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

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

**Band:** 38 (1966)

**Heft:** 1

**Artikel:** Structure d'âge et nombre de logements aux Pays-Bas

**Autor:** Angenot, L.H.J.

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-125956

**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:** 12.07.2025

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

Le sol des allées est recouvert de dalles roses et les murs nus sont habillés de marbre gris ou de panneaux décoratifs.

Sous cette plate-forme de vente, uniquement réservée aux piétons, est aménagé un sous-sol, d'une superficie identique, soit de 15 660 m², qui permet l'approvisionnement direct par camions de chacun des commerces du centre au moyen d'un quai de déchargement sur lequel débouche la réserve de chaque magasin. Entre ces quais sont aménagés différents parkings destinés tant aux voitures de commerçants qu'aux véhicules de livraison. Un système de chauffage, d'éclairage et de climatisation facilite l'utilisation de cet entrepôt souterrain.

Enfin, signalons qu'un vaste parking de 800 places, réparties sur deux niveaux, jouxte immédiatement la plate-forme de vente.

Pour lutter contre la concentration abusive des commerces et faciliter l'approvisionnement de zones périphériques du grand ensemble cinq centres secondaires ont été installés à Massy-Antony; ils groupent chacun de 12 à 15 commerçants, ce qui porte l'ensemble à près de 140 points de vente pour les 40 000 habitants futurs de la cité. Ce centre commercial a été réalisé par la Société auxiliaire des centres commerciaux (SACC), filiale de la Caisse nationale des marchés de l'Etat. Les différents commerçants du centre ont été sélectionnés par la SACC suivant certains critères, notamment leurs aptitudes professionnelles, et sont devenus copropriétaires des murs nus et actionnaires de la société civile immobilière de copropriété gérée par la SACC.

# Structure d'âge et nombre de logements aux Pays-Bas [1]

*L. H. J. Angenot, professeur de recherche d'urbanisme, Ecole supérieure polytechnique de Delft, Pays-Bas*

Quand on étudie la corrélation existant entre l'accroissement de la population des Pays-Bas et l'importance du patrimoine de logements qui abritaient cette population dans le passé, on est frappé de constater que ce patrimoine de logements croît proportionnellement plus vite que la population; il en découle que le nombre moyen d'occupants par habitation décroît. Cette diminution n'est pas négligeable.

Dans le courant des années 1899, 1909 et 1930 il y avait aux Pays-Bas un excédent suffisant de logements vacants, de sorte que le nombre d'habitations alors occupées peut être considéré – quantitativement – comme égal à celui des besoins de la population. En 1920, le marché se trouva à peine suffisant par suite de la stagnation dans l'industrie du bâtiment qu'avait amenée la première guerre mondiale. Un excédent de 9000 logements seulement, qui étaient de surcroît inégalement répartis, signifiait crise de logements. On évalue à 60 000 le déficit pour cette année 1920. Dans les années qui ont précédé la dernière guerre, l'excédent de logements était important, mais par le fait de la guerre de 1940–1945, cet excédent disparut pour faire place à un déficit. En ce qui concerne l'importance de ce déficit, on a dû pendant longtemps se contenter d'approximations présentant des écarts assez considérables.

Aussi, lors du recensement du 31 mai 1960 qui compléta le dénombrement des logements, a-t-on procédé par la même occasion à une enquête relative aux besoins en logements autonomes de ménages cohabitant dans une même habitation et à ceux des vivants seuls. En déterminant ainsi les demandes des ménages et des vivant seuls, on a pu chiffrer à 190 000 le chiffre du déficit. A ce chiffre, il convient d'ajouter un excédent normal de 60 000 habitations vacantes, ce qui le porterait à 250 000 en tout. Ce nombre ajouté au nombre de logements habités donnerait le nombre désirable de logements en 1960, soit 3 064 259.

**Le tableau synoptique 1** présente les données relatives au dénombrement des familles et des logements aux années de recensement 1899, 1909, 1920, 1930 et 1960. En 1960, on a en outre procédé par enquête à la détermination de l'ampleur du déficit.

La décroissance du chiffre représentant le rapport de la grandeur de la population au nombre de logements, déjà

---

[1] Rapport présenté au Congrès mondial de la population organisé par les Nations Unies à Belgrade (Yougoslavie), du 30 août au 10 septembre 1965 (document WPC/WP/84).

