

Allemagne, Heidelberg



De fortes disparités régionales caractérisent l'Allemagne. Actuellement 1,4 million de logements sont vacants dans les nouveaux *Länder* alors que les habitants des centres villes de Stuttgart et de Munich paient des loyers exorbitants. De nombreux organismes propriétaires de logements sociaux sont contraints de vendre une partie de leur parc en raison des réductions drastiques de leurs subventions. La demande de maisons individuelles neuves reste constante et favorise la croissance des banlieues pavillonnaires. Pour limiter cette tendance, des aides sont désormais attribuées à ceux qui réhabilitent et habitent des structures anciennes en centres urbains.

The current situation in Germany is characterised by regional disparities. While 1,4 million dwellings stand vacant in the new *länder*, inner-city area inhabitants of Stuttgart and Munich pay exorbitant rent. Following drastic cuts in their subsidies, many social housing owner bodies have been forced to sell off some of their properties. At the same time the demand for new individual houses remains constant, encouraging the spread of cottage suburbs. To curb this trend, grants are now given to people who refurbish old dwellings in urban centres to live in them.

Repères

Superficie du pays / Surface of the country	357 020 km ²
Nombre d'habitants / Number of inhabitants 2001,	82,4 millions
Nombre d'architectes / Number of architects 2002	111 741
Taille moyenne des agences d'architecture / Average size of architectural offices et chiffre d'affaires annuel / and yearly turnover	4,8 personnes 213 671 €
PIB du pays / GDP of the country	2 100 milliards €
Pourcentage du PIB attribué à la construction / Percentage of GDP according to the construction sector?	11 %
Coût de la main d'œuvre / Labour costs salaire moyen / average salary	Durée hebdomadaire moyenne : 37,4 h 17,21 € / h 11,25 € / h 23,19 € / h
Nombre de logements neufs par an (moyenne sur les dix dernières années) / Number of new housings/year (average of the last ten years)	414 000
Variation du coût moyen de la construction sur dix ans / Development of the building costs for housing during the last ten years	+ 15,1 %
Principaux maîtres d'ouvrage (offices d'HLM, investisseurs privés, associations...) / Main client for housing constructions (private, public...)	Privé (ménages) : 72,3 % Entreprises : 27 %
Mesures légales en faveur de la construction de logements / Main laws and regulations according to construction of housing	Nouveau système d'aides depuis janvier 2002 Les investisseurs privés signant une convention peuvent accéder aux financements publics accordés au logement social New system of aids since January 2002. Private investors who sign an agreement may benefit from public funding for social housing.
Mesures de dérégulation sur le marché de la construction / What measures were taken to deregulate the constructions sector for housing?	Les subventions privilégient l'accès à la propriété. Abrogation du statut de promoteur d'utilité publique Subsidies go by preference to people who want to buy a home. Abrogation of the status of 'public utility developer'.
Pourcentage des constructions précédées d'un concours d'architecture / Percentage of housing construction preceded by an architectural design contest?	2 %
Définition du standard minimal des logements / What minimal quality standards exist for housing constructions?	Les gouvernements régionaux ainsi que le gouvernement fédéral définissent des réglementations de la construction (standards minimum et directives sur l'économie d'énergie) Both regional and federal governments draw up construction regulations (minimum standards and directives concerning energy saving).
Le pays est-il "exportateur" ou "importateur" de logements? / To what percentage does your country "export" or "import" housing construction?	Importateur / Importer : 1 %
Choix constructifs réduisant les coûts / What cost reducing factors exist for housing construction?	Coopération entre les corps d'état; implication des entreprises exécutantes dès la phase de conception; environ 11,2 % des composants sont issus de la préfabrication Co-operation between the various building trades; involvement of general contractors as of the design phase; some 11,2 % of components are prefabricated.

Source: Conseil des architectes d'Europe (ACE), Bruxelles



Vue du Eichendorff Forum, un quartier neuf construit sur une ancienne friche industrielle

L'agence d'architecture ap88 a été fondée en 1997. Âgés de 35 à 40 ans, les trois associés –Uwe Bellm, Patrick Lubs, Rüdiger Trager– ont participé à des concours d'urbanisme ou de maîtrise d'œuvre et ils ont déjà réalisé une dizaine de logements collectifs. L'agence a également conçu des lieux de production, des bureaux et des bâtiments administratifs.

