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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 22 (1950)

Heft: 11

Artikel: La construction des habitations en Suède

Autor: Ahlen, Anders

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123701

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

LA CONSTRUCTION DES HABITATIONS

par Anders Ahlen

SUÈDE

DANS ce que je vais dire ici sur la construction des habitations en Suède, les circonstances et les conditions qui les régissent, il ne faut pas perdre de vue le fait que nous n'avons pas eu la guerre. Nos villes et nos agglomérations sont restées intactes. Nous n'avons pas eu de problème de reconstruction. Les variations brutales de prix nous ont été épargnées. L'indice du coût de la construction est actuellement aux environs de 160 contre 100 en 1939, soit seulement environ 50-60 % d'augmentation. Grâce à l'intérêt de l'argent maintenu bas et à la rationalisation des méthodes de construction et de gestion, le niveau des loyers a pu être conservé à peu près constant depuis 1939, même dans les nouvelles habitations, tout en maintenant la rentabilité.

Si nous avons réussi à obtenir certains résultats qui apparaissaient plus heureux qu'ailleurs, je dois dire que nous ne devons pas nous en attribuer le mérite. Cela provient uniquement de ce que, chez nous, les circonstances ont été plus favorables, les difficultés moindres.

De 1935 à 1949, il s'est construit, en Suède, environ 650 000 appartements nouveaux. Rien qu'au cours des années 1945 à 1949, il s'en est construit 270 000, soit plus de 10 % de la totalité des appartements existants. Ainsi presque un tiers de la population totale est logée dans des immeubles construits après 1935. Malgré cela, il sévit un manque de logements manifeste. L'Office municipal de logement de Stockholm a 40 000 demandes d'appartements en instance. Je ne peux pas entrer dans les détails de cet état de choses. Les avis sont partagés. Il est avéré que c'est lié, entre autres, à une amélioration considérable du standard de l'habitat. Les loyers sont devenus relativement moins chers, d'où il est résulté un accroissement de la demande.

Dans les vieux immeubles, les loyers ont été bloqués par la loi au niveau de 1939. Il y en a qui préconisent une majoration qui mettrait ces loyers mieux au niveau de ceux que l'on paye dans les constructions récentes. Sans aucun doute, cela apporterait sur le marché un nombre d'appartements qui n'est pas négligeable. Cette méthode — les prix comme régulateurs du rapport entre l'offre et la demande — n'a toutefois pas été acceptée par les autorités. Au lieu de cela, le principe que l'on développe est de construire de nouveaux logements, autant qu'il se peut, en restant dans le cadre permis par les possibilités d'investissement du pays, jusqu'à ce que les besoins soient satisfaits. On compte qu'à la cadence actuelle, cela prendra de sept à huit années.

Pour 1949, le programme d'investissements comprenait la construction de logements pour 11 milliards de couronnes, soit environ 67 milliards de francs au cours actuel. D'après les renseignements qu'on possède, 41 000 appartements ont été achevés au cours de l'année 1949. De ceux-là, 8200 sont des maisons pour une famille et 2400 des maisons pour deux familles ; le reste, soit 31 000, sont des appartements dans des immeubles de rapport. Ces derniers sont répartis dans 1800 immeubles, d'où il résulte qu'en moyenne le nombre d'appartements par immeuble est de 17.

Le programme total des investissements pour les bâtiments et les travaux publics pour 1950 s'élève à 2 milliards 60 millions de couronnes, soit environ 250 fr. par habitant en chiffre rond. Sur ce total, 1 085 000 000, par conséquent un peu plus de la moitié, s'appliqueront à la construction de logements. Par rapport à 1949, cela représente une augmentation de 8 %. On peut compter que 1950 apportera un supplément d'environ 45 000 appartements nouveaux, parmi lesquels 80 % environ dans les immeubles à loyers.

Les maisons d'habitations pour une seule famille sont normalement construites par leur propriétaire. Dans la plupart des cas, il s'agit de maisons en bois, plus ou moins préfabriquées.

Lorsqu'il s'agit d'immeubles à loyers, nous avons, en Suède, quatre catégories principales de propriétaires :

1. Les communes.
2. Des sociétés d'immeubles d'intérêt général.
3. Des sociétés coopératives.
4. Des particuliers.

Les communes interviennent en qualité de propriétaire soit directement, soit sous forme de société communale. La différence est purement dans la forme.

Les sociétés d'immeubles d'intérêt général se rapprochent des sociétés d'immeubles communaux. Elles peuvent être des sociétés anonymes ou des associations. Lorsqu'il leur est accordé des prêts atteignant 100 % des frais de construction, il ne doit y avoir aucun capital privé ni aucune recherche de bénéfice. L'entreprise de construction ne doit pas y avoir d'intérêt. La commune doit nommer la majorité des membres de la direction et des commissaires aux comptes. En général, ces entreprises d'intérêt général ont été fondées par des personnes ayant des contacts étroits avec la direction politique des communes ou avec les mouvements ouvriers.

