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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 4 (1931)

Heft: 8

Vereinsnachrichten: Sur le Congrès de l'Union internationale pour l'habitation et son amélioration

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: 02.07.2025

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

Sur le Congrès de l'Union internationale pour l'habitation et son amélioration.

Berlin, juin 1931.

Vue d'une des constructions mentionnée au Congrès de Berlin.

Il est impossible de tirer en si peu de temps tout l'enseignement qu'un congrès de cette nature comporte. Le matériel mis à la disposition des participants, ainsi que les séances et les expositions sont trop riches en idées et en expériences. Mais il est probable que le but d'un congrès soit ailleurs: il vous donne l'occasion d'étudier ce qui vous intéresse spécialement en rapport au tout.

Il arrive si facilement qu'on perde la vue d'ensemble à force de se pencher dans son cabinet de travail sur des détails. En examinant de près la vie et le travail non seulement de son propre champ d'activité, mais de celui d'un autre pays, de plusieurs Etats, de toute une union de pays et de différents continents, on finit par retrouver les rapports qui existent entre les problèmes qui nous préoccupent isolément, suivant notre rayon d'action.

Ceux qui ont assisté au Congrès de Berlin se sont certainement rendu compte de l'activité dans le domaine de l'habitation et de son amélioration telle qu'elle se manifeste non sur un chantier, mais dans le monde entier. De leur avoir procuré cette vue d'ensemble est un des mérites, et non des moindres, du Congrès.

L'entrée en matière était admirablement préparée par les publications du Congrès, éditées par le Secrétariat de l'Union internationale pour l'Habitation, Francfort s/M., 27, Hansa-Allee.

Indiquons leur contenu afin de renseigner ceux qui désireraient se procurer ces publications.

Le volume I embrasse la construction d'habitations de la ville de Berlin depuis la fin de la guerre. Il accompagne de 45 pages d'images, complétées par des explications, les excursions organisées dans la ville. Il contient, en outre, une étude sur le voyage d'études organisé par le Congrès, à destination de Breslau, Prague, etc. Un article est consacré à l'Exposition de l'habitation à Berlin.

Le volume II, la plus importante publication qui ait été consacrée à ces questions depuis bien des années, porte comme titre: « L'importance sociale de l'habitation dans le présent et dans l'avenir. » Il contient des exposés relatifs à la rentabilité de la construction privée et coopérative, aux frais de construction et à la fixation des loyers, aux prix des matières premières, à la gérance des habitations, etc. Ces examens se rapportent à différents pays.

Le volume III porte comme auteur le président de l'Union internationale, le sénateur Dr. Wibaut, à Amsterdam. On y trouve exposée la construction d'habitation privée et celle d'utilité publique. L'auteur tient compte des différentes conditions dans plusieurs pays.

Le volume IV offre au professeur Franz Schuster, à Francfort s/M., l'occasion d'examiner dans les détails, la question des petits appartements rentables. De nouveau, les différents pays y trouvent leur place.

Enfin, le volume V s'occupe de l'inspection des appartements, surtout de la part des autorités communales. Son auteur est Mme Dr. Luders, Berlin.

L'Union, en éditant ces publications qu'on consultera longtemps encore, a fait un effort considérable et louable.

Si ces publications nous offrent un tableau complet de l'état précaire dans lequel se trouve la construction d'habitation, état qui demande le secours des milieux officiels, les conférences du Congrès ne pouvaient nous transmettre un exposé aussi parfait. Il n'y a là rien d'étonnant: Le Congrès comptait près de 900 participants; la plupart prenaient part aux délibérations et aux discussions; les besoins et les solutions étaient différents d'un pays à l'autre; les lois concernant la construction et la situation financière changent d'un Etat à l'autre; enfin, l'influence politique se fait sentir dans bien des discussions ayant pour objet le problème de l'habitation.

Mais malgré l'immense difficulté qui résulte d'une pareille situation, les thèses contenues dans le second ouvrage de Wibaut ont été adoptées sans opposition aucune. Elles feront loi dans les années à venir. Les voici:

1° Dans la plupart des pays les frais de cons-

truction et d'acquisition des terrains ont augmenté davantage que les gains moyens des masses.

2° L'intérêt des hypothèques de premier rang du marché privé est plus élevé qu'avant la guerre; dans quelques pays il atteint le double. Dans la plupart des pays le marché privé n'absorbe plus qu'à des conditions extrêmement dures les hypothèques de second rang.

3° Le résultat en est que les loyers des appartements construits par une entreprise privée sans subvention publique sont proportionnellement aux gains plus élevés qu'avant la guerre; de l'avis de la plupart des rapporteurs, ce loyer ne peut être payé par la grande masse peu fortunée.

4° Dans plusieurs pays, les loyers des appartements construits avec une importante aide financière de la part des communes et de l'Etat ne sont, dans les nouvelles maisons, pas à un niveau accessible aux gains moyens des ouvriers et des petits employés.