Heidelberg figure parmi les villes d'Allemagne où le prix des logements est particulièrement élevé. Une fois leurs études achevées, les jeunes sont souvent contraints de migrer vers les communes des alentours quand ils cherchent à s'installer. Le Eichendorff Forum est une opération mixte qui offre de nouveaux espaces de bureaux à proximité d'un lotissement de cinquante-huit maisons disposées en bande. Les maisons à trois ni-

veaux, réalisées sur un terrain situé dans le centre ville, à l'emplacement d'une ancienne usine. Elles sont destinées à cette population de jeunes ménages, peu fortunés. L'organisation de ce nouveau quartier à forte densité est fondée sur une séparation nette entre le trafic d'automobile et les parkings en périphérie et les maisons avec leurs jardins attenants et les circulations réservées aux piétons. Chacune des maisons, d'une sur-

face habitable d'environ 145 m², dispose d'une cave et d'une terrasse. La portée des planchers variant entre 5,50 m et 6 m, la continuité des toitures plantées, un grand nombre d'éléments standard (fenêtres, escaliers, équipements sanitaires) et le branchement sur le réseau de chauffage urbain ont permis de réduire considérablement les coûts tout en proposant aux futurs habitants des plans variables.



Plan masse

HEIDELBERG, GERMANY

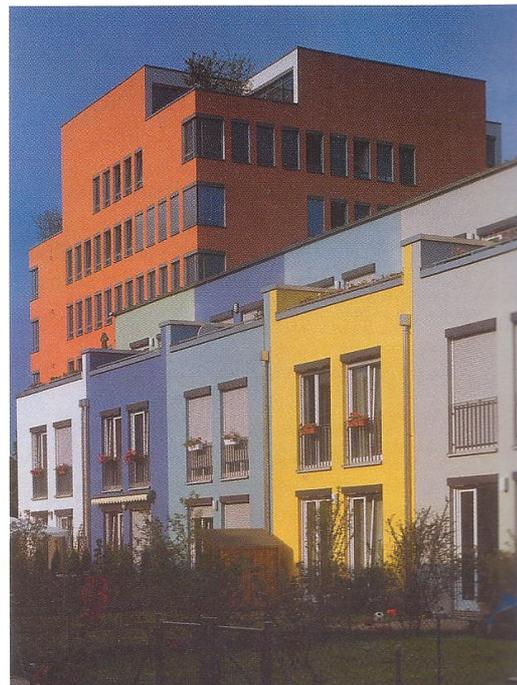
The ap88 architecture office was set up in 1997. Its associates, aged between 35 and 40, have taken part in the usual competitions for town planning and architecture and have built a dozen or so collective dwellings. They have also designed production plants, offices and administrative buildings.

Their Eichendorff Forum in Heidelberg is a mixed scheme that offers centrally located office space with a nearby strip of 58 dwellings. Housing is notoriously costly in this city, where many young couples, once they have finished their studies and are ready to set up house, are often compelled to move to com-

munes on the outer limits. The three-level dwellings are located in the city centre on what was formerly the site of a factory and are destined precisely to young couples with limited means.

The layout of the new high density neighbourhood is based on clear separation: cars and their peripheral parking areas on one hand, houses and gardens with pedestrian circulations on the other.

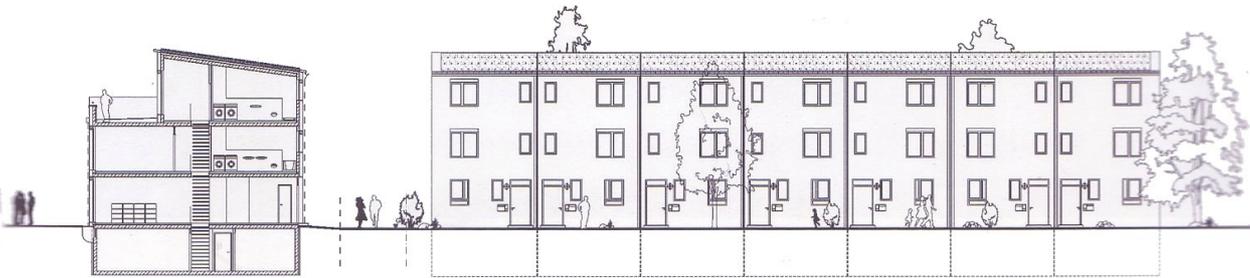
Each dwelling has a usable floorspace of around 145 m² with basement and terrace. Floors are between 5,50 and 6 m, rooftop gardens run throughout, and the fit-out uses many standard elements (windows, stairs, sanitary blocs). A link-up to the urban heating network brought considerable cost reduction, while leaving residents the possibility of future changes.



