

Les progrès accomplis en matière de logement en Europe

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **29 (1957)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124622>

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.

— Ces maisons se détruisent parce qu'elles étaient trop vieilles ?

— Non, c'étaient des maisons de trente à cinquante ans bien construites, claires, solides.

— Alors, elles ont été abîmées par un sinistre ?

— Non, elles étaient bien entretenues.

— Alors, pourquoi ?

— C'est une question d'argent.

*

J'arrive difficilement à exprimer la gêne que je ressens devant ces destructions.

Les journaux ont reproduit autrefois la nouvelle que le Brésil brûlait ses excédents de café, que des locomotives étaient chauffées avec des arachides. D'autres pays peuvent passer le communiqué suivant : La Suisse détruit des maisons parce qu'elles ne rapportent pas assez.

Je peux changer de meubles. Alors je les vends ou je

les donne. Evidemment une maison ne peut pas être déplacée.

Quand un taudis est détruit, il y a lieu de se réjouir. Quand un bombardement souffle un quartier, on dit : c'est la guerre. Mais dans notre cas aucune explication n'est complètement satisfaisante. En effet, une maison, bien qu'elle soit une propriété privée, est une espèce de bien commun. Beaucoup ne comprennent pas, après l'enquête menée ici même sur les taudis lausannois, que des maisons confortables soient détruites.

*

Est-ce que nous sommes arrivés à un point où la prospérité se mange elle-même sans s'en rendre compte ?

Il serait heureux que nous devenions conscients de ce fait pour ne pas l'admettre sans plus, et trouver des solutions permettant de garder ce qui a une valeur de travail, qui est une richesse à côté d'autres richesses nouvelles.

LES PROGRÈS ACCOMPLIS EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN EUROPE

L'amélioration de la situation du logement, qui s'était nettement fait sentir dans l'ensemble de l'Europe au cours de l'année 1954, a persisté en 1955, d'après l'étude intitulée *Progrès accomplis et politiques suivies en matière de logement en Europe*, publiée par la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies. Dans la première partie de cette étude¹ sont exposées les principales tendances de 1955, divers chapitres traitant de l'activité du bâtiment, des changements récents de la politique financière qui affectent le logement, de la politique des loyers en Europe occidentale, ainsi que des prix des éléments du coût et du coût de la construction. Dans la deuxième partie, consacrée à l'étude des problèmes à long terme, les auteurs de l'étude analysent le rôle des capitaux privés dans le financement de la construction, le fonctionnement des coopératives de construction et les politiques nationales de logement. Cette étude est la quatrième de la série d'études annuelles consacrées à l'évolution de la situation du logement préparées par le Secrétariat de la CEE, à la demande du Comité de l'habitat de la commission.

Pendant l'année 1955, à peu près 3,8 millions de logements ont été achevés en Europe contre 3,5 millions environ en 1954, d'après l'étude de la CEE. Toutefois, dans plusieurs pays, on construit bien moins de logements qu'il n'en faudrait pour que le résultat soit une amélioration nette de la situation générale.

Quand elles existent, les statistiques du nombre de logements dont la construction a été autorisée, commencée ou est en cours, révèlent un accroissement du

¹ *Progrès accomplis et politiques suivies en matière de logement en Europe*, 1955. Commission économique pour l'Europe des Nations Unies, Genève, 1956 ; 74 pages, 13 tableaux. On peut se procurer ce document à la Section des ventes, Office européen des Nations Unies, Palais des Nations, Genève, Suisse, ou le commander à un dépositaire des publications des Nations Unies. Prix : 0,40 dollar, 3 shillings ou 1 fr. 50 suisse ou l'équivalent en monnaie locale. (Pour la France : Librairie Pédone, 13, rue Soufflot, Paris ; pour la Belgique : Agence et Messageries de la presse, 14-22, rue du Persil, Bruxelles ; pour le Luxembourg : Librairie J. Schummer, Luxembourg.)

rythme des constructions de logements en Espagne, en France, en Italie, en Norvège, aux Pays-Bas (où le ralentissement de 1955 semble n'avoir été que temporaire) et en Suisse. La Belgique, l'Irlande, la Suède et l'Allemagne occidentale se caractérisent par une stabilisation du taux (exprimé en logements) des constructions résidentielles ; on enregistre, en revanche, une baisse prononcée au Danemark, en Norvège et dans le Royaume-Uni. En Europe orientale, on prévoit une expansion considérable de la construction de logements dans les années à venir.

