

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	22 (1950)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	Où en est la construction de logements en Allemagne?
<b>Autor:</b>	Brunisch, A.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-123649">https://doi.org/10.5169/seals-123649</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 19.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Où en est la construction de logements en Allemagne ?

par A. Brunisch, architecte

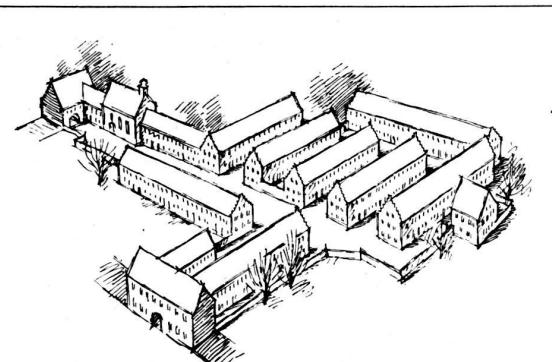
Des destructions énormes ont marqué la fin de la deuxième guerre mondiale. Dans la seule province de Bade, les plus belles parties de Fribourg, de Mannheim, de Bruchsal et de Pforzheim ont été démolies. La ville de Karlsruhe a également été grièvement blessée. Les travaux de reconstruction ont créé de nouvelles possibilités de développement en ce qui concerne l'industrie, mais n'ont pas encore pu déterminer d'amples constructions d'habitations.

Aucun propriétaire immobilier n'a été d'accord de participer au capital de construction des sinistrés, sauf, bien entendu, en ce qui le touchait directement, car une telle opération devait forcément aboutir à une perte d'intérêts et même à une perte du capital lui-même. Le coût d'un logement de deux pièces, cuisine, bains, W.-C., hall, balcon, mansarde et cave, soit un logement d'une dimension de 75 m<sup>2</sup> sans la cage d'escalier, était en 1936 de 8800 RM., y compris terrain et frais divers, ce qui donnait un loyer mensuel de 60 RM. Ce prix de construction est monté, après la réforme monétaire, de 16 000 à 20 000 DM., c'est-à-dire qu'il approche de 70 DM. au mètre cube. Dans ces conditions, il ne peut être question de rentabilité, d'autant moins que la réforme monétaire a

épuisé les dernières réserves de capitaux. Pendant les mois qui se sont écoulés depuis cette réforme, le coût des fournitures et travaux de construction, ainsi que le coût de la main-d'œuvre, a baissé de nouveau quelque peu. L'augmentation, calculée d'après l'indice de paix de 1914, qui était allée jusqu'à 350 %, s'approche maintenant de 200 %. Le Gouvernement du Wurtemberg-Bade du Nord a décidé, malgré cette baisse, de secourir financièrement la construction d'habitations, sous ses différentes formes, et il a déjà réalisé cette aide, conformément aux moyens dont il pouvait disposer : versements supplémentaires à fonds perdu, prêts, crédits complémentaires, et toutes sortes de versements à montants variables, ont été alloués après examen de chaque cas individuel. De cette façon l'effort, qui avait été entrepris pour se débarrasser de la pénurie d'habitations et qui, malheureusement, était sur le point de se décourager a retrouvé de nouveaux espoirs, et l'on peut s'attendre, maintenant, à de sensibles améliorations.

Cette reconstruction pose un problème qui passionne actuellement toute l'Allemagne. Si l'aspect extérieur doit être conservé, ne faut-il pas, en revanche, donner à l'aménagement intérieur les quelques commodités que notre époque a inventées ? Ou, au contraire, faut-il recréer les logements dans l'état exact où ils ont été conçus ? Dans le premier cas, n'est-ce pas procéder à un sacrilège vis-à-vis d'une institution historique ? Dans le second, n'est-ce pas en faire un musée, n'est-ce pas empêcher la « Fuggerei » de participer, comme elle l'a fait si vaillamment depuis 1521, au besoin de logements qui devient actuellement, en Allemagne, de la plus grande urgence ? La polémique court bon train, mais l'architecte, sans en attendre le dénouement, a pris sous sa responsabilité de moderniser les logements, d'y installer salles de bains, lumière électrique, aménagements sanitaires, chauffage central, etc., en se disant que certainement il obéissait mieux ainsi aux intentions de Jacob le Riche, qui y aurait certainement procédé s'il l'avait pu à son époque, qu'en momifiant une œuvre qui doit rester exemplaire. Ainsi en sera sauvegardée toute la valeur humaine.

(Illustr. extr. de « Bauen & Wohnen », N° 3, 1947.)



La cité d'habitations « Fuggerei »

La « Fuggerei », construite près d'Augsbourg au XVI<sup>e</sup> siècle, par Jacob le Riche et ses frères, et dont les Allemands, à juste titre, étaient si fiers, n'a pas échappé aux vicissitudes de la dernière guerre. Son église et la plupart de ses maisons, vivante réalisation d'une idée géniale dont notre siècle serait heureux d'inventer l'équivalent, ont été réduites en cendres. Le prince Josef Ernst Fugger-Glött, descendant actuel des fondateurs, a décidé de redonner un toit aux cinquante-trois maisons de la « Cité des journaliers ». Il est curieux de rappeler que Jacob le Riche avait prévu le cas d'une destruction, et avait établi une fondation pour la reconstruction de son œuvre, au cas où une guerre lui porterait dommage. Une ironie bien amère a voulu que ce legs attende pendant quatre cents ans notre époque de haute civilisation (ce qui ne l'empêche pas d'avoir la bombe facile), pour trouver emploi : il faut avouer, d'ailleurs, que le renchérissement de la construction survenu au cours de ces quatre siècles (et surtout pendant ces vingt ou trente dernières années), risque bien de rendre insuffisantes les prévisions des fondateurs !

