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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 45 (1972)

Heft: 11

Artikel: Politiques et aspects sociaux du logement en Pologne

Autor: Bogusz, Jerzy / Nieciunski, Witolo

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127381

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: 16.07.2025

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

Politiques et aspects sociaux du logement en Pologne

Problèmes sociaux relatifs aux programmes de logement

Principes généraux de la politique du logement

Au cours de la période qui a immédiatement suivi la fin de la guerre, 1945–1948, l'effort sur le plan économique a porté sur la reconstruction des immeubles détruits par la guerre. La reconstruction du parc de logements était alors financée par des capitaux tant publics que privés.

Durant la période suivante, l'Etat appliqua toutes les ressources disponibles au développement industriel. Dans le cadre de la nouvelle politique d'industrialisation rapide, l'Etat se chargea provisoirement de la quasi-totalité de la construction des logements dans les villes et fit en sorte que des logements fussent attribués aux ouvriers employés dans les nouvelles usines.

Pendant les années suivantes, l'Etat autorisa et encouragea dans une mesure toujours plus grande la construction de logements particuliers et en copropriété. Des conditions particulièrement favorables furent créées pour les logements en copropriété. Aussi, en raison de cet encouragement et du nombre limité de logements bâtis aux frais de l'Etat, le nombre des membres de coopératives de logement passa-t-il de 35 000 en 1956 à 436 000 en 1966. En outre, en 1966, les coopératives de logement comptaient environ 320 000 adhérents éventuels, c'est-à-dire des personnes qui n'avaient pas encore assez fait d'économies pour pouvoir verser le dépôt initial exigé. Entre 1956 et 1966, les coopératives répartirent 230 000 logements entre leurs membres.

Conformément aux principes de base de la politique du logement, sont membres des coopératives les habitants des villes (il n'y a, en général, de coopératives de logement que dans les villes) dont le revenu dépasse un certain plafond par membre de la famille. Les familles dont le revenu est inférieur à ce plafond ont droit à solliciter un logement de l'Etat.

Pour ce qui est de la question des loyers, dans le cas des logements de l'Etat, la politique des loyers réduits est toujours appliquée en dépit d'une certaine augmentation qui a eu lieu en 1965, mais qui a été compensée par une augmentation des salaires. Il s'ensuit qu'environ un tiers des frais d'entretien de ces logements est assuré par l'Etat.

Eu égard à la forte demande de logements, l'Etat a pour politique d'appliquer des normes limitées aux logements qu'il construit directement ou dont il subventionne la construction. Ainsi, une condition indispensable pour obtenir une aide de l'Etat, qu'il s'agisse de logements en copropriété ou de logements particuliers, est de respecter les normes spécifiées pour la conception des logements. En fonction de ces normes, les logements des immeubles collectifs sont dotés d'un équipement sanitaire complet (canalisations, waters, baignoire, etc.), mais leur surface est considérablement réduite (environ 42,5 m² par logement) et la qualité des appareils très inférieure. De cette façon, les normes imposées aux logements servent de régulateur pour satisfaire quantitativement les besoins en logements.

Compte tenu de l'ensemble du développement économique et culturel du pays, on a entrepris d'élaborer des plans adéquats en vue d'améliorer les normes des logements. Ainsi, la Pologne inaugurera une nouvelle politique du logement selon laquelle les besoins qualitatifs devront être pris davantage en considération.

Instances et organismes s'occupant des logements fournis par l'Etat

En Pologne, la construction de logements a été fixée dans des plans à long terme et dans des plans annuels élaborés par l'organe législatif le plus élevé de l'Etat: le Seym.

Du point de vue de l'investisseur, on distingue trois formes de construction de logements en Pologne: construction par l'Etat, construction par les coopératives et construction par les particuliers.

Les logements construits par l'Etat se répartissent en deux grandes catégories: *a)* ceux dont la construction est assurée par les Conseils du peuple (administration locale autonome) et *b)* ceux dont la construction est assurée par les usines et les institutions (entreprises d'Etat).