Dans la plupart des pays de l'Europe occidentale, la moitié environ du total des investissements est consacrée à la construction résidentielle et autres. Les Pays-Bas et le Danemark semblent investir un peu moins dans ce secteur (environ 40 %) ; l'Espagne, la Grèce, l'Irlande et la Suède y investissent davantage (environ 60 % ou plus). En Europe occidentale, 20 à 35 % des investissements totaux sont consacrés à la construction de logements, contre environ 10 à 15 % (et parfois moins) dans les pays de l'Europe orientale. Toutefois, les investissements dans le bâtiment et les travaux publics représentent, en général, dans ces pays, par comparaison aux investissements totaux, à peu près le même pourcentage qu'en Europe occidentale, d'après l'étude.

Politique financière

Analysant l'évolution de la politique financière et ses répercussions sur le logement, les auteurs de l'étude de la CEE constatent que ce qui caractérise les nouvelles mesures prises par les pays d'Europe, c'est qu'elles visent à obtenir des futurs occupants des logements, une participation financière plus importante aux dépenses de construction, sous forme soit d'une première mise de fonds, soit de paiements annuels, soit des deux. L'étude analyse en détail les répercussions des taux d'intérêt sur la construction de logements dans l'ensemble des pays d'Europe.

Passant en revue la politique des loyers en Europe occidentale, les auteurs de l'étude font observer que de nombreux pays d'Europe occidentale ont pris de nouvelles mesures en 1955, soit pour supprimer le contrôle des loyers, soit, tout en maintenant ce contrôle, pour porter les loyers à un niveau qui corresponde mieux au coût du logement pour l'économie nationale. Cette évolution, semble-t-il, a été facilitée à la fois par une situation moins tendue sur le marché du logement et par l'augmentation générale des revenus.

Passant en revue l'évolution des prix des éléments du coût de la construction dans onze pays d'Europe occidentale et du coût effectif de la construction dans quatre pays, les auteurs de l'étude constatent que les prix des matériaux n'ont que légèrement augmenté par rapport aux salaires dont la hausse a été plus accusée. La hausse des salaires qui, dans de nombreux pays, s'est poursuivie en 1955, n'a été nullement limitée au bâtiment, mais s'est étendue à toutes les industries.

Au cours des années 1954 et 1955, l'URSS a modifié radicalement sa politique en matière de construction. Les critiques formulées ont surtout porté sur le coût trop élevé de la construction. Il a été dit, en particulier, que l'on accordait trop d'attention à la décoration extérieure. Une impulsion nouvelle a été donnée à l'adoption de méthodes modernes de construction et à l'emploi de nouveaux matériaux. L'exécution d'un vaste programme visant à accroître sensiblement la production d'éléments préfabriqués en béton armé devrait permettre au bâtiment de s'engager dans la voie de la production industrielle.

Les investissements de capitaux privés

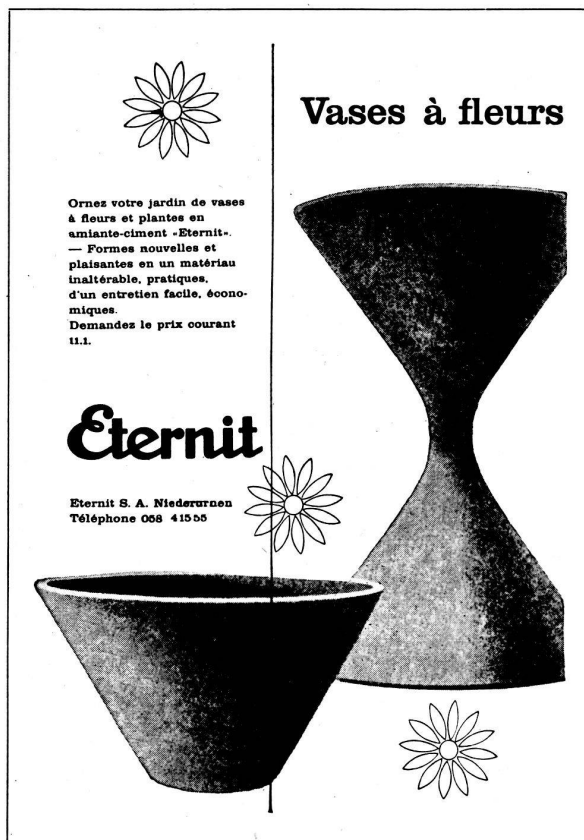
Abordant les problèmes à long terme, les auteurs de l'étude examinent la question des investissements de capitaux privés dans la construction de logements, mais se bornent à examiner les formes les plus directes d'investissements de capitaux privés dans la construction de logements, c'est-à-dire l'investissement de fonds par le futur propriétaire du logement, par des sociétés privées ou par des particuliers qui s'intéressent directement à la construction de logements. Les études précédentes de la CEE traitaient surtout des divers aspects du financement de la construction par des capitaux investis par les pouvoirs publics.

