup>

Il peut paraître invraisemblable de caser quatre lits sur un espace comme par exemple l'appartement de 38 mètres carrés, mais il ne faut pas perdre de vue que l'Allemand ne renonce pas à la superposition des lits, comme dans les cabines de navires.

### Superficies de maisons.

Habitations à :	
4 lits	59,43 m <sup>2</sup>
3 ou 4 lits	60,0 m <sup>2</sup>
4 lits	63,0 m <sup>2</sup>
4 lits	44,0 m <sup>2</sup>
4 lits	49,33 m <sup>2</sup>
2 ½ lits	40,0 m <sup>2</sup>
4 lits	50,0 m <sup>2</sup>

### Pour les maisons doubles.

Habitations à :	
4 lits	56,5 m <sup>2</sup>

### Equipped de cuisine.

En étudiant ces plans, on a l'impression que les espaces sont en général bien équilibrés, avec des dégagements réduits à un strict minimum.

L'espace dévolu à la cuisine est très variable (de 1,50 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup>). Les Allemands d'ailleurs n'accordent pas à certains équipements de cuisine l'importance que nous y donnons. C'est ainsi qu'aucune de nos ménagères ne voudrait se contenter de l'évier manifestement trop petit qu'on installe partout dans ces habitations. L'égouttoir est réduit à une planche en hêtre ; il n'est jamais en faïence. Cette solution laisse beaucoup à désirer au point de vue hygiène.

Les armoires encastrées semblent avoir la faveur des architectes, mais en pratique, pour arriver à réduire le prix de revient, ce sont elles qu'on supprime en premier lieu ; pourtant, les sinistrés ont en général perdu la plus grande partie de leur mobilier, le mo-

ment serait donc particulièrement bien choisi pour généraliser ce système.

### Equipped intérieur.

La salle commune est ordinairement de grandes dimensions, au détriment des chambres à coucher. Le souci de la vie familiale s'est fort accru après la séparation de la guerre.

Dans plusieurs des plans types présentés, il ne serait pas possible de caser un mobilier de chambre à coucher complet, comme nous le concevons. Reste à voir si c'est indispensable ? La coiffeuse traditionnelle, par exemple, est-elle encore utile alors que la salle de bains est à côté ?

Essayer de savoir ce que les Allemands préfèrent — un équipement poussé ou une grande superficie — est peine perdue ; ils sont aussi divisés à ce sujet que nous, Belges.

Remarquons un élément fort important pour la répartition des pièces ; la salle de bains et le W.-C. sont généralement au centre du bâtiment. Il n'y a pas dans les logements, pour assurer la ventilation de ces W.-C., d'aéras comme nous les concevons. Il y a simplement, dans le plafond, une cheminée d'évacuation qui a une section de 20 cm. × 20 cm., parfois moins. Il n'y a pas non plus d'appel d'air inférieur, mais, en général, les portes ont au sol une fente de quelques millimètres. Personne ne semble s'en plaindre.

### Vasistas et combles.

Les Allemands, comme nous, ont réduit la hauteur libre des étages à environ 2 m. 50 ; ils en sont arrivés aussi à pourvoir chaque pièce habitable d'au moins un vasistas. Ce vasistas, autant par sa conception que par sa réalisation, est très intéressant. Il a à peu près la même grandeur que chez nous ; son articulation est au bord supérieur et il s'ouvre entièrement vers l'extérieur. Il a ainsi le double avantage d'abord de ne pas gêner les rideaux quand on l'ouvre et ensuite d'être parfaitement étanche à la pluie. Il est d'autre part très léger et muni d'un système d'ouverture très simple.

Lorsque les chambres à coucher sont aménagées sous les combles, le maximum de précaution est pris afin d'obtenir une isolation suffisante et aussi un cube d'air suffisant ; c'est pour ce motif que presque toutes les lucarnes sont pourvues de toitures très relevées afin d'augmenter le cube.

Les toitures ont en général des pentes supérieures aux nôtres (rarement en-dessous de 45°).

Toutes les maisons ont des caves, de même que les blocs d'appartements.

### Exemple de maison unifamiliale.

Nous reproduisons deux plans, l'un d'appartement, l'autre de maison unifamiliale, assez caractéristiques et qui nous semblent les plus intéressants à étudier.

Notre figure 1 montre le plan d'une maison unifamiliale, 4 m. 20 de largeur, réalisée à Hanovre, au « Mittelfeld », tel qu'il a paru dans la brochure éditée à l'occasion de l'Exposition du bâtiment « Constructa » à Hanovre.

### Superficies utiles.

La superficie utile est indiquée comme étant de 55,65 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée et le premier étage réunis. Elle est de 78,27 m<sup>2</sup> en y comprenant l'étage sous toiture.

Ces superficies utiles nettes s'entendent tous murs

extérieurs et intérieurs déduits, ainsi que les cages d'escaliers.

La superficie utile sur la base des normes de la Société nationale serait de  $8,20 \times 4,05$  égale  $36,90 \times 2$  égale  $73,80 \text{ m}^2$  pour deux niveaux et de  $101,30 \text{ m}^2$  en y comprenant la toiture.

#### **Longueur des murs.**

Aucun mur au-dessus de terre n'a plus d'une brique d'épaisseur, c'est-à-dire 25 centimètres.