Cette reconstruction pose un problème qui passionne actuellement toute l'Allemagne. Si l'aspect extérieur doit être conservé, ne faut-il pas, en revanche, donner à l'aménagement intérieur les quelques commodités que notre époque a inventées ? Ou, au contraire, faut-il recréer les logements dans l'état exact où ils ont été conçus ? Dans le premier cas, n'est-ce pas procéder à un sacrilège vis-à-vis d'une institution historique ? Dans le second, n'est-ce pas en faire un musée, n'est-ce pas empêcher la « Fuggerei » de participer, comme elle l'a fait si vaillamment depuis 1521, au besoin de logements qui devient actuellement, en Allemagne, de la plus grande urgence ? La polémique court bon train, mais l'architecte, sans en attendre le dénouement, a pris sous sa responsabilité de moderniser les logements, d'y installer salles de bains, lumière électrique, aménagements sanitaires, chauffage central, etc., en se disant que certainement il obéissait mieux ainsi aux intentions de Jacob le Riche, qui y aurait certainement procédé s'il l'avait pu à son époque, qu'en momifiant une œuvre qui doit rester exemplaire. Ainsi en sera sauvegardée toute la valeur humaine.

culièrement appuyé sur les questions de construction et d'habitation. Il a déclaré que la gestion économe des finances a permis de réserver 75 millions de marks à la subvention des habitations sociales. Mais la réponse à la question « Comment employer ces moyens ? » doit être donnée — d'après le modèle américain, c'est-à-dire en discussion publique si possible — après que les spécialistes auront donné leur avis. Ainsi, la première question à trancher est : « Qu'est-ce qu'on entend par « construction sociale d'habitatis ? » Le Gouvernement de l'Etat bavarois a essayé, le premier, de définir le caractère spécial d'une telle construction. A cet effet, l'arrêté du 15 février 1949 se base principalement sur le bien public : il prévoit surtout la construction de petits logements dans des maisons familiales ou dans des immeubles locatifs, appartements destinés, d'après leur grandeur, leur équipement et leur loyer, à de larges couches populaires. Les dimensions de ces appartements sont limitées à une surface de 32 m<sup>2</sup> pour les plus petits, jusqu'à une surface de 75 m<sup>2</sup> pour les plus grands. Mais, jusqu'à nouvel avis, les surfaces à encourager sont celles qui s'approchent de 45 m<sup>2</sup> par appartement. Un quart de tous les logements auront des dimensions

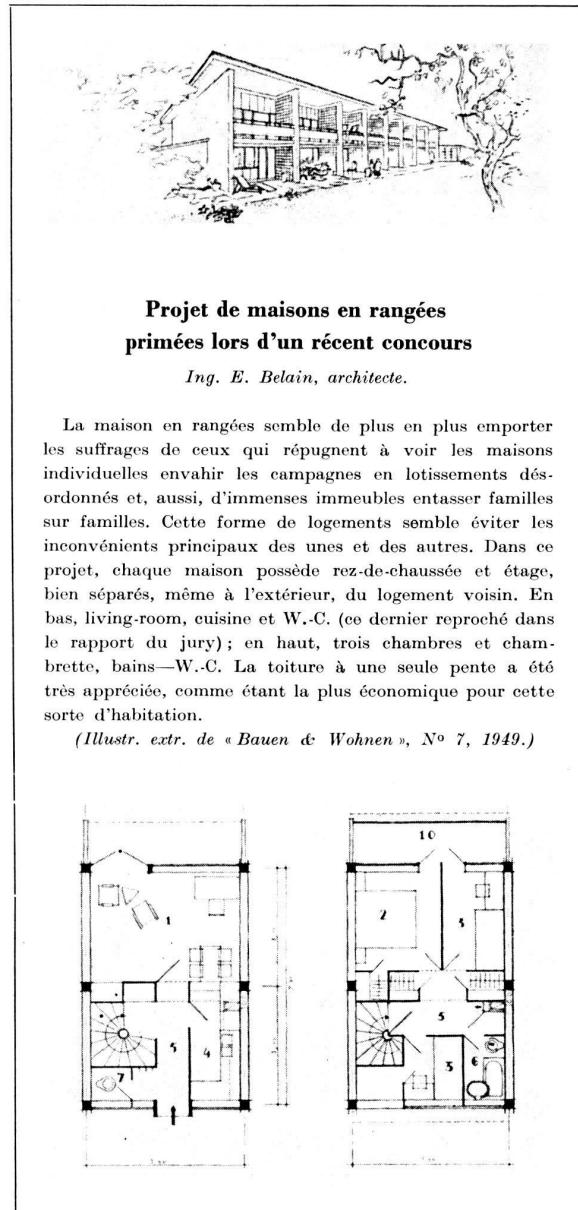
allant de 45 m<sup>2</sup> à 75 m<sup>2</sup>. Pour le calcul de ces dimensions, la surface des parois est déduite. Seules les pièces habitables sous le toit et à la cave sont comprises, et non, par exemple, la buanderie, les ateliers et locaux de dépôts, etc. Comme prix de base pour le loyer — en tenant compte du quartier où le bâtiment est placé, on indique comme maximum, pour 45 m<sup>2</sup> de surface, un prix de 27 à 50 DM.

Après de sérieuses études faites en 1947, on a constaté que, dans la Bizone, 2,4 millions de logements avaient été complètement détruits par la guerre. Si l'on prend ce chiffre comme base, il faut compter, en considérant la proportion des travaux exécutés pendant les années 1919 à 1932, une douzaine d'années pour la reconstruction de ces logements.

Les chiffres relatifs à la région du Wurtemberg-Bade du Nord, pour les logements détruits, d'après les statistiques du début de l'année 1948, étaient d'environ 180 000 unités, alors que la capacité annuelle de construction, en utilisant le maximum des moyens techniques, est de 15 000, d'après l'échelle de 1919-1932. Mais, dans ces calculs, ne sont pas comprises les années de guerre 1939-1948 où, pendant neuf ans, en ce qui concerne la construction d'habitatis, rien n'a été bâti. Ce trou de 15 000 unités par année doit également être compté, ce qui donne un total de 180 000 à 200 000 logements ; il faut ajouter encore l'afflux des réfugiés dans les zones occidentales. A la moitié de l'année 1948, le nombre de ces réfugiés était de 6,5 millions de personnes. De nouvelles arrivées et des départs prochains étant prévus, il faudra répondre à un besoin de 1,5 million d'unités

supplémentaires, ce qui donne une prolongation de la durée de reconstruction de 7 ½ à 8 années ; en ce qui concerne la seule contrée de Wurtemberg-Bade du Nord, cela fera 100 000 à 120 000 logements supplémentaires à créer.