Dans les régions rurales de l'URSS, la grande majorité des maisons individuelles sont construites sans aucun prêt de l'Etat ou d'un organisme public ; cependant, les fermes collectives et les fermes d'Etat offrent à leurs membres une petite aide financière, d'après l'étude de la CEE. Il est probable que la grande majorité des maisons rurales sont construites uniquement avec les économies de ceux qui doivent les habiter, la main-d'œuvre nécessaire étant fournie par le futur propriétaire ou par ses voisins. Il en est de même, semble-t-il, de la plupart des nouvelles maisons qui se construisent dans la banlieue des agglomérations urbaines et qui sont destinées à être habitées par le propriétaire, bien que dans ce domaine la situation soit, semble-t-il, en train de se modifier. Il est probable qu'à la suite de la campagne menée en faveur de l'octroi par l'Etat de subventions plus importantes pour le logement, le nombre des logements construits grâce à des prêts de l'Etat augmentera et que l'on verra diminuer le nombre des logements construits exclusivement grâce aux économies futures du propriétaire. Toutefois, déclarent les auteurs de l'étude, il est difficile d'évaluer par avance l'importance de ce phénomène. D'une façon générale, la situation est la même en Pologne, en Roumanie et dans la plupart des autres pays de l'Europe méridionale et en Finlande. Le nombre des habitations dont la construction est financée de cette façon est négligeable en Suède ; au Royaume-Uni, dans la République fédé-



Plus de mauvaises herbes
dans vos cours et allées
grâce au
CHLORATE DE SOUDE
«ELECTRO»

Fabrication: Electro-Chimie, Le Day-Vallorbe
Distribution: Dr R. Maag S. A., Dielsdorf-Zurich



Vases à fleurs

Ornez votre jardin de vases à fleurs et plantes en amiante-ciment -Eternit-.

— Formes nouvelles et plaisantes en un matériau inaltérable, pratiques, d'un entretien facile, économiques.

Demandez le prix courant u.i.

Eternit

Eternit S. A. Niederrhein
Téléphone 068 41535

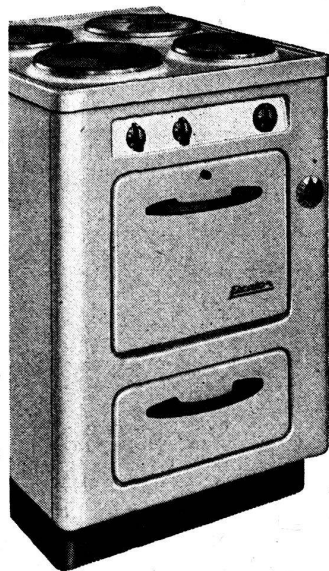
Une nouvelle cuisinière ELCALOR, d'étonnantes qualités:

Régulateur de température du four automatique, brevet ELCALORSTAT

Plaque de cuisson ultra-rapide REGLA (réglage fin continu - protection automatique - économie de courant - une exclusivité ELCALOR !)

Réglage fin à 8 positions des autres plaques de cuisson.

