

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 22 (1950)

Heft: 11

Artikel: Exposé sur la construction à l'Allemagne

Autor: Simon, M.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123702>

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>

EXPOSÉ SUR LA CONSTRUCTION

par M. Simon

LES dispositions prises par l'Allemagne de l'Ouest — tant sur le plan financier que technique — pour résoudre son problème du logement sont relativement mal connues. Nous nous proposons de vous donner un certain nombre de renseignements rapportés d'un voyage récent, au cours duquel nous avons pu prendre contact avec des personnalités du bâtiment et du Ministère de la construction.

Besoins. — Ils sont considérables, en raison notamment de l'importance des destructions (Cologne et Mayence à 90 % ; Munich, Stuttgart, Dusseldorf, Francfort également très gravement touchées). Il s'agit aussi de reloger les expulsés de la zone Est (12 000 000 environ).

Le total des besoins est de 5 millions pour une population estimée à 50 millions.

Le Gouvernement de Bonn désire résorber ce déficit en 15 à 20 ans et son programme annuel actuel est de 300 000 logements, alors que l'an dernier il a été construit :

— 166 000 logements « sociaux » (c'est-à-dire financés suivant le système que j'exposerai tout à l'heure)

— 50 000 logements « privés » (financés intégralement par les particuliers ou des sociétés).

L'indice — c'est-à-dire le nombre de logements construits par 1000 habitants — ressortait donc à 4,3 l'an dernier, contre 1,2 environ en France. Il passera cette année à 6.

Notons qu'en Allemagne, il n'y a pas de législation sur les dommages de guerre. Une grande partie de la population actuellement sans toit est donc intéressée au premier chef à la construction.

Aperçu sur la situation économique générale

Depuis la réforme monétaire de 1948 (mark consolidé de 0 fr. 06 à 1 franc suisse, cours actuel) l'économie allemande se reconstitue à grands pas. La production industrielle a repris un niveau élevé. Pour la production des matériaux de construction, il est à 85 % de 1938 — année où l'on a construit beaucoup. La circulation ferroviaire, automobile et fluviale est intense. Il n'est que de visiter la Foire de Francfort pour se rendre compte de l'importance du réveil économique de l'Allemagne.

Cela conduit à penser que l'effort de construction entrepris en 1949 pourra se poursuivre. Au reste, la question des matériaux ne se pose déjà plus et les

effectifs des industries du bâtiment (1 200 000 ouvriers dont 200 000 chômeurs) permettent de faire face à des programmes de l'ordre de 400 000 logements ; la limitation tient surtout aux possibilités financières.

Nature des logements — Prix — Délais

La superficie moyenne de l'ensemble des logements construits est de l'ordre de 50 mètres carrés utilisables correspondant à trois pièces principales :

Par exemple : séjour, 15 m² ; 2 chambres, 21 m² ; cuisine, 6 m² ; salle de bains avec W.-C., 5 m² ; dégagements, 3 m².
Total : 50 m².

Presque toujours la maison individuelle a une cave sous toute l'emprise. Dans les collectifs, chaque logement a sa cave

et des buanderies collectives sont fréquemment prévues en sous-sol.

L'équipement intérieur est assez complet (cuisine bien installée), fréquemment eau chaude par la cuisinière, baignoire, lavabo (rarement chauffage central).

La construction, dans son ensemble, est plus légère qu'en France. Elle correspond en qualité aux types de constructions utilitaires courantes de la Hollande et de l'Angleterre.

Les modes adoptés sont, dans la zone Ruhr, Palatinat, Rhénanie, Westphalie, Bade :

Les *ossatures* (bois ou acier) avec murs composites à deux parois à vide d'air en éléments préfabriqués de différentes natures ;

Les *murs porteurs* en parpaings de béton « bims » (produits d'agrégat de nature volcanique analogue à la pouzzolane) ou en briques ;

Le *béton banché* avec des planches perfectionnées extensibles et l'utilisation de béton (caverneux ou non) avec agrégats constitués par de la brique concassée (des décombres) bims, mâchefer, etc. ;

La *préfabrication intérieure* par panneaux usinés, avec la carapace en autres matériaux tels que le bims ou la brique ;

Les *murs composites ou porteurs par éléments préfabriqués* de grandes dimensions, notamment en gas-béton (béton cellulaire).