Les fonds nécessaires à la construction de logements par les conseils du peuple (administration locale autonome) sont généralement prélevés sur le budget de l'Etat. Quant aux logements construits par les entreprises d'Etat, ils sont financés soit par des crédits budgétaires de l'Etat qui sont étroitement liés à la construction de nouvelles installations industrielles, soit par une partie des bénéfices obtenus, dont l'objet est de satisfaire les besoins sociaux des travailleurs.

Les chiffres indiqués dans le tableau de la page suivante montrent l'importance des différents types de logements existants et des divers modes de construction:

Tableau 1. Logements construits et en construction en Pologne selon le type de propriété et de gestion (en milliers de logements)

Spécification	Logements existants en 1965		Construction de logements			
			1961–1965		Plan pour 1966–1970	
	Nombre	Pourcentage	Pourcentage annuel	moyen	Pourcentage annuel	moyen
1. Total des logements d'Etat:	2400	32	79	52	53	27
Construits par les conseils du peuple	1760	24	47	31	22	11
Construits par les entreprises	640	8	32	21	31	16
2. Coopératives de logement	190	3	25	17	87	45
3. Maisons privées en location	940	13	–	–	–	–
4. Maisons particulières en ville	860	11	15	10	15	8
5. Maisons particulières à la campagne	3100	41	32	21	40	20
Total	7490	100	151	100	195	100

Les logements d'Etat et les logements de coopératives – qui, par leur nature, ressemblent beaucoup aux premiers – ont reçu le nom de «logements socialisés». Ils jouent un rôle capital du fait qu'ils permettent de répondre aux besoins de la population, notamment rurale. Ils représentent environ 70% de l'ensemble de la construction de logements (69% environ pour la période 1961–1969 et 72% environ dans le plan à long terme pour 1966–1969). Une politique du logement de ce genre aboutit progressivement à une transformation de la structure du parc de logements. Néanmoins, dans la situation actuelle, les logements «socialisés» ne représentent que 35% de l'ensemble des logements des zones urbaines et rurales.

Incitation à l'épargne et activités précédant l'emménagement

Incitation à l'épargne et formes d'aide fournie par l'Etat

Conformément aux principes de la politique du logement, l'Etat encourage la construction de logements en utilisant les ressources des particuliers et dispense son aide sous diverses formes. Toutefois, une condition indispensable pour obtenir l'aide de l'Etat est de fournir un effort personnel selon ses revenus et sa situation financière. Afin de permettre aux familles à revenu modeste de participer à la construction de logements, l'Etat n'accorde pas la préférence à celles qui peuvent verser sur-le-champ le dépôt exigé mais encourage avant tout l'épargne systématique aux fins de se procurer un logement et modifie selon les cas les conditions de son aide.

Quiconque veut adhérer à une coopérative de logement doit verser un dépôt initial dont le montant varie selon le type de coopérative et oscille entre 15 et 25% du prix «bâtiment» d'un logement donné. Pour les maisons particulières destinées à une seule famille, ce dépôt est sensiblement plus important. En ce qui concerne les logements construits par l'Etat, on a également institué le versement d'une «caution de logement», qui est une façon de garantir que le logement sera convenablement entretenu.

L'Etat favorise et encourage l'accumulation de ressources par les particuliers au moyen de divers programmes tels que ceux indiqués ci-après:

a) Stabilisation de la valeur des sommes versées chaque mois dans les caisses d'épargne sur des carnets spéciaux-logements. Lorsque le coût des matériaux de construction augmente, l'Etat verse une prime spéciale qui maintient inchangée la valeur du paiement initial, à compter du moment où le versement a été fait à la caisse d'épargne. Une somme sensiblement plus élevée est versée lorsque cet argent est transféré pour acquérir un logement;

Tableau 2. Conditions de crédit et d'aide offertes par l'Etat aux fins de la construction de logements (Pologne)