Email au feu résistant aux chocs et aux acides



ELCALOR « FAVORIT »

Demandez nos prospectus



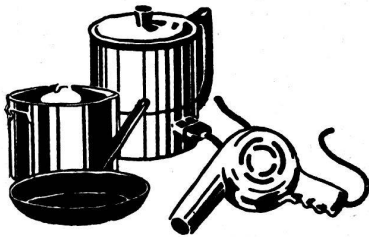
Distinction « La forme utile 1956 »

ELCALOR S. A. AARAU
Téléphone (064) 2 36 91

Des prises de courant partout



L'ÉLECTRICITÉ EST À VOS ORDRES



Messieurs les architectes

Pour toute installation électrique adressez-vous aux

Entreprises Electriques Fribourgeoises

rale d'Allemagne, au Danemark, en Norvège, aux Pays-Bas, en France et en Belgique, ce nombre représente moins de 10 % du total des logements construits. A considérer l'Europe dans son ensemble, à peu près un tiers de tous les nouveaux logements sont construits sans l'aide de prêts ou de subventions des pouvoirs publics, et même sans qu'il soit fait appel à des établissements de crédit privés.

Dans tous les pays d'Europe, la majorité des familles semblent disposer d'un revenu annuel qui représente moins de 30 à 40 % des frais de construction d'une maison répondant aux normes les plus modestes qui soient acceptables. On voit par là quelles difficultés ces familles éprouveraient, dans la plupart des cas, à épargner un capital suffisant pour faire construire leur maison avec leurs seules ressources, car il leur faudrait mettre de côté une part considérable de leur revenu annuel, et cela pendant de nombreuses années, remarquent les auteurs de l'étude. Dans les campagnes plus spécialement, quelques familles bénéficient d'une aide de leurs voisins qui leur fournissent une partie de la main-d'œuvre et elles se procurent peut-être aussi facilement et sur place des matériaux, mais la situation générale n'en reste pas moins peu brillante. Les maisons construites exclusivement ou principalement par leurs futurs propriétaires sont évidemment très modestes dans la plupart des cas. En Grèce, par exemple, la plupart des habitations ainsi construites ne comptent qu'une seule pièce - parfois aussi une cuisine - et sont dépourvues de tout confort moderne. Il en est de même en Turquie.

En Finlande où, à la différence des autres pays scandinaves, de nombreuses familles construisent elles-mêmes leur maison avec leurs propres ressources, la qualité moyenne du logement rural, en ce qui concerne tant les dimensions que le confort, est très inférieure à ce qu'elle est généralement en Yougoslavie. Dans presque tous les pays, d'ailleurs, la qualité des habitations rurales est nettement inférieure à celle des habitations urbaines, bien que la population rurale soit assez stable. Ce phénomène est dû, semble-t-il, tout au moins dans beaucoup de pays, à l'absence de crédits pour la construction de logements ruraux, crédits qui sont nécessaires dans la plupart des cas pour que le logement construit soit convenable. Dans l'ensemble, l'expérience confirme que le plus souvent il est nécessaire de disposer de crédits privés ou publics, si l'on veut construire une habitation moderne.

Les pays d'Europe où le financement par des institutions privées paraît jouer le rôle le plus important dans la construction sont la République fédérale d'Allemagne, les Pays-Bas, la Suède, la Suisse et le Royaume-Uni, signalent les auteurs de l'étude.

L'étude traite des diverses catégories de constructions privées, des sources de capitaux, des taux d'intérêt et d'amortissement et du droit aux subventions et aux prêts. Dans la plupart des pays d'Europe, les habitations construites par les pouvoirs publics bénéficient d'une subvention, soit directe, soit indirecte (sous la forme de prêts à faible taux d'intérêt). En revanche, la construction d'habitation à l'aide de capitaux privés est rarement subventionnée et le financement, s'il s'effectue sur le marché des capitaux, est grevé d'intérêts plus élevés.

Dans certains pays, l'Etat offre une aide financière à tous ceux qui font construire. Ailleurs, au contraire, il réserve cette aide à des organismes publics ou semi-publics, et notamment aux coopératives de construction et aux associations de construction sans but lucratif. D'autres pays encore ont adopté une solution intermédiaire et accordent aux particuliers qui font construire pour leur usage personnel la préférence sur les entrepreneurs qui construisent en vue de la location.

