

# La construction en Grande-Bretagne

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **4 (1931)**

Heft 4

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119333>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois  
Abonnement 5 frs.  
Etranger 7.50 frs.

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.  
Rédaction : H. M'NNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.  
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Avril 1931

4<sup>e</sup> année N° 4

## La Construction en Grande-Bretagne.

Depuis la guerre, le Parlement britannique a combattu sans cesse la pénurie de logements. Pendant les douze dernières années, il a été construit environ 1.800.000 habitations nouvelles, soit 150.000 par an, dont les deux tiers à peu près avec des subsides de l'Etat. Ces nouvelles constructions abritent un cinquième de la population totale du pays.

Un tel résultat n'a pas été atteint sans mettre fortement à contribution les finances publiques et le montant des subsides alloués par l'Etat ne doit pas être loin d'atteindre à ce jour 120 millions de livres sterling. Pour la seule année financière actuelle, les dépenses afférentes à ce poste sont prévues à 16 millions de livres. Afin de bien comprendre la portée de ces chiffres, il nous faut examiner rapidement les différentes lois sur la construction.

La première fut l'Addisonact de 1919, qui obligeait les communes à construire des maisons populaires et à les louer un bas prix, la caisse de l'Etat prenant à sa charge les pertes résultant de cette entreprise, dans la mesure où elles dépassaient un certain taux. Les communes n'avaient donc aucun intérêt à se montrer économes et les frais de construction montèrent si vite que l'application de cette loi dut être suspendue en 1921 déjà, alors que 200.000 maisons étaient achevées. Mais elles étaient revenues si cher que les loyers ne suffisaient pas de beaucoup à payer l'intérêt et l'amortissement du capital engagé. Pour chaque immeuble, et cela pendant cinquante années, la perte moyenne sera de 45 £ par an, dont 40 pour l'Etat et 5 pour la commune. Des 16 millions de livres sterling de dépenses annuelles que nous avons indiquées plus haut, 9 millions déjà sont à porter au compte de cette loi manquée, ainsi que les deux tiers des subsides versés jusqu'ici, soit 80 millions sur 120 millions de livres. Il faut tenir compte de cela, si l'on veut juger équitablement les effets de la législation qui suivit.

En 1919, également, fut voté un second Addisonact qui prévoyait l'octroi d'un subside unique aux

entrepreneurs privés. Il fut alloué 12 millions de livres, de sorte que le subside fut, en moyenne, de 270 livres par maison. Tandis que le premier Addisonact obéira longtemps encore la Caisse de l'Etat, l'effet du second a cessé.

Les deux Addisonacts avaient été l'œuvre du gouvernement de coalition qui fut renversé par les conservateurs en 1923. Ceux-ci souhaitaient rétablir le plus vite possible un régime de liberté dans le domaine de la construction, mais ayant subi des échecs dans quelques élections complémentaires, ils jugèrent prudent de présenter au Parlement une nouvelle loi sur les constructions, le Chamberlainact de 1923. Celui-ci, contrairement à l'Addisonact, limitait d'une manière très précise les obligations de la caisse de l'Etat et disposait que le gouvernement ne verserait pour chacune des habitations qu'un maximum de 6 livres par an et limitait à un petit nombre d'années la durée de la loi.

Un cabinet ouvrier qui, en 1924 déjà, avait remplacé le gouvernement conservateur, fit adopter, lui aussi, une loi sur les habitations, le Wheatley Act de 1924. Celui-ci diffère de la loi Chamberlain en cela qu'elle vise le bien-être de la classe ouvrière proprement dite, tandis que cette dernière était plutôt faite pour répondre aux besoins de la classe moyenne. Les entrepreneurs privés en étaient surtout les bénéficiaires, tandis que le Wheatley Act vient surtout en aide aux communes qui n'ont pas le droit de vendre les maisons construites par elles. La loi Chamberlain prévoyait l'octroi de subsides pendant vingt années, tandis que la loi Wheatley les étend à quarante, pratiquant ainsi une politique à longues vues.

La loi Wheatley stipule en outre — et c'est là une autre disposition très importante, que le taux des subsides de l'Etat doit être soumis de temps en temps à une révision. C'est ainsi qu'en Ecosse la Caisse de l'Etat ne paie plus, en vertu de la loi Chamberlain, que 4 livres sterling par an au lieu des 6 qu'elle versait à l'origine. Et en Angleterre,

les subsides alloués en vertu de la même loi ont cessé depuis 1929. La loi Weathley prescrit des conditions plus sévères, mais octroie des subsides plus élevés. En Ecosse, ils atteignent encore 9 livres par an, tandis qu'ils ont été réduits à 7 1/2 livres en Angleterre. Le subside alloué à l'origine pour une maison déterminée court pendant le délai de 40 ans (Weathleyact) ou de 20 ans (Chamberlainact) sans réduction aucune. Celle-ci n'atteint que les constructions nouvelles. Ces réductions périodiques n'impliquent donc pas seulement une économie, elles activent la construction. En effet, chaque commune et chaque entrepreneur se hâte de construire pour s'assurer les subsides avant qu'une nouvelle revision ne les réduise.