Type de logement	Crédit possible en fonction du coût de la construction (pourcentage)	Conditions de remboursement (années)	Amortissement du crédit	Intérêt annuel du crédit (pourcentage)
Coopératives de locataires (immeubles collectifs)				
Normes minimales	85	60	1/3 de chaque versement	Sans
Normes supérieures	78–82*a)*	45	1/3 de chaque versement	Sans
Coopératives de propriétaires (immeubles collectifs)	40–45*a)*	25	20% de crédit après remboursement de 80%	1,0
Coopératives de maisons individuelles				
Sur terrain partiellement aménagé	75–80*a)*	45	—	1,0
Sur terrain aménagé	75–80*a)*	25	—	1,0
Maisons particulières pour une seule famille	45–50	25	—	1,0

a) Selon la taille et le quartier de la ville.

b) Prime sur l'épargne à long terme. Pour le versement systématique de 100 zlotys par mois pendant quatre ans, l'Etat accorde une prime équivalant à 50% de la somme initialement versée pour acheter un logement.

Le tableau ci-dessus donne un aperçu des conditions de crédit offertes par l'Etat.

Activités précédant l'emménagement

En raison de la pénurie aiguë de logements, la période d'attente pour obtenir un logement en étant membre d'une coopérative varie entre deux et cinq ans. S'il s'agit d'un logement construit par l'Etat, ce délai n'est en général pas moindre.

Ce délai est mis à profit, notamment, dans les coopératives, pour organiser diverses activités à l'intention des futurs locataires avant l'emménagement. Il s'agit, d'une part, d'exposer dans leurs grandes lignes les problèmes propres au système de coopérative et, d'autre part, d'encourager les futurs locataires à participer à certains travaux, tels que la mise en ordre de l'endroit, l'aménagement d'espaces verts et même des travaux de construction (terrassements, par exemple). Dans certaines coopératives, le règlement prévoit que les membres doivent effectuer un certain nombre d'heures de travaux pour le compte de la coopérative.

En faisant participer les futurs locataires aux travaux de construction ou à l'aménagement du site, on vise à créer des rapports sociaux entre les futurs locataires et on amène ceux-ci à prendre davantage conscience de leurs responsabilités à l'égard des installations communes. Certaines coopératives organisent les futurs locataires en un Comité d'administration autonome dit Comité d'immeuble. Souvent, ce comité participe à la vérification des travaux et à la réception de l'immeuble achevé.

Ces diverses activités de préparation des futurs locataires se rencontrent de plus en plus souvent dans le secteur de la construction de logements par l'Etat.

Principes de répartition des logements et contrôle social dans ce domaine

Un principe fondamental de la politique du logement est de fournir à chaque famille un logement indépendant destiné à elle seule. Ce principe est totalement respecté dans la répartition des logements bâtis par l'Etat ou avec

l'aide de l'Etat. Eu égard à ce principe et à la demande forte de logements d'une part, et aux possibilités limitées de construction de logements d'autre part, la surface moyenne de plancher n'est pas grande: elle est actuellement d'environ 42,5 m² de surface utile.

Les normes fixées pour la construction des logements prévoient différentes catégories de logements selon le nombre de personnes pour lequel un logement donné est prévu. Les logements de construction récente sont attribués en fonction de leur dimension aux familles qui comptent un nombre adéquat de personnes.

La politique suivie pour l'attribution des logements prévoit les cas où il peut être dérogé à cette règle. Ainsi, les personnes qui exercent une occupation artisanale et celles qui sont atteintes de maladies chroniques, par exemple la tuberculose, ont droit à une surface de plancher plus grande.

Dans les «coopératives de propriétaires», où le dépôt versé par les membres après prélèvement sur leurs propres ressources est généralement assez élevé, les membres ont le droit d'occuper un logement dont la surface dépasse la limite maximale fixée par les normes. Les Conseils nationaux et les entreprises d'Etat peuvent, à titre de mesure provisoire, attribuer les logements en appliquant une norme de surface par personne inférieure à la moyenne, mais seulement lorsque cela est indispensable pour résoudre un problème de logement déterminé et lorsque le rythme de construction de logements est insuffisant. Ce principe est appliqué par les conseils (organes autonomes).