5° A l'exception de deux, tous les rapporteurs sont d'avis que la construction basée sur la rentabilité privée n'est pas à même de construire de petits appartements en assez grand nombre et en bonne qualité, appartements dont les loyers seraient accessibles aux grandes masses. Ils exigent le développement de la politique de construction par les soins des corporations publiques.

Une résolution quelque peu terne, votée à la fin du Congrès, adopta ces thèses.

Il est connu qu'une « fédération » ayant des buts analogues coexiste avec l'Union, tout en étant de fondation plus âgée. Or, cette fédération a siégé à Berlin en même temps que l'Union, et elle s'est même déclarée d'accord d'envisager une collaboration avec notre Union, en proposant la formation d'un comité chargé d'éviter de la part de ces deux organisations une dispersion des forces par l'étude séparée de questions analogues.

Les excursions d'études qui avaient lieu tous les jours l'après-midi dans les environs de Berlin, en autocar, au prix de R 14,4, et qui duraient de trois à quatre heures, étaient une des réussites du Congrès. Les plus belles constructions ont été visitées. Au départ, chaque participant recevait un programme détaillé des colonies à visiter; chaque autocar avait son guide; il y avait même des guides connaissant les langues pour les participants au Congrès ne sachant pas l'allemand. Le guide avait en main le plan de la ville contenant l'indication des colonies à voir. A quelques exceptions près, ce système jouait parfaitement, et il mérite qu'on l'imite, même pour des excursions moins importantes. L'intérêt qu'offraient ces excursions était très grand, surtout pour nous Suisses habitués à des conditions plus modestes. Berlin compte une moyenne de 58 personnes par maison (Londres 9, Paris 38). 33,000 familles n'habitent qu'une chambre; deux tiers de tous les appartements comptent moins de 3 pièces. Aujourd'hui encore, 300.000 appartements n'ont qu'une pièce et une cuisine. 54,000 familles habitent des appartements insalubres. Berlin se trouve en face d'un problème gigantesque.

Ces chiffres confirment les dires du bourgmestre de Berlin, Dr. Sahm, qui, dans son discours prononcé à l'ouverture du Congrès, appelait la situation à Berlin très grave. Il est compréhensible que la ville de Berlin, en tant que commune, a dû fournir un énorme effort afin d'alléger la situation. Elle était à même de le faire grâce à l'introduction bienfaisante de l'impôt sur les loyers. L'inflation a complètement annulé les dettes. Une revalorisation allant jusqu'à 25 % environ de la valeur d'avant-guerre a eu lieu en ce qui concerne les hypothèques. Mais malgré cette mesure, les propriétaires de maisons construites avant la guerre restaient encore avantagés. Cette situation a donné naissance à l'introduction de l'impôt sur les loyers, afin de récupérer les 75 % gagnés par l'annulation des dettes à la suite de l'inflation. La moitié du produit de cet impôt a été employée pour la construction.

La première tranche du capital investi dans la construction, c'est-à-dire 40 %, est fournie normalement et garantie par une première hypothèque portant intérêt de 8 à 8 ½ %. Ensuite est versée une seconde tranche de 35 à 40 % du fonds de l'impôt sur les loyers. Cette tranche est considérée comme un prêt à rembourser et portant 1 à 3 % d'intérêt et 1 % d'amortissement. La troisième tranche est versée, sous certaines conditions, par la ville, et garantie par d'autres hypothèques. Le constructeur, ou plutôt l'entrepreneur, verse un intérêt de 2 à 3 %. La différence d'intérêt résultant du fait que la ville doit se procurer l'argent à un taux plus élevé, est payée par la ville elle-même.

Le nombre des maisons construites de cette façon de 1924 à 1930 est de 135.000 environ, procurant des appartements à 400.000 personnes environ. Il s'agit, en général, de hautes constructions (92 % certaines années). Il est à noter que la « GEHAG » (Gemeinnützige Heimstätten Spar- und Bau A. G.) qui est en principale partie la fondation de l'Union générale des syndicats et qui travaille avec l'Arbeiterbank et le Verband sozialer Betrieb, a construit, de 1924 à 1930, 8440 appartements, dont 2358 maisons à une famille. Elle a construit en tout 40 % de colonies à maisons basses. C'est une preuve que ces milieux préfèrent la maison familiale, ou la maison basse à peu d'étages, à la maison haute.

Dans le cadre de cet exposé, il est impossible de relater en détail toutes ces excursions. Toutes ces constructions font preuve de la part des milieux intéressés d'une admirable volonté de trouver une solution aux questions d'habitation les plus brûlantes. Même si l'on est obligé d'avouer que le « standard » de ces habitations est inférieur au « standard » qu'ont pu atteindre les coopératives de construction en Suisse, on doit reconnaître qu'en ce qui concerne les constructions des pièces et de leur accord, le style et les taux des loyers, ces constructions, qui se comptent par milliers à la périphérie de Berlin, sont une garantie pour l'avenir. Elles sont construites par les premiers architectes de l'Allemagne avec le concours des communes et des coopératives qui s'y rattachent. Les grandes masses et les employés aux revenus modestes en profiteront.