

# Actualité aux Pays-Bas

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **23 (1951)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124033>

## **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.

passer de subventions qui auraient permis la construction de pièces supplémentaires. Continuons :

*L'industrie du bâtiment s'est tellement développée récemment qu'on a éprouvé quelque crainte, en haut lieu, d'exagérations possibles, qui pourraient provoquer une crise. Aussi a-t-on institué des mesures de restriction de crédits. On est arrivé à une sorte d'accord volontaire entre établissements de crédit, compagnies d'assurances, caisses hypothécaires, caisses de retraite et fonds de prévoyance, pour limiter les crédits de construction et les prêts hypothécaires. L'accord prévoit que le crédit de construction ne doit dépasser en aucun cas 70 % du coût de l'immeuble et que préférence doit être donnée aux immeubles à loyers modestes, ne dépassant pas 800 fr. la pièce (sans compter la cuisine) pour appartements de trois ou quatre pièces et 700 fr. pour logements de cinq pièces et au-dessus. Dans les villes où il y a une proportion normale d'appartements vacants, les crédits de construction seront limités ou même supprimés. Pour la construction ou l'agrandissement de locaux commerciaux et industriels, il ne sera pas accordé de crédits ou d'hypothèques de plus de 50 %.*

*Ce sont là des mesures sages, prises en temps utile, sinon un peu plus tard. Il serait fâcheux — et un peu*

*ridicule — que la lutte contre la pénurie de logements aboutit à une crise immobilière. Et les risques que courent les immeubles neufs, surtout dans la périphérie, sont évidents puisque les appartements qu'ils contiennent sont sensiblement plus chers que ceux des immeubles anciens, dont la situation est, en outre, généralement plus centrale. En cas de surabondance de logements, ce sont ces immeubles-là qui seront les plus touchés. Comme beaucoup d'entre eux ont été construits avec participation de l'Etat, il est compréhensible que les autorités cherchent à les préserver d'une crise. L'Etat défend son bien.*

F. B.

Faut-il nous étonner de l'inconséquence qui fait dire à l'auteur de cet article, en son début, que l'« initiative privée » a accompli une œuvre méritoire en augmentant le pourcentage des logements construits, et, à la fin, de déplorer un tel état de fait ? En réalité, les milieux de la construction, depuis la suppression des subventions, sont totalement désorientés, partagés qu'ils sont entre le désir de placer des capitaux sur des bâtiments d'habitation, et la crainte de voir la fin d'une pénurie qui leur fait faire de si fructueuses affaires. Et la comédie n'est pas finie, comme on le verra bientôt, trop tôt, dès l'an prochain sans doute.

J.

## ACTUALITÉ AUX PAYS-BAS

*Nous donnons ci-après le texte d'une allocution prononcée par une personnalité hollandaise devant la Commission des problèmes sociaux, lors d'une réunion qui se tenait à Rotterdam dans le courant de cette année. A travers son style très vivant, cette allocution donne une idée bien exacte du problème du logement aux Pays-Bas.*

Je désire donner, en un bref aperçu, une idée du point où nous en sommes, dans notre pays, en matière de logements. Permettez-moi de commencer par deux chiffres.

Le premier est celui du déficit d'habitations qui était, au début de 1950, de 250 000 sur un total d'environ 2,2 millions. Ce chiffre ne tient pas compte de la qualité de la réserve d'habitations disponibles. Notre retard dans la démolition des taudis n'y est donc pas compris et il n'y est pas davantage tenu compte de la nécessité de disposer d'une modeste réserve d'habitations vides. Si je parle donc d'un déficit de 250 000 habitations, j'entends dire que 250 000 familles qui disposeraient en temps normal d'une habitation séparée, doivent maintenant se contenter de partager un logis ou d'habiter un logis de fortune.

Mon second chiffre est celui des 35 000 habitations qu'il faut bâtir chaque année aux Pays-Bas rien que pour ne pas rester en arrière sur le rapide accroissement de la population.

Et avec tout cela nous négligeons encore entièrement le remplacement des logis qu'il est urgent de condamner.

En partant de ces deux chiffres, où en sommes-nous maintenant avec notre production d'habitations ?

Avant la guerre, on bâtissait aux Pays-Bas environ 40 000 habitations par an. Une fois la guerre terminée, nous avons commencé par traverser une période extrêmement difficile au cours de laquelle il n'était pas question de construire des habitations permanentes vu l'absence de matériaux et d'outillage et le manque d'ouvriers qualifiés. Toute la vie sociale était désorganisée. Les mesures provisoires urgentes et les replâtrages de fortune absorbaient toute l'attention.