Parmi les entreprises coopératives, celle qui domine est celle qui est connue sous l'abréviation de H. S. B., qui étend son activité sur tout le pays, avec sa direc-

tion centrale établie à Stockholm. Au cours de ces dernières années, H. S. B. a cependant presque été dépassée par une nouvelle organisation, dénommée « Riksbyggen » (La Construction nationale), qui a été fondée par les organismes d'ouvriers du bâtiment. Aussi bien H. S. B. que Riksbyggen, et surtout cette dernière, ces entreprises se sont organisées dans une certaine mesure comme sociétés d'immeubles d'intérêt général, afin de pouvoir bénéficier aussi de prêts atteignant 100 % des frais de construction.

Les constructeurs privés sont principalement des entreprises privées de construction qui construisent des maisons pour les vendre lorsqu'elles sont achevées à des personnes particulières ou à des institutions, en vue de placements de capitaux. De grandes sociétés immobilières se rencontrent très rarement. Au cours de ces dernières années, la grande industrie, en raison des difficultés de recrutement de sa main-d'œuvre, s'est intéressée plus qu'autrefois à la question du logement de son personnel. Dans beaucoup de cas, les industries sont intervenues directement comme propriétaires. Dans d'autres cas, un capital a été fourni afin de permettre aux ouvriers d'entrer comme copropriétaires dans des entreprises coopératives.

La répartition de la production entre les différentes formes de propriété varie selon les endroits. A Malmœ, par exemple, ville de 186 000 habitants, la répartition a été, en 1949, la suivante :

Propriétés privées	52 %
Propriétés communales	16 %
Propriétés coopératives (H. S. B.)	26 %
Habitations pour une famille	6 %
Total	100 %

A Stockholm, la répartition correspondante a été :

Propriétés privées	25 %
Propriétés communales	47 %
Propriétés d'intérêt général et institutions	14 %
Propriétés coopératives (H. S. B.)	6 %
Habitations pour une famille	8 %
Total	100 %

Au cours de ces dernières années, l'accroissement de la production communale s'est développé rapidement. Il y a dix ans, la participation des entreprises privées dépassait 90 % à Stockholm. Actuellement, ainsi que je l'ai indiqué, leur participation est descendue à 25 %. Il est difficile de dire si ce développement va se poursuivre dans le sens qu'il a pris ou si l'on a atteint une position d'équilibre. Certains indices laissent prévoir que c'est cette dernière éventualité qui doit prévaloir : plusieurs déclarations de dirigeants politiques ont laissé entendre qu'aucun monopole n'est envisagé.

Ce que je viens de dire s'entend pour la répartition des différentes catégories de propriétaires. Pour ce qui est de l'exécution proprement dite de la construction, c'est toujours plus de 90 % de la production qui est faite par des entrepreneurs privés. La construction en régie par les administrations communales ne se rencontre que dans des cas tout à fait exceptionnels. Le groupe H. S. B. emploie des entrepreneurs privés. Les travaux sont donnés, en règle générale, en adjudication publique et séparément pour les différentes natures d'ouvrages, installations électriques, installations de chauffage et sanitaires. Comme concurrents des entrepreneurs privés, il y a dans certaines villes des entreprises coopératives, fondées par les organismes des ouvriers du bâtiment.

Soixante-quinze pour cent des constructions d'habitations sont financées par des prêts de l'Etat.

Pour une maison à appartements, terrain et construction compris, la solution financière suivante peut être considérée comme type :

	Crédits	*Int. annuel*
Emprunt principal auprès des compagnies d'assurances, de caisses d'épargne, de sociétés hypothécaires, etc	45 %	3,1 %
Emprunt complémentaire auprès des mêmes caisses	25 %	3,25 %
Prêt de l'Etat	15 %	3,0 %
Contribution privée	15 %	
Total	100 %	

L'importance des prêts de l'Etat varie selon le genre d'entreprises. C'est ainsi qu'on applique :

aux entreprises privées une limite supérieure de 85 % de la dépense ;

aux entreprises coopératives : 95 % ;

et aux sociétés communales et aux associations d'intérêt général : 100 %.

La construction est sévèrement réglementée par l'Etat en Suède. Pour chaque chantier de construction à ouvrir, même pour des travaux de réparation, il faut l'autorisation des autorités du marché du travail. Chaque année, on détermine pour chaque ville le nombre d'appartements qui peuvent être construits. Pour Stockholm, avec ses 700 000 habitants, par exemple, ce nombre est fixé à 6500 appartements pour 1950. La répartition se fait d'après une sorte de contrôle des besoins. Une certaine part du quantum total est réservée pour les besoins de logements des industries et est répartie suivant un examen spécial pour chaque cas des désirs exprimés par les entreprises industrielles.