**Tableau 1**

| | Date du recensement | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.1899 | 31.12.1909 | 31.12.1920 | 31.12.1930 | 31. 5.1960 |
| 1. Nombre d'habitants | 5 104 137 | 5 858 175 | 6 865 314 | 7 935 565 | 11 461 964 |
| 2. Nombre de personnes habitant des logements | — | — | — | 7 688 903 | 11 122 240 |
| 3. Nombre de logements | — | — | 1 508 779 | 1 935 442 | 2 823 685 |
| 4. Nombre de logements habités | 1 088 736 | 1 267 284 | ± 1 500 000 | 1 885 567 | 2 811 602 |
| 5. Nombre de logements vacants | suffisant | suffisant | ± 9 000 | 49 875 | 12 083 |
| 6. Déficit de logements | — | — | ± 60 000 | — | ± 192 657 |
| 7. Nombre de bateaux et roulottes habités | 10 669 | 12 544 | 22 012 | 18 827 | 23 841 |
| 8. Nombre désirable de logements *) | 1 111 500 | 1 292 600 | 1 591 000 | 1 923 000 | 3 064 259 |
| 9. $\frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Nombre de logements}} \left[\frac{1}{3}\right]$ | — | — | 4,55 | 4,10 | 4,06 |
| 10. $\frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Nombre désirable de logements}} \left[\frac{1}{8}\right]$ | 4,59 | 4,53 | 4,31 | 4,13 | 3,73 |
| 11. Nombre désirable de logements par 1000 habitants | 218 | 221 | 232 | 242 | 268 |

*) Le nombre désirable de logements comprend 2% de logements vacants.



observée en 1899 et 1930, s'est poursuivie dans le courant des trente dernières années. La question qui se pose ici est de savoir si cette évolution ira se poursuivant et, dans ce cas, où se trouve la limite vers laquelle ledit rapport tendra à l'avenir. C'est là une affaire de conséquence, car il est évident que cette décroissance amène en soi une demande considérable au marché des logements: ceci est d'une importance toute particulière aux Pays-Bas, où sur un territoire relativement restreint, on prévoit que vers l'an 2000, la population atteindra le chiffre de 20 millions d'habitants. Or, une différence de 0,1 habitant en plus ou moins par logement amène déjà une diminution ou une augmentation de la demande de 200 000 logements.

On cherche à définir la relation existant entre la structure démographique quant au sexe, à l'âge, et l'état civil, et le besoin quantitatif de logements. On est ici tenu à se baser sur les chiffres fournis par le passé, tels que les recensements et les dénombrements des habitations et des familles effectués en 1899, 1909, 1920, 1930 et 1960 nous les montrent.

Les données fournies par les recensements des années précitées permettent de diviser la population selon le sexe, l'âge et l'état civil. Le dénombrement des familles et des logements nous éclaire sur le nombre de ménages occupant un logement autonome. Dans le groupe «célibataires» (qui comprend: les célibataires proprement dits, les veufs, les veuves et les divorcés), on peut distinguer:

les célibataires se trouvant à la tête d'un ménage, occupant un logement autonome, comme par exemple une veuve et ses enfants cohabitants, un directeur de pension et ses pensionnaires;

les célibataires commensaux d'une famille dont ils ne sont pas le chef; une très grande proportion de ce groupe est représentée par des enfants;

les célibataires qui vivent individuellement dans un logement autonome.

Pour l'année 1960, pendant laquelle sévissait toujours la crise du logement d'après guerre, il faut ajouter aux nombres des familles, des célibataires chefs de ménage et des célibataires vivant seuls, qui occupent un logement autonome, les nombres de ceux qui n'en occupent pas, mais qui en sont à la recherche. Ces nombres ont été établis par une enquête effectuée en même temps que le dénombrement des logements en 1960.

Enfin, il existe un très petit groupe de gens mariés, mais vivant séparément et qui demandent des logements autonomes qu'ils occupent soit seuls, soit avec un ménage dont ils sont le chef.

La demande de logements des célibataires provient du groupe des adultes de cette catégorie. Afin de définir ce groupe en vue des calculs, on divise les célibataires en deux secteurs: ceux qui ont 25 ans et plus et les moins de 25 ans.

La demande de logements de l'ensemble de la population se rapporte à trois groupes qui à eux seuls la déterminent pratiquement tout entière:

1. les ménages d'époux;
2. les célibataires à la tête d'un ménage;
3. les célibataires vivant seuls.

Plus de 80% de la demande provient d'époux. Le nombre de couples est pratiquement égal à la moitié du nombre des personnes mariées.