Le budget de 1930-1931 prévoyait au total: en vertu de l'Addisonact de 1919: 8 millions de livres; en vertu de la loi Chamberlain: 2,6 millions, et 3 en vertu de la loi Weathley, soit au total 13,6 millions de livres sterling. Il faut ajouter à cette somme les dépenses des communes qui s'élèvent à 2 millions et demi, de sorte que l'ensemble des débours des caisses publiques atteint, de ce fait, environ 16 millions de livres. 9 millions s'appliquent aux 200.000 immeubles construits en vertu de la loi Addison, et 7 millions de livres au million de maisons construites sous le régime des deux autres lois. Il faut, enfin, ajouter à ces chiffres environ 600.000 maisons construites sans subside de l'Etat ou de la commune. Pour ces dernières, les Building Societies, caisses d'épargne pour la construction d'immeubles, jouent un rôle important. Elles ont pu se développer particulièrement bien en Angleterre, parce que les petites maisons familiales y prédominent. Le montant de leurs prêts hypothécaires est actuellement d'environ 60 millions de livres.

La construction est donc en bonne voie. Mais il n'en va pas de même pour la suppression des taudis, des slums, où une grande partie de la population s'entasse encore. En Ecosse, par exemple, existent toujours nombre de logements d'une pièce dont une famille entière doit se contenter, quand même elle ne doit pas prendre de sous-locataires. Il est inutile de s'étendre sur les conséquences d'un pareil état de choses au point de vue hygiénique et moral. Il existe, il est vrai, des lois pour l'assainissement des quartiers pauvres, mais les communes ne les ont que peu appliquées. Du reste, pendant la guerre, la construction a chômé complètement, de sorte qu'il était impossible de démolir les maisons malsaines et dégradées; et, la paix venue, il était plus tentant d'entreprendre la construction de nouveaux immeubles, que d'améliorer les anciens. Aussi le parti ouvrier, revenu au pouvoir l'an dernier, estima-t-il que l'une de ses tâches principales devait être de remédier à cet état de choses. Il fit voter deux lois sur les logements — Housings Acts — l'une pour l'Angleterre, l'autre pour l'Ecosse, qui viennent d'entrer en vigueur. Elles n'apportent pas à la législation précédente d'importantes innovations, elles la modifient et la complètent.

Ces lois distinguent deux sortes de quartiers insalubres: les Clarence Areas et les Improvement Areas. Les premiers sont des quartiers qui doivent être entièrement démolis, parce que toutes leurs maisons sont inhabitables.

Jusqu'ici, l'administration municipale devait établir d'abord un nouveau plan pour l'ensemble du terrain, en obtenir l'approbation, puis, seulement alors, commencer à démolir. La nouvelle loi supprime cette perte de temps: la municipalité est autorisée à démolir d'abord les vieux immeubles, pour se prononcer ensuite sur l'utilisation du terrain. Un improvement area est un quartier dont les maisons ne sont pas toutes habitables, mais où il faut faire pénétrer l'air et la lumière, en procédant à des démolitions partielles. La municipalité a le droit d'assumer elle-même ce travail ou de l'imposer aux propriétaires.

Une troisième classe comprend les maisons dégradées qui s'élèvent isolément dans des quartiers convenables. Là, la municipalité peut exiger que la maison soit remise en état, si cela est encore possible, ou qu'elle soit démolie. Dans tous les cas où les maisons doivent être démolies, parce que inhabitables, les propriétaires n'obtiennent aucune indemnité. En cas d'expropriation, ils ne touchent que la valeur du terrain.

Afin d'empêcher la reconstitution de nouveaux slums et d'assurer une amélioration durable, les communes sont tenues de présenter tous les cinq ans à l'approbation de l'Etat un programme exact de leur politique des logements.

La réglementation en vigueur jusqu'ici permettait aux personnes âgées, dont les enfants avaient quitté depuis longtemps le logis paternel, de conserver néanmoins de trop grands logements, privant ainsi de place les familles nombreuses. La loi actuelle prévoit en conséquence que les communes peuvent établir pour les couples sans enfants des logements de deux pièces. En Ecosse, il peut être établi des homes (hostels) pour vieillards.

Les dispositions qui régissent l'octroi par l'Etat des subsides aux communes sont très compliquées. Auparavant, chaque partie supportait la moitié des frais; maintenant, l'Etat verse à la commune un subside pour chacune des personnes que les prescriptions indiquées plus haut obligent à déménager. Les communes s'en trouvent mieux financièrement. Elles ont en outre intérêt à sortir des slums le plus d'habitants qu'il leur est possible.

En tout cas, la pénurie des logements n'est plus aussi accablante — il s'en faut de beaucoup — en Angleterre qu'en Allemagne, par exemple, ou qu'en Autriche. Cela ressort déjà du fait qu'il n'existe pas en Angleterre d'offices du logement, ni d'offices de conciliation entre propriétaires et locataires. Il est vrai que la loi de 1920 sur le prix maximum des loyers est encore en vigueur et l'on ne peut pas encore prévoir quand elle sera abrogée.

(*Journal berlinois de l'industrie et du commerce.*)