La répartition des logements des immeubles appartenant aux Conseils nationaux (organes autonomes d'administration locale) est effectuée par des organes spéciaux indépendants des autorités administratives. Ces organes, qui dépendent du Bureau de répartition des logements, sont également chargés de répartir les logements des immeubles locatifs privés.

Un sévère contrôle social préside à l'attribution des logements. Des commissions sociales examinent les conditions de logement du moment ainsi que la situation financière des personnes qui sollicitent un nouveau logement. Se fondant sur cet examen, les organes des conseils nationaux dressent une liste des candidats qui est ensuite approuvée par la Commission de coordination pour la répartition des logements. Cette commission dépend du président du conseil, c'est-à-dire du maire. Elle est composée de délégués de différentes œuvres sociales et institutions d'Etat, telles que les coopératives de logement, les syndicats et les entreprises d'Etat. Les listes d'attente approuvées par la commission sont publiées à titre d'information et tous les citoyens ont le droit de donner leur avis.

Ce sont les Conseils d'administration des entreprises d'Etat qui, compte tenu de l'avis des délégués syndicaux, attribuent les logements appartenant à ces entreprises. Leurs décisions sont aussi publiées pour information et toute la procédure est soumise à un contrôle social.

Dans les coopératives de logement, les logements sont attribués aux membres par les autorités chargées de la gestion qui sont élues par les membres de ces coopératives; les autorités locales ont le droit et le devoir de surveiller les activités de ces coopératives. Adhérer à une coopérative donnée revient pour ainsi dire pour un particulier à passer un contrat avec la coopérative en vue de l'obtention d'un logement. Ce contrat indique la date où le logement pourra être obtenu et son emplacement. Chaque année des listes de répartition de logements sont communiquées au public pour information. Les membres des coopératives sont autorisés à donner leur avis.

La politique du logement dans les zones urbaines étant l'affaire des organes autonomes d'administration locale (Conseils nationaux), ces autorités ont le droit – pour ce qui est de la répartition des logements – de coordonner les activités de tous les organes chargés de la construction d'immeubles. Les commissions sont chargées de coordonner la surveillance de la répartition et approuvent les listes provisoires de répartition après avoir vérifié si elles sont conformes aux principes généraux. Ces commissions peuvent rejeter les listes de répartition qui leur sont soumises.

Toutes les organisations gouvernementales ainsi que les organisations qui construisent des immeubles avec l'aide de l'Etat, telles que les coopératives, sont tenues de respecter les principes généraux de la répartition des logements, tels que le principe de la priorité à réserver aux familles qui habitent dans des locaux non reconnus comme logements, dans des logements situés dans des immeubles devant être démolis ou dans des logements surpeuplés à l'extrême.

Les maisons pour famille unique qui ont été construites avec l'aide de l'Etat (emprunts) ou sans cette aide et dont la surface utile est de 100 m² au maximum restent à la disposition de leurs constructeurs. Ceux-ci ont le droit de louer une partie de leurs locaux à des fins lucratives.

Coopération entre le gérant et le locataire

Principes généraux de gestion des immeubles locatifs

Les immeubles locatifs qui appartiennent aux conseils (administration locale autonome) sont gérés par des entreprises municipales (gestion municipale des immeubles locatifs). L'administration se fait sur deux plans: la gestion des immeubles (en moyenne, environ 60 000 à 80 000 m² de surface utile de plancher) et la gestion des entreprises centrales (jusqu'à un million de mètres carrés de surface utile de plancher). Dans les grandes villes, il existe plusieurs entreprises. Les tâches qu'entraîne l'utilisation des locaux (nettoyage, ordre, etc.) ainsi que les petites réparations courantes entrent dans les fonctions de la gestion. L'administration municipale est soumise au contrôle social exercé par les Comités autonomes de locataires.