Pour nous résumer, nous voyons que la tâche à remplir durera 12 plus 9 plus 7 ½ années, soit de 28 à 29 années. Encore n'est pas compris dans ces



chiffres le fait que, pendant les années de guerre, les mariages ont été beaucoup plus nombreux que d'habitude, et que beaucoup de prisonniers de guerre reviendront encore dans leur pays, sans oublier non plus les années 1933-1939, qui n'ont pas été frappées par la guerre, et qui montrent un net surplus de naissances, surplus qui dès 1953 entrera en question pour les logements.

Le programme de construction, calculé pour 28 ans, doit donc être rectifié et porter sur 35 années de construction, dans des conditions et pour une capacité de temps de paix.

Qu'est-ce qui a été fait, en ce qui concerne la construction, pendant le temps qui va de la fin de la guerre à la réforme monétaire, dans la contrée de Wurtemberg-Bade du Nord? Le travail consiste principalement dans la réparation de logements plus ou moins endommagés, de telle façon que seules de petites « charges » ont été nécessaires par unité d'habitation.

Ce qui nous intéresse, c'est le calcul de ce travail par unité d'habitation complète. Il correspond à un chiffre annuel de 15 000 unités, réparties sur 2 1/2 années de travail, ce qui montre que seulement 40 % de la capacité de travail des divers corps de métiers ont été utilisés. On possède aujourd'hui assez de ci-

ment, de briques, de tuiles, de matériaux, pour pouvoir travailler à pleine capacité et pour fixer définitivement la tâche à accomplir. En parlant de ce problème, on a pris en considération la reconstruction des bâtiments de l'administration publique et de l'industrie, ainsi que l'estimation de la capacité totale de l'industrie du bâtiment. Pour caractériser ce qui se passe actuellement dans le secteur de la construction d'ha-

bitations du Wurtemberg-Bade du Nord, on pourrait citer comme exemple un certain nombre de grands projets de construction actuellement en cours. Le gouvernement a créé, dans l'été de 1947, un centre de recherches dénommé « Construction et Habitation »,

comme fondation d'utilité publique, dont le but est de centraliser les recherches du bâtiment et d'exécuter les expériences pratiques nécessaires. Un de ces devoirs consiste dans la construction de maisons d'essai, où l'on emploie et où l'on examine les nouvelles méthodes. Actuellement, on fait de tels essais à Karlsruhe, à Neckarsulm, à Heidenheim-sur-Brenz, à Crailsheim, avec un total de 288 logements. On montre, à Karlsruhe, des panneaux de bois croisé liés au ciment, combinés avec une construction de béton armé, exécutés par l'architecte von der Kerkhoff; à Heidenheim, une construction de panneaux de béton léger et de maçonnerie de plots creux; à Weinheim, des blocs d'appartements de cinq étages construits totalement en panneaux de béton, une expérience très intéressante exécutée pour la première fois après des essais et des études très approfondies faits, pendant des années, par M. Hege, directeur de la Maison Hochtief S. A., à Francfort.

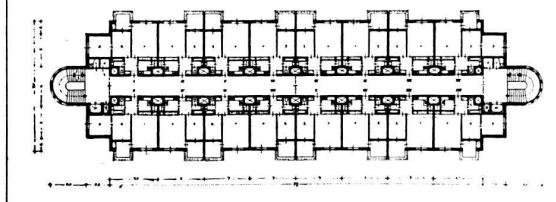
Un résultat vraiment concluant, dans l'état actuel des recherches, ne peut être atteint que dans le cas où l'on analyse les besoins d'après les classes de locataires, et où l'on se conforme à des types. Pour la création d'un type d'habitation, on exécutera les diverses parties de la construction d'après les principes d'une normalisation raisonnable, pour atteindre la forme la plus simple et le prix le plus avantageux. Les données-types et les



### Un immeuble collectif

Une revue allemande présente cet immeuble collectif à huit étages comme une des plus importantes contributions à la reconstruction. Comme on le voit par le plan, les logements s'ouvrent sur un vaste couloir central, aux extrémités duquel se trouvent les escaliers et les ascenseurs qui distribuent chacun, grâce à ce système, huit appartements, alors que la disposition traditionnelle ne permet guère que des paliers à trois, quatre ou cinq appartements. Les ouvertures des façades sont réservées aux chambres et aux living-rooms, la cuisine, ou plutôt le laboratoire, donnant sur courette, ce que n'autorisent pas (encore) nos lois suisses. Cette solution simplifie certainement le plan, donc abaisse le coût de la construction, en permettant une normalisation très approfondie. De plus les pièces d'habitation sont bien isolées du couloir central. Il faut remarquer, en regardant ce plan, que cet immeuble n'est pas destiné aux familles, mais à des ménages sans enfants et à des célibataires. L'architecte a d'ailleurs prévu que les deux pièces — séjour et chambre — pouvaient, par rabattement de la paroi qui les sépare, se réduire à un grand studio. Construction : squelette métallique ou béton armé.

(Illustr. extr. de « *Bauen & Wohnen* », N° 7-8, 1947.)



diverses parties normalisées seront assemblées sur le chantier, en une maison expérimentale. Mais la méthode sera naturellement tout autre quand il s'agira d'une reconstruction de maisons d'habitation dans les vieilles villes détruites, sur des fondations déjà existantes.