Ces modes de construction sont surtout employés pour les ensembles urbains. Ils permettent une industrialisation poussée des travaux. Pour les constructions isolées, et notamment dans les zones rurales, la brique de bims, la brique ordinaire et le parpaing de ciment restent les plus employés.

ALLEMAGNE

Le prix de revient du logement de 50 m² défini ci-dessus ressort à 45 marks en moyenne par mètre cube (plafond à 2 m. 50). Il varie, pour les logements de la surface indiquée, entre 8500 et 10 000 marks, soit trois années et demie de salaire d'ouvrier à 3000 marks par an. Notons en passant qu'en Allemagne les charges sociales sont de l'ordre de 30 % dans le bâtiment.

Pour des groupes d'habitations de cinquante logements et plus, le nombre d'heures d'ouvriers intervenant dans la construction d'un logement ressort à 2200.

Le délai de construction, par des méthodes d'industrialisation telles que celles indiquées, d'un immeuble à quatre niveaux dans un ensemble urbain, varie entre quatre mois et demi et six mois (clés en main). Sur certains chantiers, le gros œuvre est réalisé, à trois postes, avec éclairage de nuit, en trois semaines.

En tenant compte des travaux préliminaires de voirie et de préparation du chantier, le délai total de livraison est de neuf mois. C'est le chiffre officiel adopté pour les projets généraux.

Financement général de la construction

Le programme arrêté pour 1950 fait l'objet d'une loi. Elle ne concerne que les logements sociaux qui, comme on va le voir, sont financés à près de 50 % par des fonds publics dont les quatre cinquièmes sont remboursables en cent ans, sans intérêt.

Pour les 250 000 logements sociaux prévus (auxquels doivent s'ajouter de l'ordre de 50 000 logements « privés »), voici le détail du financement. Les chiffres sont traduits en francs suisses :

a) <i>Par le marché des capitaux</i>	en millions de fr. suisses
Caisses d'épargne publiques et privées, instituts hypothécaires, assurances sur la vie, caisses d'épargne de la construction (les instituts hypothécaires arrivent à placer dans le public 3 100 000 à 4,5 %) .	
	720
b) <i>Fonds publics</i>	
Contrepartie du Plan Marshall	250
Fonds de l'aide immédiate (impôt)	96
Fonds de l'égalisation des charges et produits de la reconversion des dettes fondamentales	310
Fonds des régions (Länder) et des communes	417
Ressource spéciale provenant de l'émission de marks en billon pour remplacer les petites coupures en papier	96
(Les fonds provenant du Plan Marshall portent seuls intérêt à 6 %; les autres fonds publics sont prêtés à 100 ans sans intérêt.)	

A reporter 1889

c) *Financement du reste*

Assuré par les capitaux apportés par ceux qui font construire pour eux-mêmes, par les sociétés qui prêtent ou subventionnent à fonds perdu leur personnel, par les apports des sociétés de construction . . . 520

Total en millions 2409

Les proportions respectives ressortent à : 33 % pour le marché des capitaux ; 47 % pour les fonds publics ; 20 % pour l'apport des constructeurs.

A noter que sur les 520 millions, représentant ce que nous avons appelé le financement du reste, 150 — c'est-à-dire 6 % du total — sont fournis par les employeurs.

A souligner que, pour éviter des retards dans l'exécution et permettre la continuité de la construction, l'Etat assure dès le début de l'année le préfinancement.

Rentabilité de la construction

Le locataire paye en moyenne 1 mark de loyer par mètre carré et par mois, c'est-à-dire, pour un logement de 50 m², 50 marks par mois en moyenne ou 600 marks par an.

L'ouvrier gagne 3000 marks par an environ. Il consacre ainsi 20 % de ses ressources pour se loger.

Si l'on considère que les charges (y compris assurance, gestion, entretien) ne ressortent qu'à 6 % du prix de revient, on voit que l'équilibre est assuré.

Cela tient essentiellement :

- Au faible loyer de l'argent (le tiers environ n'est pas renté ;
- au taux élevé du loyer payé ;
- au prix de revient relativement bas, la surface étant limitée à environ 50 m².

L'industrie du bâtiment en Allemagne

Elle comprend 80 000 entreprises, dont 3000 ont plus de cent ouvriers.

La statistique de 1949 a permis de recenser 1 011 000 personnes travaillant effectivement dans les industries du bâtiment (y compris les transports, fournitures, équipements général et particulier). A ce chiffre s'ajoutent 200 000 chômeurs. Soit 1 200 000 au total.

