

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

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

**Band:** 23 (1951)

**Heft:** 2

**Artikel:** Un projet de maisons-tours à Bâle

**Autor:** Rutishauser, J. / Gfeller, A. / Mähly, A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123958>

### **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:** 22.02.2026

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

# UN PROJET DE MAISONS-TOURS A BALE

par J. RUTISHAUSER, A. GFELLER et A. MÄHLY, architectes

Malgré la crise persistante du logement, on observe actuellement, dans notre pays, un certain ralentissement de la construction. Cette baisse d'activité est due surtout à la différence entre le prix de la construction et le taux de l'intérêt des capitaux investis. Déjà, avant la fin de 1939, on avait commencé à ressentir le manque de logements : mais la véritable crise ne s'est déclenchée avec acuité qu'en 1944 et 1945. L'activité de la construction, de 1946 à aujourd'hui, n'a pas encore suffi à élever suffisamment le pourcentage de réserve d'un marché normal.

Bâle fut autrefois la ville des maisons familiales individuelles, et, jusqu'à la fin de la deuxième guerre mondiale, il s'en est construit des quantités considérables, pour remédier à la pénurie. Mais peu à peu le besoin s'est manifesté d'utiliser le terrain d'une manière plus rationnelle, d'autant plus qu'il commençait à faire défaut ; on en arriva ainsi à l'immeuble à plusieurs étages, pour étudier, aujourd'hui, les principes de la maison-tour. L'idée, d'ailleurs, n'est pas nouvelle : nous n'avons qu'à nous rapporter aux exemples américains, aux maisons-tours de Drancy, près de Paris, des architectes Beaudouin et Lods, construites en 1932-1933 ; de même qu'aux exemples suédois des « maisons-points » Danviksklippan à Stockholm, des architectes Sven Backström et Leif Reinius.

Grâce à ces exemples étrangers, une société coopérative d'habitation bâloise décida de tenter également la chose dans notre pays.

## *Situation.*

Le terrain prévu se trouve dans un quartier extérieur, à l'ouest de la ville, près de la route projetée qui desservira le port international Bâle-Mulhouse ; il est limité

par la ligne de chemin de fer qui s'en va vers la France. La parcelle est, par malheur, excessivement petite. Elle ne représente pas l'idéal pour un bâtiment de grande hauteur ; la distance entre les tours n'est que de 24 m., mais cet inconvénient va disparaître, du fait qu'un ancien cimetière, vis-à-vis, sera bientôt désaffecté, et transformé en parc public. De cette manière, les immeubles-tours domineront une « surface verte » de 130 000 m<sup>2</sup>.

## *Description.*

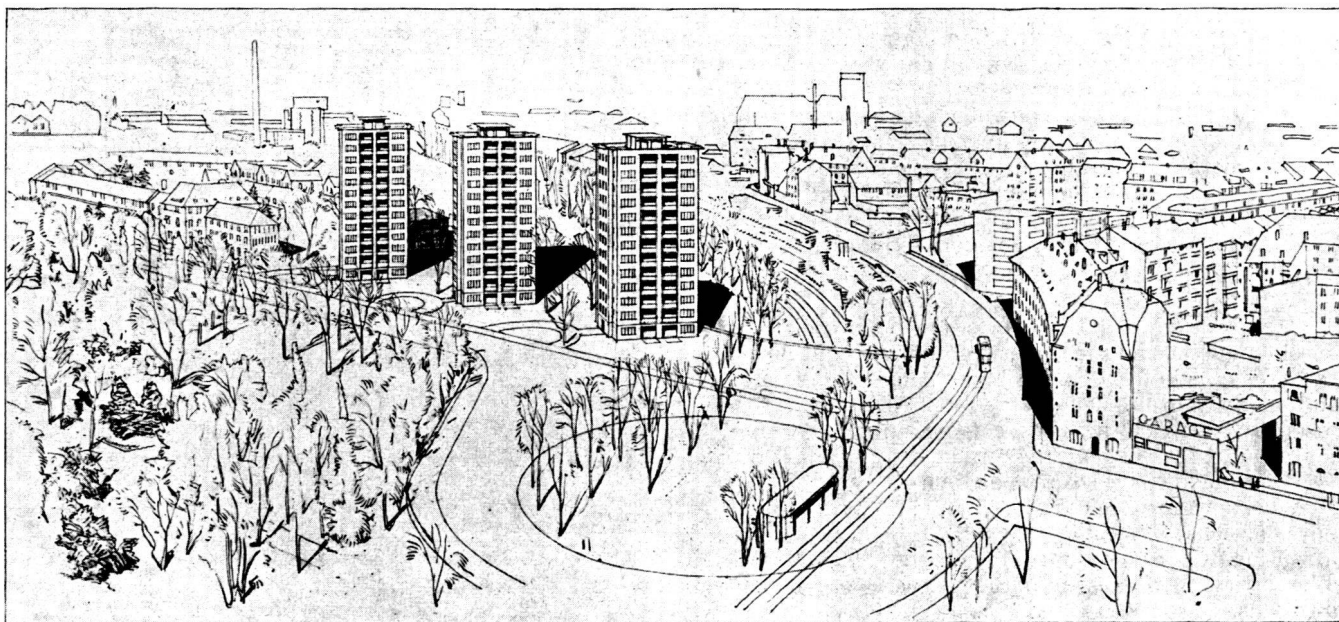
Comme l'on peut s'en rendre compte d'après les plans, les immeubles-tours, avec leurs 4 appartements par étage, auront une forme sensiblement rectangulaire. Leur orientation est étudiée de telle sorte que le plus grand côté, est-ouest, comprend les pièces d'habitation, et le plus petit, les cuisines, salles de bains, balcons, au nord et au sud. L'ensoleillement et la vue sur le parc sont les avantages principaux de cette disposition.