Pour une exécution-type des logements, il faut considérer soigneusement toutes les questions sociales, hygiéniques, techniques et économiques. Les valeurs d'usage et d'habitabilité sont de la plus haute importance. Une petite surface d'habitation demande une plus grande organisation. Les appartements de deux et trois pièces sont ceux dont on a le plus besoin. Un tel logement de trois pièces, soit deux chambres avec quatre à six lits, demande à peu près  $58 \text{ m}^2$  de surface habitable, tout compris, en comparaison des  $75 \text{ m}^2$  d'avant guerre. La Bizonne veut réduire la surface maximum des appartements de deux pièces à  $45 \text{ m}^2$ .

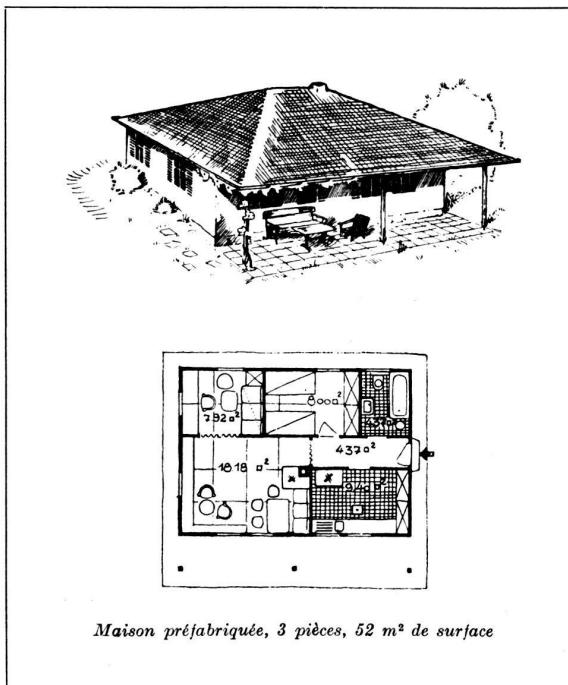
Pour faire baisser le coût de la construction, on sera obligé de bâtir des logements moins durables. Des appartements de deux pièces, avec une surface d'habitation de  $55 \text{ m}^2$ , y compris les pièces annexes et les parois, nécessitent  $65 \text{ m}^2$  de surface totale, y compris les escaliers, et  $200 \text{ m}^3$  de construction. Des appartements de trois pièces, avec  $75 \text{ m}^2$  de surface, y compris les pièces annexes et les parois, nécessitent  $85 \text{ m}^2$  de surface totale, y compris les escaliers, et  $270 \text{ m}^3$  de construction. De cela découlent les dimensions d'un immeuble-type; d'ailleurs, un résultat tangible des discussions sur la normalisation des questions particulières n'a pas encore été atteint, et pourtant des produits-types sont indispensables à la construction à bon marché, d'où la notion des parois préfabriquées et normalisées. Pour pouvoir être considérée comme préfabriquée, une paroi devra être construite avec les conduites de gaz et d'eau (eau fraîche et eau usée) dans la partie de la paroi située entre bain et cuisine. Ces parois seront fabriquées en usine, posées et bétonnées soit dans des cloisons légères, soit entre

coffrages, étage par étage. De cette façon, le tuyau collecteur de fonte disparaîtra et sera remplacé par un tuyau soudé. On peut obtenir une appréciable économie en n'employant qu'un seul tuyau de gaz pour l'alimentation de la salle de bain et de la cuisine, et en installant un seul compteur dans chaque appartement.

Il faut encore mentionner le grand nombre de modèles de dalles-planchers qui, bien étudiées au point de vue statique, ne sont pas encore étudiées à fond en ce qui concerne l'isolation phonique et thermique. Il est indispensable d'intervenir pour que cette immense quantité de modèles différents disparaîsse et pour qu'à l'avenir on n'en emploie qu'un nombre restreint, qui devrait offrir de nets avantages au point de vue construction, isolation thermique et phonique et économie de construction.

Une notion nouvelle est l'extension de la construction du gros œuvre. On pense poser en même temps, sans grandes dépenses supplémentaires, les murs préfabriqués, les encadrements métalliques, les tampons,

les pierres de taille et les planchers, afin que le bâtiment soit plus vite achevé. La normalisation des matériaux est donc en liaison directe avec la rationalisation du chantier. Les autorités pensent qu'il faut, pour des raisons d'économie, tâcher d'ouvrir des chantiers de grandes dimensions, comprenant au moins 50 unités d'habitation, ce qui correspond aux expériences faites en Suisse et en Norvège. Ces deux pays estiment que seuls des chantiers non seulement de 50, mais plutôt de 150 unités d'habitation, peuvent être nommés «rationnels». En Suisse, on calcule l'économie ainsi réalisée à 30 % du coût total de la construction. Un programme rationnel de chantier doit pouvoir faire coffrer et couler une unité d'habitation en un jour et demi. Le béton coulé montrant déjà, après un jour, une dureté de 8 à 10 kg., le coffrage peut être enlevé le lendemain, et l'unité d'habitation équipée. Un chantier rationnel comprend l'exécution de l'escalier en éléments préfabriqués, et sa pose sans main-d'œuvre complémentaire. Les expériences



Maison préfabriquée, 3 pièces,  $52 \text{ m}^2$  de surface

scientifiquement exécutées supprimeront donc toute hésitation. En se basant sur elles pour la fabrication des matériaux, et en vérifiant soigneusement le montage en chantier, il ne devra y avoir en principe aucun désavantage dans une telle manière de procéder.

Tout ce que nous venons de dire sur la normalisation et sur la préfabrication nous montre quel travail est encore à faire. L'Etat et même de nombreuses municipalités et collectivités se voient obligés d'entreprendre des recherches spéciales dans ce domaine. Malheureusement, l'utilisation pratique des résultats de ces recherches est trop souvent perdue, car seules peuvent être fructueuses celles dont les résultats sont mis largement à la disposition du public et des professionnels, sans restriction aucune : cela pourrait être fait, par exemple, de la même manière que les recherches universitaires.