Les coopératives de construction

L'étude de la CEE comprend également un chapitre traitant des coopératives de construction, dans lequel les auteurs se sont bornés à étudier les coopératives de construction du type classique. Afin de présenter la question sous son vrai jour, les auteurs de l'étude ont donné un bref aperçu des principaux autres types de sociétés et groupes à but non lucratif, qui s'occupent de construire des logements. Dans ce domaine, il n'existe pas de ligne de démarcation très nette, est-il fait observer, car ces sociétés et groupements se présentent sous de nombreuses formes et plusieurs types d'organismes sans but lucratif sont parfois combinés. Voici les quelques grands critères retenus par les auteurs de l'étude pour la classification : les propriétaires ou futurs propriétaires des habitations sont-ils tenus d'investir eux-mêmes un certain capital ? à qui incombent les dépenses d'entretien et de réparations ? ceux qui occupent les logements sont-ils membres de ces sociétés ou groupements et ont-ils le droit d'intervenir dans leur gestion ?

Avant la deuxième guerre mondiale, les sociétés coopératives construisaient rarement plus d'un dixième de tous les logements. En général, leur part était beaucoup plus faible dans les différents pays et pour différentes années. A l'heure actuelle, les sociétés coopératives construisent environ 20% du total des habitations en Norvège et en Suède, plus de 15% au Danemark, environ 10% en Autriche et dans la République fédérale d'Allemagne ; elles en construisent moins de 5% en Belgique, en Finlande, en France et en Italie, et généralement moins de 1% au Royaume-Uni et dans les pays de l'Europe orientale (où elles commencent à peine à se former), exception faite pour l'Allemagne orientale où le taux semble avoir été d'environ 15% en 1955. Ces dernières années, la plupart des pays de l'Europe orientale - l'URSS exceptée - se sont intéressés davantage aux formes coopératives de la construction.

Les progrès des coopératives de construction

L'adoption d'une politique du logement plus systématique, sinon toujours à long terme, et en particulier l'aide de l'Etat en faveur de la construction de logements ont permis, après la deuxième guerre mondiale, de stimuler sensiblement les progrès des sociétés coopératives et des autres groupements à but non lucratif, font observer les auteurs de l'étude. Ces sociétés peuvent ainsi atteindre des classes plus modestes (pratiquement toutes les catégories de revenus dans les pays scandinaves) et attirer ainsi une plus nombreuse clientèle.

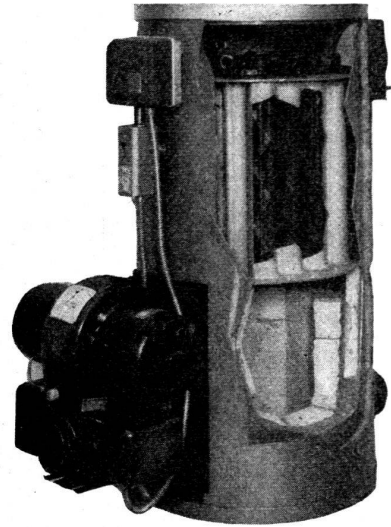
La coopérative de construction constitue en réalité une forme d'organisation assez évoluée ; elle suppose l'existence d'une certaine épargne privée, d'une politique foncière urbaine bien conçue et enfin d'une tradition coopérative pratique et théorique. Au stade actuel de leur évolution économique, la plupart des pays peu industrialisés auraient plutôt intérêt, mis à part le secteur privé, à favoriser la création d'organismes publics ou semi-publics de construction et de sociétés du type « castor ». Toutefois, ces pays pourraient bien adopter certaines solutions intéressantes des coopératives, surtout pour les appliquer dans les sociétés du type « castor » : acquisition et propriété commune des terrains ; achat centralisé de matériaux et de matériel par lots importants ; mise à la charge des occupants des dépenses de réparations et d'entretien ; enfin, dans les régions rurales, action coopérative en faveur d'un meilleur aménagement des campagnes par exemple en ce qui concerne la distribution d'eau et le système d'égouts.