Le prix de la construction varie dans les différentes parties du pays. A Stockholm, le prix de la construction pour des appartements tout à fait modernes est

de 29 000 à 30 000 fr. par mètre carré d'appartement. A Malmœ, le prix correspondant est de 22 000 à 23 000 fr. Par mètre cube de construction, y compris les caves mais non compris les combles, les prix ressortent respectivement à 4700 fr. pour Malmœ et à 6000 fr. environ pour Stockholm. Pour ces prix, les appartements comprennent parquets, cuisinière à gaz ou électrique, armoire frigorifique, salle de bain, etc.

Les dépenses de construction se répartissent de la manière suivante (je prends ces chiffres d'après la construction d'un immeuble qui vient d'être achevé à Stockholm) :

Travaux de bâtiment proprement dits, y compris peintures et revêtement des planchers	73 %
Installations du gaz, de l'électricité, des ascenseurs, armoires frigorifiques, etc.	21 %
Jardin	1 %
Architecte, intérêt, administration	5 %
Total	100 %

Les salaires des ouvriers employés directement sur le chantier par l'entrepreneur de la construction, y compris les salaires des cadres, s'élèvent à 30 % des dépenses de construction.

Dans un immeuble de Stockholm récemment construit, les loyers sont d'environ 30 couronnes, soit 25 fr. par an et par mètre carré, y compris les frais de chauffage normaux. Pour un appartement de deux pièces et cuisine dont la surface est d'environ 55 mètres carrés, le loyer annuel ressort par conséquent à 1250 fr. A cela, il y a lieu d'ajouter actuellement une majoration spéciale pour le chauffage, d'environ 10 %. Le loyer total devient ainsi environ 1400 fr. par an.

La politique du logement s'est imposée comme but que, pour une famille d'ouvriers, les dépenses de loyer ne doivent pas dépasser 20 % du revenu. A Stockholm, un ouvrier qualifié peut arriver à gagner 6500 fr. par an. Le loyer de 1400 fr. dépasse un peu les 20 %. Mais ce dépassement est supprimé parce que la famille avec enfants qui dispose de ce salaire perçoit de l'Etat une allocation de logement. En outre, cette différence n'est pas bien grande. On peut dire en gros qu'il y a équilibre entre les loyers, les salaires et le coût de la construction, de telle sorte qu'en Suède, il est possible pour un ouvrier de payer les loyers qui sont nécessaires pour assurer l'administration et la rentabilité normale d'une construction neuve, au besoin avec l'aide d'une subvention très modique.

En Suède, ainsi que je l'ai déjà mentionné, les maisons pour une famille sont, en règle générale, construites en bois. La plupart du temps, il s'agit de maisons préfabriquées, d'un type qui est, je le crois, déjà connu en France. Les immeubles par appartements sont construits principalement à trois étages avec murs en briques ou en béton cellulaire. A Stockholm, ainsi que dans certaines grandes villes, on rencontre un certain nombre de maisons élevées, atteignant neuf étages. Les méthodes de construction sont traditionnelles. Il n'y a pas eu de modifications particulièrement révolutionnaires, mais petit à petit des améliorations se font dans diverses branches, comme l'amélioration des coffrages, les moyens de transport sur chantiers, diverses mesures pour économiser le bois que nous avons besoin d'exporter, etc.

Justement à l'heure actuelle des essais se poursuivent sur une nouvelle méthode de construction de quelques maisons de neuf étages, avec des coffrages coulissants. On se sert de coffrages coulissants qui sont soulevés par des dispositifs de levage mus par des moteurs. Jusqu'à maintenant ces essais ont donné des résultats très encourageants et ont suscité un grand intérêt.

Je crois que chez nous on est un peu sceptique, et je pense, avec raison, sur les méthodes soi-disant révolutionnaires par lesquelles on promet d'abaisser tout d'un coup et considérablement les prix de la construction de 10 ou 20 %. Les procédés de préfabrication, surtout lorsqu'il s'agit de grands éléments, n'ont pas apporté jusqu'à maintenant des avantages économiques appréciables. Mais la technique va de l'avant par petits pas à la fois. Je crois que, par une évolution progressive concernant les méthodes de construction ainsi que l'exécution des travaux, les prix de la construction ont été abaissés d'environ 10 % au cours de la dernière décennie.

Je pense, Mesdames, Messieurs, que le problème des prix de la construction ne peut pas se trancher comme le nœud gordien, mais je pense que, paraphrasant largement un mot célèbre d'un grand écrivain français, on peut dire : « Lentement mais toujours » les constructeurs réalisent les rêves des locataires.

Anders AHLEN,
président de la Fédération du bâtiment.

POURSUITE POUR DETTES ET FAILLITE

Guide pratique Greder/Jornot

Ouvrage complet. Nombreux exemples. Tarif des frais. Applications pratiques. La nouvelle loi commentée. Répertoire alphabétique de 500 mots-guide. 260 pages, rel. f. c. **13.50** + *ICHA*

Cet ouvrage intéresse aussi bien le débiteur que le créancier. Il est indispensable aux commerçants, à l'industriel, à l'artisan et aux comptables.

IMPRIMERIES POPULAIRES
Département librairie - 13, av. Beaulieu - Lausanne