L'ensemble des bâtiments comprend trois blocs de chacun 50 logements, soit 150 logements en tout, dont 78 de 2 pièces et 72 de 3 pièces (non compris la cuisine).

De même que dans les « maisons-points » suédoises, la cage d'escalier et les ascenseurs se trouvent au centre du bâtiment, et laissent donc toute la façade libre pour les pièces d'habitation.

Les plans, symétriques, comprennent 2 appartements de 2 pièces habitables, et 2 appartements de 3 pièces habitables, par étage. Les cuisines et salles de bains sont contiguës aux pièces d'habitation. Chaque logement comporte une antichambre avec un réduit, ainsi qu'une terrasse habitable accessible de la cuisine et du living-room. Notons également le vidoir à ordures, nouveauté en ce qui concerne les bâtiments similaires à Bâle.

*La maison-tour constitue un élément nouveau des silhouettes de nos villes.*





(Photo: Ateliers Eidenbenz, Bâle.)  
(Cliché obligeamment prêté par l'architecte.)

Etat présent des maisons-tours, vues du sud.

### Construction.

Contrairement à la construction habituelle des immeubles-tours, la structure n'a été prévue ni en ossature de béton armé, ni en métal, mais en brique.

Il est assez étonnant de constater que l'épaisseur du mur sera de 38 cm. : ici, le point de vue financier a prévalu, et l'on a choisi une construction massive, peu utilisée en général pour un bâtiment de ce genre, où la lourdeur du matériau enlève tout charme aux façades et aux plans : cet inconvénient n'a été accepté qu'en regard de l'intérêt économique d'un tel choix.

### Financement et loyers.

Le terrain a été mis à la disposition de la société coopérative grâce à la nouvelle loi sur la construction. Le coût de construction sera de 4 400 000 fr., dont 15 % de subventions de la Confédération et du canton.

Le financement se présente comme suit :

I. Hypothèques bancaires 1 <sup>er</sup> rang . . . . .	2 600 000 fr.	68,81 %
II. Hypothèque par le canton de Bâle-Ville, 2 <sup>e</sup> rang . . . . .	966 000 fr.	25,27 %
Capital actions . . . . .	223 500 fr.	5,92 %
Subventions . . . . .	621 500 fr.	15 %

L'amortissement des hypothèques est prévu en soixante-quinze ans.

Le prix du m<sup>3</sup> de construction s'élève à 97 fr. Le loyer prévu par année pour un appartement de 2 chambres et cuisine, avec salle de bains, sera de 1450 fr. ; pour un appartement de 3 chambres et cuisine, avec salle de bains, de 1650 fr.

### Conclusions.

D'après les expériences effectuées à l'étranger des gratte-ciel de ce genre, le rendement s'annonce excellent, malgré le grand désavantage d'une solution pareille, soit la séparation entre le logement et la verdure.

Du point de vue urbanisme, il faut dire que ces trois immeubles ont apporté un élément sympathique dans un quartier ennuyeux. L'architecture, à notre avis, est un peu trop modeste, un peu rigide et lourde : cela provient du fait que le bâtiment « sort » du terrain sans transition. Il aurait fallu ouvrir le rez-de-chaussée, ce qui aurait amené du dynamisme et de la grandeur, et cela, non seulement dans le sens esthétique, mais aussi dans le sens matériel : un contraste attractif aurait pu être créé entre la construction elle-même et le jardin. N'oublions pas, d'ailleurs, que les architectes ont eu une certaine hardiesse à courir le risque de la construction de ces gratte-ciel : ils avaient malheureusement des moyens financiers très modestes à leur disposition, ce qui les a obligés à faire quelque chose d'excessivement économique. Il est donc difficile, ici, d'établir une comparaison avec les « maisons-points » suédoises, ou avec les maisons-tours de Drancy, en France. Les gratte-ciel bâlois ne veulent que diminuer la pénurie actuelle de logements, et fournir d'honnêtes appartements, à des prix modestes, à de petites familles et à des couples sans enfants.

Jules Rutishauser.

Plan exécuté, échelle 1:300.