En URSS, poursuivent les auteurs de l'étude, les coopératives ne semblent pratiquement jouer aucun rôle. Si l'on essaie actuellement, dans les pays de l'Europe orientale, d'encourager les coopératives de cons-

C É R A M A T I C

le dernier cri du chauffage automatique. -
Rendement extraordinaire. - Prix sans
concurrence. - Toutes capacités.

A chauffage au mazout, il faut chaudière appropriée!

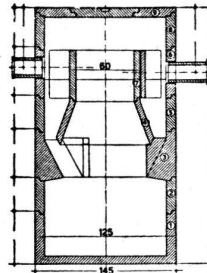


Livraison exclusivement par les installateurs en chauffage.

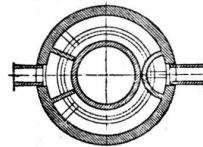
GRANUM S. A. - NEUCHÂTEL
Avenue Rousseau 5 - Téléphone (038) 5 34 87

FOSSE DE DÉCANTATION L. C. F.

conforme aux normes de l'A. S. P. E. E.



pour l'épuration
parfaite
des eaux usées



En éléments préfabriqués
jusqu'à 50 cm. de longueur

Demandez documentation à

L. CORNAZ & FILS ALLAMAN

PAPIERS PEINTS

Filmos



FILMOS S. A., Lausanne

Avenue de Beaulieu 9

Tél. (021) 24 20 16



truction et même de stimuler la construction de logements par des particuliers, c'est surtout, semble-t-il, d'une part que l'on veut accroître le nombre de logements construits, l'Etat devant supporter une partie, mais non la totalité, de la charge financière, et d'autre part, rendre cet accroissement possible en orientant le pouvoir d'achat des particuliers dans une direction jugée socialement utile. La coopérative peut être considérée comme un moyen permettant de combiner certains avantages à la fois de la propriété personnelle et de la location.

Les auteurs du rapport concluent en disant que la coopérative ne saurait remplacer ni les organismes publics ou semi-publics de construction, ni la construction privée d'immeubles locatifs ou de maisons individuelles, mais qu'elle peut, en revanche, occuper une place utile entre ces deux formes de construction. Les progrès futurs des coopératives seront fonction, d'une part, de la place plus ou moins importante que l'on réserve aux organismes publics ou semi-publics de construction et de la manière dont ceux-ci sauront prendre à leur compte certaines solutions utiles proposées par les coopératives et, d'autre part, des possibilités plus ou moins grandes qu'offrent les coopératives en tant qu'agents d'exécution de la politique nationale du logement.

(Commission économique pour l'Europe.)

LE PROBLÈME DU LOGEMENT EN HAUTE CONJONCTURE

Lors de la conférence sur la stabilisation des prix et des salaires à Berne, M. le conseiller fédéral Holenstein a souligné le fait qu'en temps de haute conjoncture il fallait aussi témoigner des égards à l'endroit des classes de la société qui n'en profitent pas. Il s'agit des locataires des classes les moins salariées dans des entreprises d'Etat ou privées. Chaque augmentation de loyer absorbe les allocations de vie chère accordées. Il est vrai que la protection des locataires fait office de frein à l'égard des loyers des vieux appartements, mais seulement quand ces anciens logements ne sont pas simplement démolis et remplacés par des immeubles neufs, comme c'est de plus en plus le cas dans les villes.

Il s'avère ce qu'on a toujours su : c'est que la meilleure protection des locataires consiste en une offre augmentée d'appartements meilleur marché. Les logements nouveaux doivent baisser de prix, sans quoi les prix de location deviendront trop élevés et sans aucune proportion saine avec les salaires. La baisse peut être obtenue par divers moyens : par une construction extrêmement rationnelle, par des subventions directes des collectivités publiques ou par des prêts à taux inférieur de la part des autorités.

Nous devons bien nous convaincre que le problème du logement, celui du logement meilleur marché, est devenu aujourd'hui un *problème crucial de l'économie suisse*. Les employés présenteront automatiquement de nouvelles exigences à mesure que s'élèveront les loyers et de même toute nouvelle augmentation sera automatiquement reportée sur la production, ce qui ne peut pas rester sans influence sur notre industrie d'exportation.

De nombreuses augmentations de salaires ont déjà été absorbées par l'augmentation des loyers.