Ce n'est qu'en 1946 que nous avons pu entamer la construction d'habitations permanentes. Les premiers chiffres ne sont guère imposants : en 1946 il n'en fut achevé que près de 1600 ; en 1947 un léger mieux aboutissait à la construction de 9200 logements. Mais en 1948 nous nous rapprochions du niveau d'avant guerre avec 36 000 logements et ce niveau se trouva dépassé en 1949 qui vit achever 43 000 habitations nouvelles.

A la fin de cette année-là, le Gouvernement néerlandais présenta au Parlement un programme de construction de logements, programme qui, depuis lors, sert de base à notre politique de construction, de sorte que je le détaillerai un peu plus si vous le voulez bien.

L'idée fondamentale est celle d'intensifier graduellement la production des habitations jusqu'à un niveau justifié par rapport à la main-d'œuvre disponible, au ravitaillement en matériaux et à la situation financière de notre pays, et de l'y maintenir alors sans discontinuer. Ce maximum de production, auquel nous voulons parvenir en quelques années, a été fixé à 55 000 logements, ce qui fait à peu près un surplus de 30 % sur

le niveau d'avant guerre. Si nous réussissons à atteindre ce chiffre et à nous y maintenir, la crise du logement sera entrée dans l'histoire en 1965 et nous aurons, non seulement rattrapé notre arriéré de 250 000 habitations, mais encore fait aussi quelque chose déjà dans le sens de la liquidation des taudis.

Cette période vous semble bien longue ? A nous aussi ! C'est pourquoi nous disposons encore d'une possibilité, à savoir d'un autre projet qui nous mène plus promptement au but proposé. Nous avons en effet l'intention d'aménager une partie des logements que nous allons construire ces prochaines années en habitations « duplex ». Vous ne connaissez pas cela ? Eh bien ! Un logement « duplex » est projeté de telle manière qu'il peut abriter sans inconvénient deux familles durant les dix premières années de son existence.

Ces logements comprendront temporairement deux entrées, deux cuisines, deux toilettes, etc. Au début, on n'en était guère enchanté, mais l'idée s'en répandit assez rapidement ces derniers temps et cela malgré le fait que si le gouvernement encourage la construction des logements « duplex » il ne la prescrit pas. Nous nous imaginons que 10 à 20 % de la production annuelle de logements se réalisera en construction « duplex ». Si nous voyons juste, la crise du logement arrivera à son terme non pas en 1965, mais dans le courant de 1960 ! Que voilà une perspective joliment plus agréable !

Voilà donc notre programme et notre but. Où en est maintenant sa réalisation ? Jusqu'à présent nos résultats ont été encourageants. L'année 1950 a été la première de notre programme et nous avons pris pour but l'achèvement de 40 000 habitations. Or, en fin de compte, nous en avons terminé 47 000 et dépassé de 18 % le nombre prévu. Pour 1951, le programme porte 45 000 logements, mais je suis convaincu que, cette année encore, nous dépasserons notre limite puisque, dès le début de l'année, on avait déjà entamé la construction de 50 000 habitations.

Notre programme de construction de maisons « duplex » répond jusqu'à présent à nos désirs, lui aussi. Dans ses calculs pour 1950, le gouvernement avait prévu la réalisation de 3000 habitations « duplex ». Et voilà que cela n'a pas été 3000 mais 4700 de ces logements, donc plus d'une fois et demie autant. Nous comptons sur 5000 logements « duplex » en 1951 et j'ai bon espoir que nous y arriverons.

A m'entendre citer ainsi ces chiffres, l'idée vous viendra peut-être que les perspectives ne sont pas si défavorables pour notre pays et que nous parviendrons bien à vaincre la pénurie des logements en un temps raisonnable. Cette idée serait juste s'il n'était que, ces derniers mois, des images de plus en plus menaçantes masquent l'horizon de notre avenir. J'aurai aussi quelque chose à dire là-dessus, mais je tiens à vous donner auparavant quelques détails touchant notre politique nationale du logement.