La question financière du problème de l'habitation est d'une importance toute spéciale. Avant la première guerre mondiale, un appartement de deux chambres, avec les pièces utiles nécessaires, avait un loyer de 25 à 30 marks, correspondant au 12 % du revenu du locataire. Entre les deux guerres, c'est-à-dire de 1919 à 1939, le prix de la construction était monté jusqu'à environ 150 % du prix d'avant guerre. Le même appartement, avec une surface de 75 m<sup>2</sup>, y compris les pièces utiles, mais sans la cage d'escalier, coûte aujourd'hui 60 DM. par mois, ce qui représente le 20 à 25 % du revenu du locataire. Cette époque a vu l'Etat participer aux mises de fonds de la construction d'habitations, sous la forme d'une deuxième hypothèque à taux réduit. Il fit également baisser le taux du crédit de construction de 6 à 4 %, et prit ainsi à sa charge 5 % du loyer. Avant le commencement de la deuxième guerre mondiale, il y avait donc deux sortes de locataires : ceux qui habitaient des appartements d'avant la guerre de 1914, et ceux qui habitaient des appartements construits entre les deux guerres, qui payaient chacun des loyers différents. Aucune égalisation n'avait été entreprise.

Prenons encore une fois comme point de départ l'exemple déjà cité de l'appartement de deux chambres avec cuisine, salle de bain, pièces annexes ; nous constatons que le coût de construction, en 1936, au prix augmenté de 135 %, était de 8800 RM. pour une surface de 75 m<sup>2</sup> sans la cage d'escalier ; le loyer était de 60 RM., y compris l'aide de 5 % de l'Etat ; le mètre cube coûtait 24,50 RM. Grâce aux chantiers expérimentaux d'aujourd'hui, on arrive au prix de construction suivant : l'exécution la plus chère, la plus parfaite aussi, celle de la Maison Hochtief S.A., à Isenburg, indiquait, lors d'une visite sur le chantier pour le gros œuvre, le prix de 28 DM., et, pour le bâtiment complètement achevé, 60 DM. au mètre cube. Quant aux expériences faites à Heidenheim, elles représentent, d'après les indications de la direction des travaux, pour le bâtiment achevé, un minimum de 40 DM. par mètre cube, sans pouvoir espérer abaisser ce minimum. Il y a donc toujours une énorme différence entre le coût de construction de 150 %

« surélevé » de 1936, avec 27,50 RM le mètre cube, et les expériences faites actuellement. Les bâtiments de la Maison Freudenberg à Weinheim montrent déjà un développement assez important. Le dernier groupe de bâtiments construit ne coûtera que 37,50 DM. le mètre cube, ce qui abaisse la limite de 40 DM. En étudiant soigneusement les détails de construction et les matériaux, en exécutant un travail soigneusement préparé, le coût de construction pourra être abaissé jusqu'à 30 DM par mètre cube. Une dalle pleine coûte par exemple 22 DM., alors que des offres sont déjà faites au prix de 18 DM., et même au-dessous. Le même fait est d'ailleurs valable pour d'autres parties de la construction.

Il faut également attirer l'attention sur les chantiers de l'architecte Kerkhoff à Carlsruhe. Au Klosterweg, la maison, rendue « clefs en mains », est construite, sans subvention de l'Etat, pour 27,50 DM. le mètre cube, et son loyer est de 40 DM. Pour les bâtiments commencés dernièrement au Dammerstock, avec chauffage



Maison préfabriquée, pour 6 personnes

central complètement installé, doublé d'un fourneau dans la cuisine, doubles vitrages et fenêtres métalliques, salle de bains et tout confort, on compte un prix de 36 DM par mètre cube, et comme loyer de 50 à 75 DM. En temps de paix déjà, le prix d'une

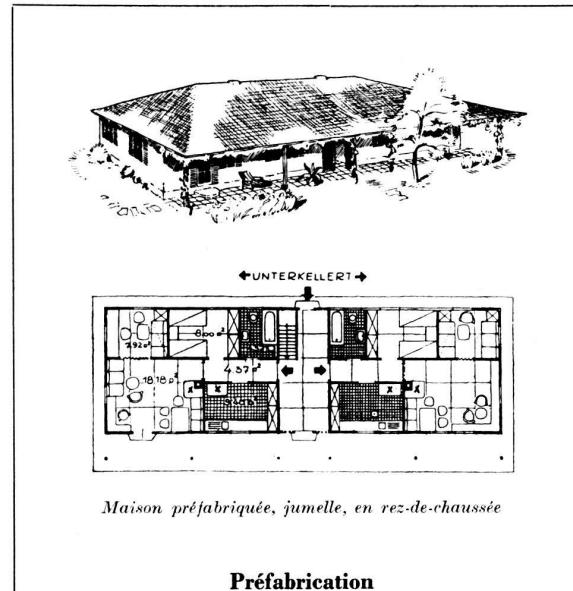
exécution aussi bonne était de 30 marks le mètre cube. La différence entre les bâtiments de 1936, en tenant compte des 150 % d'augmentation, et ceux de Klosterrweg et de Dammerstock, n'est donc plus très grande.

La diminution de la surface habitable, diminution d'environ 75 m<sup>2</sup> par appartement (sans l'escalier), à environ 55 m<sup>2</sup>, doit être considérée comme une diminution du coût de la production : de cette manière sera compensé le taux d'augmentation de 150 %. C'est donc pourquoi la somme de 8800 RM. par logement, en 1936, peut être très bien comparée avec les chantiers dont il vient d'être fait mention. Ces montants sont de 8690 RM. pour Weinheim et de 7000 RM. pour Karlsruhe. On est donc arrivé à baisser le prix de construction des logements de telle manière que le calcul du coût et du rendement peuvent être comparés à ceux des années 1935-1936. On a donc écarté le danger qu'il y avait de voir coexister, non seulement un groupe de locataires des années d'avant 1914,

et un groupe de la période située entre les deux guerres mondiales, mais encore un troisième groupe habitant les maisons récentes. En suivant l'initiative de M. le ministre des finances Kaufmann, et en essayant d'égaliser les trois groupes, cela n'est pas si difficile qu'on aurait pu le croire. Les logements d'avant 1914 qui existent encore seront frappés d'un léger impôt d'égalisation des loyers : ce loyer, pour deux pièces, était de 25 à 30 RM. Si on leur demandait une taxe

de 40 à 50 % par exemple, et si on laissait une petite partie de cette somme au propriétaire de l'immeuble pour les travaux d'entretien vraiment urgents et nécessaires, on encaisserait ainsi une grande partie des fonds pour une caisse de compensation et pour le financement de travaux nouveaux.