Tant en 1899 qu'en 1909 et 1960, 96,6% des couples mariés étaient demandeurs de logements autonomes. En 1920 et 1930 le pourcentage était de 97,5%. Si l'on représente par $m$ le nombre des personnes mariées, la demande de ce secteur s'exprime donc par $\frac{m}{2} \times 0{,}966$ ou $\frac{m}{2} \times 0{,}975$.

Le nombre de célibataires de 25 ans et plus est désigné par $n$. Une partie des célibataires se trouvent placés à la tête d'un ménage, qu'il s'agisse de leur propre famille ou d'autres. La demande de logements de ce groupe était égale à $n \times 0{,}225$ en 1930, et égale à $n \times 0{,}205$ en 1960.

La demande de logements indépendants provenant du groupe des vivant seuls s'avère moins stable que celle des groupes précédents. La demande de ce groupe qui était $n \times 0{,}142$ en 1930, s'est accrue à $n \times 0{,}211$ en 1960.

Il est remarquable que le pourcentage des grandes villes soit plus élevé que le pourcentage moyen du pays. En 1960, Amsterdam accusait le pourcentage le plus élevé, soit

34,0%. Ce pourcentage était en corrélation linéaire avec le nombre d'habitants des diverses villes, ainsi que le prouve le tableau suivant:

| | | |
|---|---|---|
| Amsterdam | 34,0% | 864 747 habitants |
| Rotterdam | 32,0% | 729 030 habitants |
| La Haye | 29,8% | 605 136 habitants |
| Utrecht | 25,0% | 255 021 habitants |

Pour les localités inférieures à Utrecht, on a trouvé un pourcentage proche du pourcentage moyen de l'ensemble du pays, qui s'élevait à 21%.

Pour 1960, l'ensemble de la demande de logements aux Pays-Bas s'exprime par l'équation:

$$L = \frac{m}{2} \times 0{,}966 + n(0{,}205 + 0{,}211) - f,$$

$f$ représentant ici les ménages qui ne vivent pas dans des maisons mais dans des bateaux ou des roulottes. En 1960, $f$ était égal à 23 841.

En 1930, la demande de logements était de:

$$L = \frac{m}{2} \times 0{,}966 + n(0{,}225 + 0{,}142) - f.$$

Pour les années 1899, 1909 et 1920, la division en groupes des demandes des célibataires présente des inconvénients et on a trouvé qu'on peut très bien utiliser, pour cette période de trente ans, la somme des paramètres valant pour 1930, soit: 0,225+0,142=0,367.

Les **tableaux synoptiques 2 et 3** donnent le résultat des calculs pour les années 1899, 1909, 1920 et 1930. L'analogie entre les chiffres des deux dernières colonnes est frappante.

Le **tableau synoptique 4** présente les chiffres correspondants pour 1960. La dernière colonne donne le nombre de logements nécessaires d'après les résultats de l'enquête très poussée à laquelle on a procédé en même temps que le recensement.

Un patrimoine de logements vraiment suffisant pour la population impliquerait un excédent de 2% de logements vacants. Le patrimoine désirable est donc égal à $1{,}02 \times L$. Le besoin de logements est fonction du nombre d'adultes. Depuis plus d'un siècle, ce nombre a été en croissance relative par rapport au total de la population, comme le montrent les changements survenus dans la forme de la pyramide d'âge. Ceci explique la croissance relative du

**Tableau 2**

| Date | $\frac{m}{2} \times 0{,}966$ | $n \times 0{,}367$ | $f$ | $L$ | nombre de logements occupés en fait |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.12.1899 | 809 374 | 291 126 | 10 669 | 1 089 831 | 1 088 736 |
| 31.12.1909 | 958 350 | 324 894 | 12 544 | 1 270 700 | 1 267 254 |

**Tableau 3**

| Date | $\frac{m}{2} \times 0{,}975$ | $n \times 0{,}367$ | $f$ | $L$ | nombre de logements occupés en fait |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.12.1920 | 1 195 137 | 374 287 | 22 012 | 1 547 412 | [1] |
| 31.12.1930 | 1 476 677 | 422 658 | 18 827 | 1 880 508 | 1 885 567 |

[1] Evaluation des besoins en 1920: 1 560 000.

**Tableau 4**

| Date | $\frac{m}{2} \times 0{,}966$ | $n \times 0{,}416$ | $f$ | $L$ | nombre de logements nécessaires |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.5.1960 | 2 465 113 | 575 070 | 23 841 | 3 016 342 | 3 016 500 * |

* Besoins révélés par l'enquête.

besoin de logements par rapport à l'augmentation de la population.