Les nouvelles maisons en bande au pied de la tour de bureaux



Élévation côté jardin



Élévation côté rue piétonne



Vue sur les espaces intermédiaires libres de toute circulation de véhicules

Maître d'ouvrage : Fregalla Weidenhammer

GdbR. Maître d'œuvre : ap88

Entreprise générale :

Bilfinger & Berger, Mannheim

Pilotage : Haus & Co, Projektmanagement

GmbH. Surface habitable : 8767 m²

Livraison : fin 2002.

Coût global : 8876794 €

Prix moyen de construction avec

honoraires d'architecte : 1013 euros/m²

Gros œuvre, clos, couvert : **43,5 %**

Aménagement intérieur : **37,0 %**

Chauffage : **65,5 %**

Équipements sanitaires : **45 %**

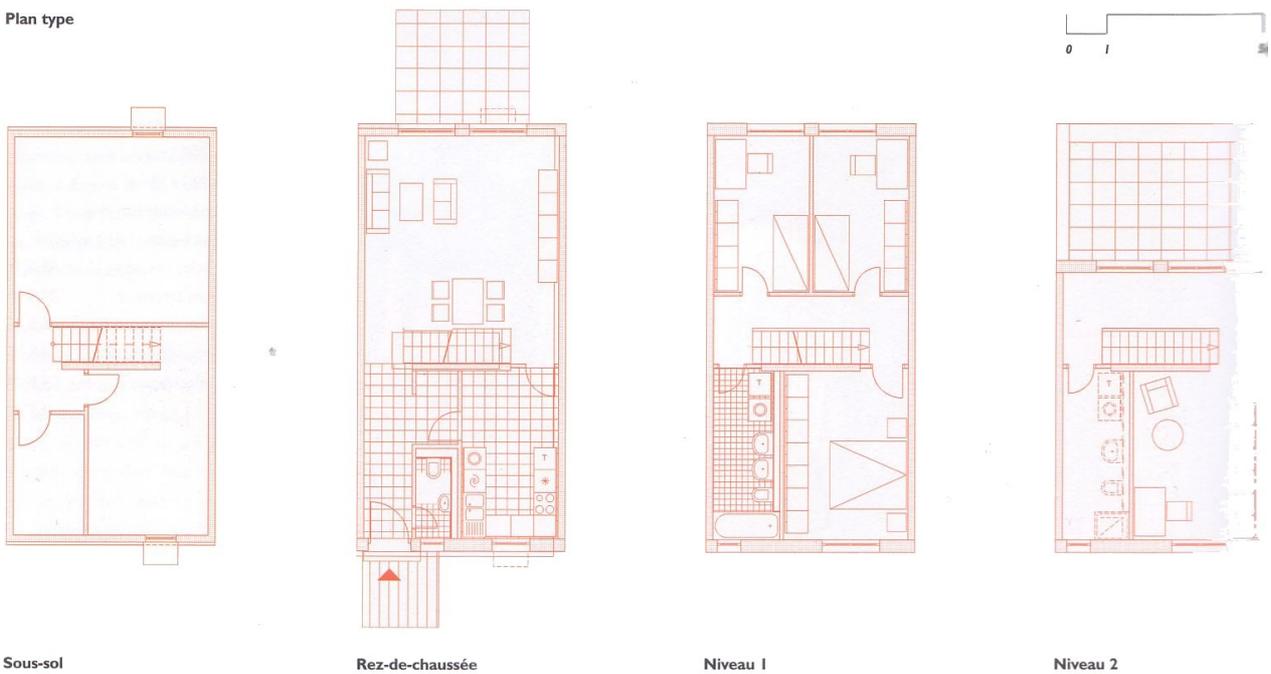
Installations électriques : **40 %**

Honoraires : **45 %**



Les variations des trames constructives, des plans et des teintes de façades évitent l'uniformité de l'ensemble

Plan type



Sous-sol

Rez-de-chaussée

Niveau I

Niveau 2



Alignements de maisons avec, au fond, l'aile des bureaux

Rue intérieure du nouveau quartier