Un arrêté du Gouvernement bavarois de juin 1949, vivement discuté dans la presse, frappait les bâtiments d'un impôt de nécessité. Cette loi prescrit que cet impôt doit être perçu sur toutes les constructions qui étaient terminées avant la réforme monétaire, en prenant comme base la valeur déclarée dans la police d'assurance incendie : cette taxe est de 5 % pour les bâtiments terminés avant le 1<sup>er</sup> avril 1924, et de 3 % pour les autres ; elle peut être entièrement rejetée par le propriétaire sur les locataires, sauf certaines prescriptions envers les chômeurs et bénéficiaires d'assurances sociales, qui en sont exemptés. Cet impôt de nécessité rapporte, en Bavière, environ 50 millions de DM., et est employé exclusivement à la construction de logements « sociaux ». Cette loi résout la plus grande partie des difficultés de nature financière, et la construction d'habitations bénéficie



Maison préfabriquée, jumelle, en rez-de-chaussée

### Préfabrication

Les Allemands ont vite senti les attraits de la préfabrication, d'autant plus que la situation où ils se sont trouvés après la guerre en faisait une solution parfaitement capable de remédier à leur catastrophique problème du logement. En voici un exemple bien typique, dû au professeur K. Notthelfer, qui a essayé d'enlever à ses réalisations cette uniformité désespérante qui détruit la plus grande partie des arguments économiques que la préfabrication compte à son actif. Il faut avouer que, pour être conçues avec la plus grande simplicité, ses maisons sont très attrayantes. Bâties sur un module de 1,25 m. ou sur un demi-module de 62,5 cm., elles vont de la petite habitation de trois pièces, à la maison jumelle, et même à la maison en rangées, grâce à un système de liaison, paraît-il, très ingénieux, et chaque fois avec des plans bien conçus et très pratiques. Elles comprennent des éléments normalisés pour les murs extérieurs, pour les parois intérieures, pour les planchers et pour les plafonds, pour la charpente, etc. En admettant qu'il ne s'agisse ici que de projets (quelques photos feraient bien mieux notre affaire...) et en admettant qu'on ne nous donne pas de prix, il s'agit bien ici d'une expérience tout à fait intéressante, bien adaptée aux possibilités de l'industrie allemande et aux besoins de la reconstruction. Construction en bois et en « bois synthétique ».

(Illustr. extr. de « Bauen & Wohnen », N° 12, 1948.)

ainsi d'une source sûre et régulière. La différence entre les loyers anciens et nouveaux sera, au moins partiellement, égalisée. La loi bavaroise n'est d'ailleurs qu'un début. Le maître de l'ouvrage qui a bâti après la guerre, mais avant la réforme monétaire, sera frappé, lui aussi, d'un impôt de 300 DM. par tranche de 100 000 DM. de la valeur déclarée sur la police d'assurance incendie, ce qui équivaut à une charge équitable.

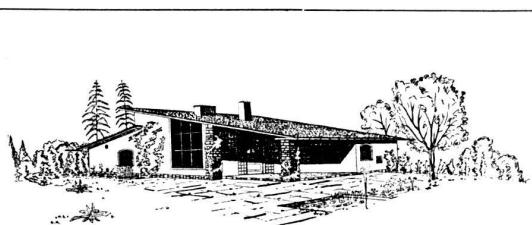
Cet impôt sur les loyers d'avant 1914 est une com-

pensation encore insuffisante. Même avec une surtaxe, ces loyers seraient encore les moins chers de la Trizone. Mais, en revanche, on obtiendrait ainsi une égalisation entre les groupes de locataires, désormais tous placés sur le même pied. L'Etat, comme organe de surveillance, n'aurait plus qu'à prendre certaines mesures pour mettre à disposition la première et la deuxième hypothèques, représentant jusqu'à 80 % du coût actuel de la construction, le reste étant couvert par le maître de l'ouvrage lui-même : si ses prix montrent une augmentation de plus de 150 % (1914 = 100 %), c'est lui-même qui en court les risques. La construction des habitations à but social pourrait donc se tirer d'affaire, en supposant les circonstances normales, sans subsides perdus. Ni l'Etat ni les communes ne courraient donc plus de risques.

La question qu'il faut maintenant discuter est surtout d'ordre économique. Si les moyens attribués aux recherches dans la construction sont modestes, si le prêt et le subside à fonds perdu n'est pas possible, en revanche une seconde hypothèque pourra être garantie par l'Etat ; à la rigueur, et dans des conditions économiques plus favorables, on pourra allouer des subsides réduits pour baisser le prix des loyers. Si donc on attribue à cette deuxième hypothèque une valeur située entre 50 et 80 % du coût de la construction, et si l'on compte 2 % de subside à un logement de deux pièces, la somme à dépenser par l'Etat annuellement pour 15 000 unités d'habitation s'élèvera à 750 000 DM., ce qui est exactement la somme que l'on trouve dans le budget de 1949-1950 de la province Wurtenberg-Bade du Nord. Le solde peut servir à la couverture des hypothèques, porter des inté-

rêts, s'amortir et être de nouveau mis en circulation par la caisse de l'Etat : l'économie de l'Etat n'en sera donc pas alourdie. C'est ici qu'il faut prendre en considération les propriétaires des maisons gravement atteintes des villes sinistrées, qui souvent ne

sont pas en mesure de reconstruire par leurs propres moyens, et qui doivent compter avec des dépenses beaucoup plus grandes que celles de la construction d'habitations sociales. Les fondations des maisons anciennes existent encore. Elles seront réutilisées, ce qui demande en général une unité d'habitation à plus grande surface et ce qui, par conséquent, provoque un coût beaucoup plus élevé, sans que l'on puisse en obtenir un rendement meilleur. Il manque, dans ce cas, la possibilité d'un financement sain. Mais l'Etat et les communes ont tout intérêt à déblayer les déserts provoqués par les bombardements dans les villes, et le plus vite possible. D'autre part, ces réparations entraînent des charges financières que personne ne veut supporter. Dans le cadre des impôts, il sera possible de donner aux propriétaires des maisons sinistrées des subsides à fonds perdu, afin que les charges supplémentaires provenant de causes histo-