Les immeubles appartenant aux coopératives de logement sont gérés par les coopératives. Celles-ci sont des organismes autonomes. La coopérative est gérée par un Conseil d'administration, élu par l'assemblée générale, qui est la plus haute instance de la coopérative. Le Conseil d'administration a à sa disposition un service composé d'un personnel de métier rétribué. Ce personnel s'occupe des tâches administratives. Par ailleurs, il existe un Comité autonome de locataires qui, sans avoir le droit de participer à la gestion de la coopérative, incite les membres de la coopérative à s'acquitter de certains travaux et applique des mesures de contrôle social.

L'expérience a montré que, vu l'activité croissante des coopératives, les organes de gestion risquent de s'éloigner, par excès de bureaucratie, des membres des coopératives. C'est pour cette raison que les coopératives s'efforcent de décentraliser la gestion.

Du fait qu'il existait des milliers de coopératives, il a fallu créer un organe *ad hoc* de coordination des diverses activités. Cet organe est la Société centrale des coopératives de logement qui a des sections dans chaque voïvodie (province). Le fait que la société s'occupe de normes, de planification et de contrôle ne restreint pas le caractère autonome de chaque coopérative.

Responsabilités des autorités de gestion et des locataires en ce qui concerne l'entretien des locaux

Une réglementation officielle définit les responsabilités des autorités de gestion et des locataires en ce qui concerne l'entretien des bâtiments. Les autorités de gestion sont tenues d'assurer l'entretien des immeubles locatifs selon des normes techniques adéquates ainsi que l'entretien des installations de protection contre l'incendie; elles assurent également les services courants tels que l'approvisionnement en eau, l'évacuation des ordures ménagères, le maintien de l'immeuble et de ses alentours dans un état de propreté et d'ordre et enfin l'éclairage des espaces communs.

Les locataires sont responsables de l'entretien de leurs propres logements, des rénovations périodiques (peintures) et des réparations secondaires. Les locataires ne sont pas directement responsables de la propreté de l'ensemble de l'immeuble et de ses alentours, mais ils peuvent s'en occuper à titre bénévole. Telle est la pratique suivie dans la majorité des logements des coopératives et des immeubles construits par l'Etat, surtout dans les petites villes.

Les locataires sont tenus d'appliquer des principes qui permettent une coexistence sociale adéquate et satisfaisante et de ne pas empiéter sur les droits des voisins. A cette fin, les conseils ont élaboré une réglementation au sujet de l'entretien des immeubles locatifs dans les agglomérations urbaines. Cette réglementation porte sur le nettoyage, l'utilisation des espaces communs, l'évacuation des ordures, les heures où le battage des tapis est autorisé et celles où il est recommandé de ne pas faire de bruit. Elle comporte aussi un énoncé des principes devant régir la conduite des locataires.

Les responsabilités qui incombent à l'organe de gestion et au locataire pour l'entretien d'un logement sont confirmées dans le contrat où est indiqué le montant du loyer. Afin de garantir l'exécution de ces obligations, les locataires de logements construits par l'Etat versent une caution. Si le locataire quitte son logement sans avoir effectué les réparations qui étaient à sa charge, le coût de l'ensemble de ces réparations peut être prélevé sur cette caution.

Comités autonomes de locataires et ressources destinées à leurs activités

En Pologne, les principes généraux régissant les Comités autonomes de locataires ainsi que la façon de mener les activités de ces comités sont fondés sur la notion d'unité de voisinage. L'expérience a confirmé la notion théorique selon laquelle les unités de voisinage qui offrent des conditions de logement adéquates et garantissent un repos satisfaisant à leurs habitants et qui, en même

temps, disposent d'un réseau bien organisé de services spéciaux (centres commerciaux, installations pour enfants, centres médicaux, établissements d'enseignement et installations culturelles) créent les conditions aussi bien matérielles que sociales nécessaires à la constitution de groupes sociaux. Des observations effectuées à l'aide de méthodes scientifiques ont montré que, dans des conditions de ce genre, différents groupes peuvent se former et, en fait, se forment, dans la population. Les unités de voisinage favorisent la création de liens sociaux et l'organisation d'activités sociales.