Il est possible, à l'aide de projections démographiques, de calculer les valeurs représentant la population de l'avenir, répartie en groupe suivant l'âge et le sexe. La formule $L$ définie plus haut permet de déterminer le nombre représentant le besoin de logements de la population néerlandaise. Ce nombre – répétons-le – est relatif au nombre des personnes mariées et au nombre des célibataires de 25 ans et plus.

Un facteur incertain est la nuptialité. Après la guerre, on a pu constater une chute légère et continuelle de l'âge moyen auquel se concluaient les mariages.

L'occupation moyenne des logements est en partie fonction de la natalité. Une natalité élevée apporte, toutes choses égales d'ailleurs, une occupation moyenne relativement plus élevée qu'une basse natalité.

La natalité est haute aux Pays-Bas. Le taux de reproduction net est de 1,50 et le taux de reproduction intrinsèque $r\,y$ est de 0,0137. Nous déterminons ci-dessous la valeur vers laquelle tendra l'occupation désirable des logements, en admettant que le niveau actuel de natalité se maintienne, que les quotients de mortalité soient égaux à ceux des années 1956 à 1960, et que la nuptialité correspondra aux chiffres constatés à l'occasion du recensement de 1962. On se base ici en outre sur une masculinité des nouveau-nés de 1,05.

La répartition de la population en groupes différenciés par l'âge s'établit à l'aide de l'équation de Lotka [1]:

$$c(a) = b.e^{-ra}.p(a)$$

où

$c(a)$ = répartition par âge d'une population stable;
$b$ = taux de natalité;
$e$ = 2,7182...;
$r$ = taux intrinsèque de reproduction;
$a$ = âge;
$p(a)$ = nombre de survivants jusqu'à l'âge $a$.

Elle conduit à l'image d'une population de structure stable, comprenant, pour 1000 habitants, 443 personnes mariées et 126 célibataires de 25 ans et plus[2].

[1] **A. J. Lotka,** «Théorie analytique des associations biologiques». 2e partie: «Analyse démographique» (1939), p. 68, équation 146.

[2] Dans la démographie, on entend par «population stable» une population dont la structure d'âge est stable. Une population «stationnaire» est une population «stable» qui, en outre, présente un nombre constant.

On admet que, pour 1000 habitants, il y a deux bateaux et roulottes habités et on obtient ainsi, pour l'application de de la formule désignant $L$ :

$$m = 443$$
$$n = 126$$
$$f = 2$$

Concernant les paramètres, nous remarquerons ce qui suit: Pour les couples mariés, le besoin en logements s'étalant sur une période de soixante ans ne s'est que rarement écarté de 96,6% de leur nombre. Ce pourcentage peut être maintenu dans le futur. Pour les célibataires chefs de ménage, on considère comme utilisable le pourcentage de 20,5% relatif à l'année 1960.

Toutefois il n'en est pas de même pour ce qui est des besoins des vivant seuls. Les données montrent en effet que le besoin de logements autonomes augmente ici avec le degré d'urbanisation. Etant donné l'accroissement de la population des Pays-Bas sur un petit territoire, il est nécessaire de tenir compte d'une progression du pourcentage. Il est admis à supposer que le pourcentage relatif aux vivant seuls atteindra à la longue la proportion de 30 à 40%; nous retiendrons le chiffre de 35%, qui est approximativement celui d'Amsterdam pour l'année 1960.

Le nombre désirable de logements pour 1000 habitants, compte tenu des hypothèses exposées, convergera vers:

$$1{,}02 \times \left[\frac{443}{2} \times 0{,}966 + 126 \times (0{,}205 + 0{,}350) - 2\right] = 288.$$

L'occupation moyenne des logements, correspondant à ce nombre, est de 3,46.

Ainsi que nous l'avons vu, les valeurs ici nommées représentent des moyennes relatives à l'ensemble du pays. Dans quelques grandes villes où le taux de reproduction est sensiblement inférieur au taux moyen du pays, on a déjà obtenu, comme valeurs représentant le patrimoine désirable de logements, des chiffres supérieurs à celui de 288 calculé ci-dessus.

Ce résultat n'équivaut pas à une projection: en effet, l'hypothèse que le facteur intrinsèque de reproduction se maintiendra au niveau élevé actuel présuppose probablement une natalité future trop forte. Aussi prévoit-on que ce chiffre de 288, qui représente le nombre désirable de logements pour 1000 habitants des Pays-Bas, sera quelque peu dépassé.