Dans une largeur de façade aussi réduite pour une telle profondeur, la longueur cumulée des murs extérieurs et mitoyens est plus grande que celle d'une maison de 6 m. 25 de façade et de 6 m. 50 de profondeur (murs compris).

#### **Dégagements et cuisines.**

Au rez-de-chaussée, nous trouvons un dégagement fort réduit dans lequel il n'est possible de placer ni voiture d'enfant, ni vélo, ni même un porte-manteau.

L'escalier vers l'étage a un quartier tournant au bas, mais pas à son arrivée; l'escalier vers la cave a un double quartier tournant.

La cuisine, située en façade, est suffisamment grande pour pouvoir contenir tous les appareils nécessaires. Il n'y a cependant pas d'accès direct à l'extérieur.

Cela peut se justifier d'une certaine manière, étant donné que la cuisine ne sert qu'à la préparation des repas, toutes les autres activités ménagères, lessivage, etc... pouvant se faire dans les caves qui ont la même superficie que le rez-de-chaussée et un accès direct vers l'extérieur.

#### **Salle commune et sous-sol.**

La salle commune a une grande superficie et permet un agencement très agréable. Elle présente toutefois l'inconvénient d'avoir 4 m. 89 de profondeur — ce qui est beaucoup — pour une hauteur libre de 2 m. 50. Aussi l'éclairage et l'ensoleillement sont-ils insuffisants pour près de la moitié du local.

Le sous-sol comprend, outre la grande cave, une buanderie proprement dite qui est située en-dessous de la cuisine. Un emplacement pour le charbon ne semble pas spécialement prévu.

Le combustible doit donc être amené en sacs par le jardin et l'escalier d'accès extérieur puis déposé dans la grande cave, qui fait facilement office de local de bricolage et d'annexe (remise d'ustensiles encombrants).

#### **Plan des étages.**

A l'étage, nous trouvons deux chambres respectivement pour une et deux personnes. Elles sont séparées par un cabinet de toilette comprenant le lavabo et le W.-C.

Les canalisations de chute doivent donc partir du premier étage et la ventilation doit monter jusqu'au dessus du toit. Elle est parfaitement assurée par une cheminée d'appel, mais c'est une solution coûteuse au point de vue tuyauteries.

L'accès à l'étage sous combles est commandé par une des deux chambres.

Nous y trouvons, outre deux mansardes, d'une superficie raisonnable, la salle de bain qui se superpose à la toilette du premier étage. Il y a donc ici une dépense considérable de tuyauteries, mais par contre, un confort enviable.

#### **Améliorations possibles.**

Il nous semble que le type de maison avec façade de 6 m. 25 à 6 m. 50 et une profondeur calculée de façon à respecter la superficie imposée pourrait donner un résultat tout aussi favorable avec trois chambres à coucher au premier étage et un second étage sous combles aménagé pour deux mansardes. Il serait dès lors inutile d'amener l'eau jusqu'à cet étage. Ainsi, l'on pourrait réduire les tuyauteries à un strict minimum, aussi bien horizontalement que verticalement.

On pourrait se passer aussi des grandes caves.

L'étude soignée de l'implantation doit permettre une densité identique à celle des maisons de 4 m. 25 de façade.

Le plan de 4 m. 25 de façade a été choisi à titre exceptionnel et n'est d'ailleurs pas souvent employé.

#### **Disposition d'appartement.**

Le plan que montre notre figure 2 représente peut-être mieux la conception allemande actuelle de l'appartement.

Enumérons simplement ses caractéristiques en laissant au lecteur le soin d'en étudier le détail :

hall d'accès réduit à un strict minimum ;

quartier de nuit nettement séparé du quartier du jour ;

grande salle commune qui porte la caractéristique bien nette du coin à manger près de la cuisine et du coin de lecture et de repos devant la large baie. Le tout peut être complété par une terrasse.

#### **Autres particularités.**

La centralisation des tuyauteries en plaçant dos à dos les cuisines et les salles de bains.

La superficie des chambres à coucher est limitée. Dans la grande chambre, il y a de quoi installer la grande armoire, mais la toilette — qui ne paraît d'ailleurs pas indispensable — s'y place difficilement.

Dans la chambre d'enfants, l'agencement est assez serré, mais il y a toujours la place d'une petite table pour l'étudiant qui préfère travailler dans le calme de sa chambre plutôt que dans le bruit de la salle commune.

#### **Cuisine et surface.**

La cuisine, une fois de plus, n'a pas d'accès extérieur. L'Allemand ne semble pas sentir le besoin de la terrasse de service. Certains types de plans la prévoient cependant; elle est alors combinée avec un accès par la salle commune et sert en même temps de terrasse de repos.

La superficie utile de cet appartement, mesurée à la façon allemande, est de  $65 \text{ m}^2$ .

Le plan est très rationnel et très simple au point de vue construction; il ne comporte que trois murs parallèles.

#### **Valeurs des solutions.**

La situation actuelle de l'Allemagne force les architectes à étudier des plans qui nécessitent un minimum de terrain et de matériaux de construction. Dans la plupart des cas, ils réussissent cependant à trouver des solutions remarquables, qui, sur un espace réduit, permettent un équipement rationnel et un confort amplement suffisant.

(Extrait de la *Journée du Bâtiment*, N° 1378-1951.)