En Pologne, il existe une vingtaine de types d'œuvres sociales bénévoles dont les activités sont, exclusivement ou partiellement, liées au lieu de résidence. Ces œuvres fonctionnent, en général, grâce au concours désintéressé de membres élus ou volontaires. Cela reflète, d'une part, la démocratisation de la vie sociale et, d'autre part, le degré d'autonomie des citoyens. Si cette tendance s'affirme, certaines des tâches exécutées par les organes d'Etat sont confiées à la population elle-même ou, du moins, les organes d'Etat collaborent plus étroitement avec les organisations autonomes de la population.

C'est pour cette raison qu'ont été créés des «Comités d'immeuble» et des «Comités de grands ensembles» dont l'objet est d'améliorer les conditions sociales et culturelles des habitants et qui font appel, à cette fin, à l'initiative et à la participation de la population. Ces comités ont le soutien des Conseils nationaux qui les aident dans leurs activités. Les comités étant des organisations bénévoles, leurs activités et leurs intérêts peuvent varier selon les propres intérêts et activités de leurs participants. Toutefois, les comités ont notamment pour objet de coordonner les activités des diverses œuvres sociales dont ils sont le point de convergence.

Dans le domaine de l'administration, les comités ont certains droits: ils ont qualité d'organes sociaux de contrôle de l'activité de gestion. Les autorités administratives sont tenues de présenter leurs projets ainsi que les résultats de leurs travaux. Les comités ont un rôle spécial à jouer en ce qui concerne l'utilisation et la rénovation des immeubles.

Les activités des comités sont financées soit par différentes œuvres sociales, soit par les autorités administratives. Celles-ci sont habilitées à fournir aux comités les fonds d'investissement dont ils ont besoin pour aménager par exemple des installations pour enfants et des lieux de délassement et de sports.

On vise ainsi à créer, par le truchement des comités, un vaste réseau qui enveloppe toutes les villes. Bien que cet objectif soit loin d'être réalisé, il est évident que la protection et l'initiative des conseils ont contribué dans une mesure considérable à l'expansion des activités des comités. Le rythme de ces activités s'est quelque peu accéléré ces dernières années, notamment dans les grandes villes et dans les nouveaux grands ensembles où les conditions sont plus favorables.

Administration autonome organisée par les coopératives de logement

Dans les coopératives de logement, la gestion des biens est prise en charge par les organes d'administration autonome. Outre leurs objectifs économiques, tels que la construction et l'entretien d'immeubles, ces coopératives ont des fonctions sociales et éducatives dont l'exécution est confiée à leurs organes d'auto-administration. Ces organes sont dirigés par un Conseil d'administration élu qui est habilité à prendre, au nom de la coopérative, des décisions d'ordre économique ou autres. Le mode d'élection, le mandat et l'étendue des responsabilités des organes d'auto-administration sont définis dans le règlement.

En ce qui concerne les activités sociales et éducatives, on se préoccupe particulièrement des enfants et des jeunes et on encourage parmi les membres les activités visant à l'amélioration culturelle du milieu de vie.

Les ressources financières nécessaires aux activités de ces organismes sont prélevées par les coopératives sur des fonds spéciaux constitués grâce aux cotisations des membres ou fournies par les fonds de diverses autres organisations. A cet égard, une situation financière solide est un facteur important de l'expansion régulière des organes d'auto-administration des coopératives.

Dans les ensembles immobiliers construits par les coopératives, l'association autonome a, en général, des activités plus complexes et plus diversifiées que celles qui sont entreprises dans d'autres quartiers de la ville.

Autres problèmes sociaux

Catégories spéciales de logement

Il s'agit essentiellement de répondre aux besoins des jeunes gens qui, en raison de leurs études ou de leur travail, sont obligés de vivre éloignés de leurs familles. Un grand nombre d'entre eux sont des jeunes gens

d'origine rurale qui viennent en ville pour y commencer des études ou un travail. Les types essentiels de logement qui leur conviennent sont des internats, des foyers d'étudiants et d'ouvriers et des maisons pour jeunes travailleurs.

La deuxième catégorie de logements spéciaux s'adresse aux personnes âgées qui peuvent vivre dans des conditions normales ou qui, étant atteintes de maladies incurables ou étant dans l'extrême vieillesse, doivent recevoir une aide spéciale.