On compte que, pour *un ouvrier* travaillant sur les chantiers de travaux neufs, il y a *deux ouvriers* employés aux fournitures, transports, équipement, etc. Ce qui veut dire que 400 000 ouvriers peuvent être utilisés « sur le tas ». A raison de 2200 heures par logement, 23 jours de travail par mois, à 8 heures par jour, un calcul simple montre que la capacité actuelle est de 400 000 logements par an, comme indiqué ci-dessus.

Importance des programmes

Nous donnerons une idée des programmes urbains par les chiffres suivants : à Cologne, on a construit l'an dernier 5000 logements ; à Dusseldorf, autant ; à Hambourg, 10 000, 14 000 prévus en 1950 ; à Francfort, 4000, 5000 prévus en 1950.

Organismes constructeurs

On a vu la proportion de la construction « privée » : en 1949, 20 % du total. L'autofinancement est pratiqué par les particuliers, mais surtout par les banques et sociétés industrielles et commerciales.

En ce qui concerne la construction financée suivant le système exposé ci-dessus, elle est assurée par des coopératives et des sociétés de construction d'intérêt public.

Les *coopératives* groupent des particuliers désireux de devenir propriétaires ou locataires (par une formule analogue à celle que nous appelons la location-participation). Le coopérateur apporte dans le premier cas 20 % du prix ; dans le second cas une somme variant entre 3 et 7 %, la location étant de 1 mark par mètre carré et par mois.

Les coopérateurs sont en général attachés à la formule du pavillon individuel avec 500-600 m² de terrain.

Les sociétés de construction dites *d'intérêt public* construisent environ les trois cinquièmes des logements sociaux.

La société d'intérêt public peut travailler exclusivement pour le compte d'une grosse firme (par exemple Krupp, Thyssen, banques) ou pour plusieurs firmes ou particuliers, chacun passant avec elle un contrat qui lui donne droit à un nombre de logements, fonction des capitaux apportés.

A noter qu'un particulier non coopérateur qui veut construire pour son usage personnel peut recevoir une aide extérieure (comme pour les logements sociaux) sous réserve qu'il fasse construire également un logement social pour lequel il devra apporter ce qui reste à financer en dehors des fonds du marché public et des fonds des communes, des régions et de l'Etat.

Voilà, brièvement résumées, les principales indications à retenir.

Elles permettent de mesurer l'effort considérable qu'accomplissent nos voisins, tant dans le domaine financier que technique.

Ils ont entrepris, depuis deux ans, la reconstitution générale de leur pays en donnant une place de premier rang au problème du logement.

M. SIMON,

directeur technique du Centre national pour l'amélioration de l'habitation.

DEVILLE entreprise fondée en 1897
CHAUFFAGE - PLOMBERIE - TOITURE
SERVETTE 32 - MARIGNAC 11 - GENÈVE

Pour votre chauffage au mazout

les spécialistes : **E. CANOVA & FILS**

Serrurerie, Mécanique, Chaufferie, Appareillage
Constructeurs, représentants des brûleurs Cuénod
Installations et services d'entretien
Lausanne, tél. 24 06 77, La Borde 18

Monti & Mouchet

Rue Lissignol 10 - GENÈVE - Téléphone 2 33 59

Ferblanterie - Installations sanitaires

ÉLECTRICITÉ
HENRI CAVÉ

Diplômé fédéral

Lausanne - Place Riponne 5 (Maison du Commerce) - Tél. 22 53 18

Exposition permanente de la construction

12, pl. de la Gare - Lausanne
180 exposants - Entrée libre

Toujours des nouveautés

INSTALLATIONS SANITAIRES - FERBLANTERIE

A. HURNI LAUSANNE

Rue Pichard 13 (Arcades) Tél. 22 32 66
Appareillage et plomberie
Installations de bains, toilettes, buanderies et W.-C.

MENUISERIE STREHL FRÈRES

LAUSANNE
Maupas 8 - Tél. 24 73 42
Compte de chèques II 2312

Travaux de bâtiment
Agencement de magasins et bureaux

Pour vos travaux d'Electricité - Gaz - Eau - Téléphone

adressez-vous à

BORNET S.A.

8, rue de Rive - GENÈVE - Téléphone 5 02 50