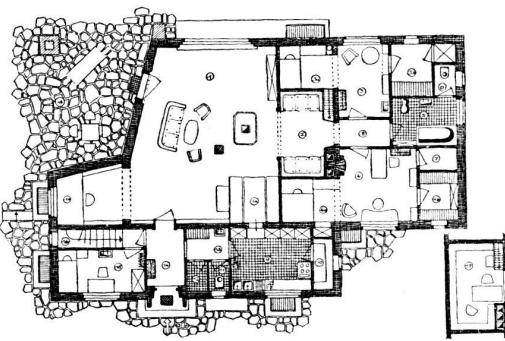


### Une maison de campagne

Le goût de la nature a toujours incité les Allemands à apprécier les belles maisons de campagne. Ici, un architecte s'est construit pour lui-même, comme habitation et comme agence, dans une contrée montagnarde, cette large maison à plan libre. A peine pourrons-nous reprocher un certain penchant pour le pittoresque romantique, qui était déjà le défaut de ces sortes de réalisations avant la guerre. Mais le plan, avec ses deux logements distincts, séparés et reliés à la fois par le vaste living-room-agence, a de l'ampleur.

Architecte : A. Breuhaus.

(Illustr. extr. de « Architektur & Wohnform », N° 1-2, 1948.)



riques puissent également être couvertes. Cette question, d'ailleurs, n'a pas encore été tranchée, et la séparation financière complète de la construction d'habitations sociales, en tant que bâtiments nouveaux, sur des terrains libres, avec des moyens de communications existant, d'une part, et la reconstruction de maison anciennes détruites par les bombes sur des fondations restées intactes, d'autre part, n'a pas encore été résolue.

Qui, maintenant, doit participer à la construction des

habitations ? A notre avis, tous ceux qui disposent :

- 1<sup>o</sup> de connaissances générales sur la construction, basées sur la formation professionnelle ;
- 2<sup>o</sup> d'un sens économique approfondi, basé sur l'expérience ;
- 3<sup>o</sup> du sens de l'architecture.

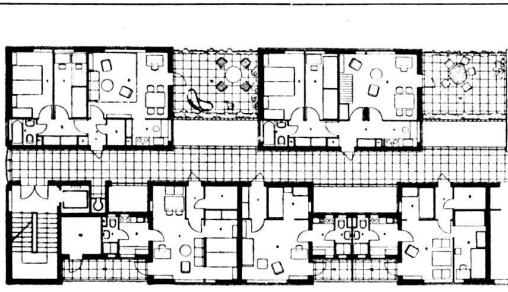
Celui qui est vraiment architecte ne peut pas se dispenser de cette tâche essentielle. Il ne s'agit pas ici de l'architecte indépendant, mais, dans le sens le plus complet du mot, de l'*« Architecte »*, car il ne serait pas juste de dire que seul l'architecte travaillant d'une manière indépendante puisse être appelé à résoudre ces tâches. Tous ceux qui remplissent les trois conditions citées sont « architectes », et ont le droit de collaborer à la construction et à la reconstruction, même et surtout le fonctionnaire de l'Etat. Le maître de l'ouvrage doit alors, pour accomplir le grand devoir qui lui incombe désormais, faire appel aux meilleurs architectes du pays pour l'établissement des plans et pour l'exécution.

L'Etat se proposera d'assurer à l'avenir le financement des bâtiments nouveaux, jusqu'au 80 % du capital total comme première et deuxième hypothèques. Dans tous les cas où cela sera nécessaire, l'Etat ou les communes devront donner leur garantie et leurs subsides. La procédure devra être simplifiée dans toute la mesure du possible.

Professionnels et architectes devront conjurer leurs efforts pour abaisser sans relâche le coût de la construction, par la normalisation, par la subdivision en

types, et surtout par la rationalisation des méthodes d'exécution. Il ne faut pas perdre de vue non plus que la diminution de la surface habitable, par exemple d'un appartement de deux pièces, de 57 m<sup>2</sup> à 55 m<sup>2</sup>, entraîne une économie du prix de construction qui sera mise à la disposition de la caisse de compensation. De grands chantiers sont désirables, mais pas obligatoirement nécessaires pour construire à bon marché : le besoin ne s'en fait nullement sentir à la campagne.

Reste une dernière question : « Où bâtir ? » Pour les premières années, la réponse est vite trouvée : le long des voies de circulation déjà établies, en économisant ainsi le coût de nouvelles routes. Mais cela ne veut nullement dire que la construction d'habitations sociales soit bon marché seulement le long des routes déjà existantes. Une division raisonnable du terrain sur d'autres bases que celles pratiquées jusqu'à présent, dans des terrains libres, a donné également de bons résultats. Ce problème ne sera pas résolu, si les nouveaux venus doivent rester sur les lieux occupés actuellement, et pas souvent favorables à l'habitat. Naturellement, les citoyens nouveaux devront participer à ce programme de construction et de reconstruction, dont l'établissement définitif doit encore être réglé. Cette question ne pourra être résolue qu'au moyen d'un plan général d'aménagement.