En 1965, 4,2% environ de la population urbaine (les logements spéciaux étant presque tous concentrés dans les villes), soit 650 000 personnes, habitaient des logements spéciaux. La majorité d'entre elles (54%) était composée de jeunes gens et d'enfants de moins de 19 ans. Selon le type de ces logements, les occupants se répartissaient comme suit:

	Pourcentage
Maisons pour enfants abandonnés par leurs parents	1
Internats pour élèves	34
Foyers d'étudiants	10
Foyers d'ouvriers et maisons de jeunes travailleurs	37
Institutions de protection sociale et maisons de retraite	12

Il ressort de ces données que les internats et les foyers d'ouvriers jouent le rôle le plus important.

Il existe des internats tant dans les écoles d'enseignement général que dans les écoles professionnelles. Les jeunes gens qui vivent dans ces internats reçoivent soins et pension complète pour un prix relativement bas. La priorité est donnée aux élèves dont les familles ont de faibles revenus.

Les foyers d'ouvriers et les maisons de jeunes travailleurs sont destinés aux ouvriers qui n'ont pas de famille; ils sont gérés par des entreprises d'Etat. Ce n'est que dans des cas spéciaux que leurs activités s'inspirent du système des coopératives. Ces foyers et maisons reçoivent des jeunes gens de la campagne qui ont à leur disposition différents services à prix réduit. Il appartient aux établissements ou aux usines qui emploient ces ouvriers de veiller à leur bien-être en coopération étroite avec les syndicats et autres organisations sociales. Au nombre des services destinés à favoriser le bien-être des ouvriers figure en premier lieu l'organisation de diverses activités culturelles. Lorsqu'on bâtit de nouvelles usines, notamment dans les régions en cours d'industrialisation où il y a une forte demande de main-d'œuvre, on accorde une attention spéciale aux foyers d'ouvriers; d'ailleurs, ces foyers sont généralement compris dans le programme d'investissements comme faisant partie des coûts de construction des usines.

Les foyers d'ouvriers des zones rurales sont gérés par les fermes d'Etat et sont destinés aux jeunes travailleurs agricoles. Ils peuvent recevoir au total environ 30 000 travailleurs.

Il semble que le problème posé par le logement des personnes âgées appelle une solution très urgente, si l'on tient compte de l'accroissement rapide du secteur de la population composé de personnes de plus de 60 ans. Ce secteur représentait 9,6% de l'ensemble de la population en 1960 et, d'après les prévisions, en représente 12,8% en 1970. La majorité des personnes âgées vivent avec leurs familles. Des enquêtes sociales ont montré que les ménages souhaitent, en particulier, la présence de la grand-mère, car elle s'occupe des enfants et aide aux tâches domestiques.

Toutefois, toujours d'après les enquêtes, les vieillards sont de plus en plus disposés à vivre seuls dans des logements indépendants. Or, jusqu'à présent, en Pologne, aucun programme n'a été mis au point dans ce domaine; aussi est-il aujourd'hui important d'entreprendre l'élaboration d'un tel programme. A cet égard, l'expérience acquise par certaines coopératives, que ce soit dans les maisons accueillant des personnes qui exigent des soins permanents ou dans les maisons de retraite pour personnes qui peuvent, en général, mener une vie indépendante, aidera à mettre au point les programmes nécessaires.

Intégration sociale des familles difficiles et services de protection sociale

Problèmes des services de protection sociale

Les œuvres sociales ou les associations de locataires s'occupent, entre autres tâches, des cas d'alcoolisme, de délinquance juvénile et autres contraventions à la loi ou d'abandon d'enfants par leurs parents et fournissent

une assistance aux personnes malades ou âgées. Au niveau des Conseils nationaux (administration locale autonome), il existe des Comités municipaux de protection sociale qui ont à leur disposition un grand nombre de travailleurs sociaux recrutés sur place. Cette forme d'assistance est un lien entre l'action des autorités locales et l'action bénévole de la population ainsi que des associations de locataires. Les Comités municipaux et les travailleurs sociaux collaborent avec diverses organisations sociales qui œuvrent dans des buts spécifiques. Ils s'intéressent en particulier aux activités de la société pour la lutte antialcoolique, de la Ligue d'action féminine, de diverses organisations de secours à l'enfance et d'autres associations de jeunesse (y compris le scoutisme).

L'action des travailleurs sociaux et des organisations est fondée sur la coopération étroite entre les Comités d'immeuble et les équipes de gestion des immeubles locatifs. Ces comités et ces équipes de gestion ne sont pas directement chargés de fournir une assistance, mais ils ont un rôle important à jouer dans l'établissement de contacts avec les travailleurs sociaux et les œuvres sociales; le cas échéant, ils signalent les cas qui exigent une assistance sociale.

La coordination des travaux de ces comités (associations de locataires) et de ceux des organisations sociales spécialisées donne, à cet égard, des résultats particulièrement satisfaisants dans les logements construits par les coopératives.

Les comités interviennent directement en arbitres dans tous les conflits entre voisins. Il existe dans certaines villes des commissions spéciales d'arbitrage social qui sont placées sous les auspices des Conseils nationaux et dont l'action repose sur les Comités d'immeubles. Les activités de ces commissions ont donné des résultats encourageants.

En cas de graves contraventions à la loi ou de violations de l'ordre social, ces comités ont le droit de porter plainte auprès des organes spéciaux de l'administration municipale qui sont chargés de punir les citoyens coupables de délits mineurs.

Jerzy Bogusz, Commission de la planification, Varsovie (Pologne)

Witolo Nieciunski, Institut de recherche sur l'habitation, Varsovie (Pologne)

Grands ensembles et habitat humain

Le problème des architectes, urbanistes, constructeurs qui se soucient de baser leurs projets d'habitation sur de *réels besoins humains* est surtout un problème de dialogue. Dialogue avec l'usager: comment lui permettre de préciser ce qu'il attend de son appartement ou du quartier qu'il habitera – attente parfois confuse d'ailleurs – afin de mettre à sa disposition des espaces et des volumes bien adaptés. Dialogue avec les représentants des sciences sociales ou du travail social, qui sont professionnellement proches de la réalité vécue par les usagers. Dialogue enfin avec les organismes officiels et privés qui peuvent s'occuper du financement ou de l'animation des équipements nécessaires. Ce dialogue ne peut être remplacé ni par des grilles d'équipements, ni par des articles, encore moins par une fiche de quelques lignes.

On peut certainement prévoir quelques-uns des besoins essentiels de l'habitation moderne, à partir des nombreuses études qui les ont mis en évidence. Mais lorsqu'on touche aux problèmes des relations humaines, de l'organisation de la vie sociale et culturelle du quartier, seul le dialogue avec les usagers permettra de répondre efficacement à leur attente.

Aménagements et équipements qu'il est possible de prévoir au moment de l'élaboration des plans

Il s'agit des besoins individuels et familiaux qui ne dépendent pas directement des relations qui s'établiront entre les habitants et, naturellement, de tout ce qui n'est pas modifiable par la suite... Mentionnons d'abord deux besoins importants qui concernent l'atmosphère générale du quartier:

Le besoin de variété: variété des types de logement (logements aux dimensions variées = population d'âge varié, loyers variés = population aux revenus variés) – variété du plan masse (dans la dimension et la disposition des blocs, des équipements collectifs, des espaces) – variété des activités (mélange des fonctions de travail, de logement et de loisirs, pour autant qu'elles ne se nuisent pas les unes les autres).

Le besoin d'animation, qui résulte du premier: l'animation sera d'autant plus riche que le mélange des activités et des groupes de population sera plus grand et que le quartier sera, relativement, autonome.

Plus pratiquement, nous pouvons énumérer, à titre d'exemple, quelques problèmes aux solutions desquels il faut penser à l'avance (ils sont d'ailleurs bien connus, ce qui ne signifie pas qu'on y remédie toujours):