*Plan partiel d'un étage*

### Un projet d'immeuble collectif

Une nouvelle pièce à verser au dossier : « Maisons familiales ou immeubles collectifs ? ». Le professeur Kl. Müller-Rehm, qui connaît parfaitement les raisons qui militent en faveur de l'une ou de l'autre solution, a tenté, dans ce projet d'immeuble à multiples étages, d'allier les avantages sentimentaux de l'une aux avantages économiques de l'autre. S'il en naît quelque monotonie dans l'aspect extérieur — pire que de la monotonie : quelque chose d'implacable, de dur, d'inhumain — l'aménagement, en revanche, avec la grande « rue intérieure » qui traverse la maison de bout en bout, avec les vastes loggias, vrais jardins particuliers où les enfants trouveront lumière et grand air, donnera l'impression à chaque locataire d'habiter sa petite maison particulière. Il est intéressant de constater l'ingéniosité de certaines dispositions de ces appartements : les courettes situées derrière les loggias et qui traversent l'immeuble de haut en bas, ne sont pas fermées : ces courettes donnent la lumière aux cuisines et aux salles de bain ; les odeurs, elles, sont éliminées par des courettes plus petites, fermées. Il résulte de cette disposition une aération constante de la « rue intérieure », et une isolation de chaque logement beaucoup plus complète que dans l'immeuble à plan traditionnel. La surface des appartements A (studios) est de 28 m<sup>2</sup>, B (3 pièces) de 35 m<sup>2</sup> et C (4 pièces avec chambre de verdure) de 52 m<sup>2</sup>. Comme le dit l'article ci-contre, les nécessités de la reconstruction réduisent fortement les surfaces des logements.

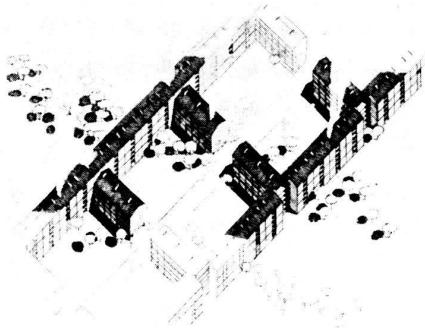
(Tiré de la revue « Der Bauhelfer », N° 3, 1950.)



(Extrait de *Bauen und Wohnen*, 9/49.)

# L'art et l'Etat

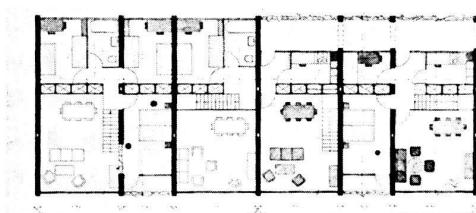
Fin de l'article de la page 16



## Un immeuble collectif

Les concours abondent actuellement en Allemagne, où chacun essaie de donner sa contribution au problème du logement. Trois grandes catégories de logements se partagent les besoins du public : les maisons individuelles isolées (qui d'ailleurs ne sont pas isolées longtemps, du fait de leur multiplication dans les banlieues), les maisons en rangées (dont plusieurs expériences ont été faites en Suisse allemande, non sans un certain succès), et les immeubles collectifs à multiples étages, dont voici un exemple primé lors d'une récente compétition. Ce que le plan général de situation a d'un peu rigide, d'un peu théorique — la rigidité des alvéoles des abeilles — est compensé par l'intérêt du plan d'appartement à deux étages, trouvaille que fit Le Corbusier il y a une vingtaine d'années, et qu'il a répétée à l'« Unité d'habitation » de Marseille, au sujet de laquelle on serait heureux d'avoir l'avis du locataire. Mais l'étage supérieur de Le Corbusier ne s'ouvre pas directement à l'extérieur : il est formé d'un vaste balcon qui donne sur le living-room, ce qui gêne les uns et ravit les autres. Ici, on accède par un escalier droit — circulaire, donc dangereux, chez Le Corbusier — à des chambres à coucher qui ouvrent directement leurs fenêtres sur une galerie extérieure, qui forme loggia. Donc, avantage certain, au point de vue de l'aération. Mais, une telle forme d'habitat n'est-elle pas bien fatigante pour la ménagère ? Et l'escalier n'est-il pas justement un argument souvent invoqué quand on parle des désavantages de la maison individuelle ? Pourquoi alors le rétablir dans une maison collective ?

(Illustr. extr. de « Bauen & Wohnen », N° 7, 1949.)



*On se souvient que, l'an dernier, le Conseil d'Etat de Genève avait pris un arrêté, allouant à toutes les constructions publiques à édifier ou en cours d'édition un crédit proportionnel au montant des travaux, destiné à la décoration monumentale, peinture ou sculpture. Le Conseil municipal de Genève vient de prendre à son tour une mesure semblable, pour les constructions de son ressort. Nous sommes heureux de publier ci-dessous le texte de cet arrêté, en espérant que d'autres communautés se rouverront d'en prendre de semblables.*

J.

Le Conseil municipal, sur la proposition d'un de ses membres,

*arrête :*

*Article premier.* — Il est créé, sous le titre de « Fonds de décoration », un fonds destiné à permettre la décoration artistique des édifices publics, rues, quais et sites municipaux.

*Art. 2.* — Ce fonds sera alimenté par un prélèvement de 2 % du coût des travaux de construction ou de restauration importante des édifices publics de la ville de Genève, à l'exclusion des travaux d'entretien. Les devis et crédits comporteront un poste spécial à cette intention.

*Art. 3.* — Le fonds sera mis à la disposition du Conseil administratif de la ville de Genève pour être utilisé à l'organisation de concours et à la réalisation d'œuvres artistiques (décorations intérieures et extérieures) à l'occasion des travaux qu'il dirige ou entreprend. Il veillera à ce que le fonds soit utilisé conformément aux articles 4 et 5.

*Art. 4.* — Pour l'exécution des travaux de décoration visés par le présent arrêté, on pourra procéder soit par concours général, soit par concours restreint, soit encore, le cas échéant, par appel direct de l'artiste.

*Art. 5.* — Les jurys seront désignés pour chaque concours selon les normes acceptées par les groupements professionnels.

*Art. 6.* — Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement. Il est applicable à tous les travaux dont les crédits n'ont pas encore été votés.