Vous n'avez sûrement pas manqué de remarquer que le gouvernement tend à pourvoir avec système au besoin de logements. Les autorités décident dans les grandes lignes de ce qu'on bâtira quantitativement, et des lieux où l'on bâtira. Nous nous sommes cependant efforcés d'emblée de ne faire bâtir que les logements dont le besoin était le plus pressant. C'est pourquoi il était interdit tout récemment encore de construire des habitations dépassant un certain maximum de capacité, même si l'intéressé endossait tous les frais.

L'appui donné à un système de pourvoir aux besoins, de telle façon que les habitations neuves soient mises à la disposition des groupes de la population auxquels elles sont destinées, impose à l'Etat de lourds sacrifices financiers. Depuis la guerre, les prix dans le bâtiment ont suivi, aux Pays-Bas, une courbe rapidement ascen-

dante. Il y a deux ans, ils se chiffraient encore par le quadruple des prix d'avant guerre. Le niveau des loyers par contre est resté bas. Notre situation économique, la nécessité de peser sur les prix de production en faveur de nos exportations, nous contraignaient à couper court à la hausse des salaires et des loyers. Aussi fallut-il geler à celui de 1940 le niveau des loyers des logements d'avant guerre.

Ce n'est que tout dernièrement que les loyers des logements d'avant guerre ont été majorés de 15 % et vous sentez bien qu'il ne nous est pas possible de fixer les loyers des nouveaux logements à un niveau considérablement supérieur au niveau général sans risquer des disproportions. C'est pourquoi les loyers des nouvelles habitations ne dépassent en général que de 30 % les loyers d'avant guerre. Malheureusement, il s'en faut de beaucoup que cela suffise à couvrir les frais de construction de ces nouveaux logements.

Depuis la guerre, le gouvernement a promulgué plusieurs schémas de subsides, dans le but de faire le pont entre le loyer du prix de revient des nouvelles habitations et le loyer que peuvent payer ceux qui les habitent. Bien que le système de ces schémas soit différent pour les sociétés de construction et les communes, d'une part, et pour les particuliers, de l'autre, les montants des subsides accordés ne diffèrent pas beaucoup entre eux. Il y a lieu de relever ici que l'Etat n'a jamais fixé de limite quant au nombre des habitations que les sociétés de construction et les communes, ou bien les simples particuliers, auraient le droit de bâtir. Il a laissé ce mouvement suivre son cours naturel et s'en est fié à cet égard à la sagacité des municipalités. Nous autres Néerlandais, nous tenons l'autonomie locale en grande estime et nous lui témoignons tous les égards possibles.

Le cours des événements d'après guerre a quelque peu relégué au second plan l'initiative privée à but lucratif et intensifié l'activité des sociétés de construction et surtout des communes. Il s'ensuit que la contribution des particuliers à la production des logements a baissé de 90 %, qu'elle représentait avant la guerre, à un peu plus de 30 % aujourd'hui. L'activité des sociétés de construction et des communes a augmenté d'autant.

Vous n'ignorez pas que les sociétés de construction jouent, dans notre pays, un rôle important.

Ce que je désire cependant signaler à votre attention toute spéciale est ceci : ces dernières années, le gouvernement s'est sans cesse préoccupé des tensions que suscitaient le décalage entre les prix des constructions et le niveau des loyers. Et cela non seulement à cause des lourdes charges qu'elles imposaient au Trésor, mais aussi parce qu'une telle situation est malsaine en soi et empêche, à la longue, d'aboutir à une solution définitive du problème du logement. Ce problème, en effet, en est un d'ordre social autant qu'économique et il s'agit d'accorder ce qui est socialement désirable avec ce qui est économiquement possible, ou, en deux mots : le niveau des loyers doit être proportionné au niveau des prix de construction.

Ce n'est qu'au moment où cet équilibre sera atteint que les intérêts majeurs du peuple qui dépendent des bonnes conditions d'habitation seront définitivement en sûreté.

Le gouvernement s'est efforcé d'opérer une détente en relevant d'une part le niveau des loyers et en tenant d'autre part à faire baisser les frais de construction. Notre bilan d'exportation national interdit une intervention par trop radicale à l'égard des loyers. Nous nous sommes donc attaqués d'autant plus énergiquement à la baisse des frais. Ces efforts ne sont pas restés sans résultat car, au cours des deux dernières années, les

frais de construction, qui depuis la guerre étaient montés jusqu'à 400 % du niveau d'avant l'invasion, avaient de nouveau baissé jusqu'à un peu plus de 300 %.

Hélas ! Nous n'avons pas pu pousser cette baisse plus avant !

Les contrastes internationaux qui s'aiguisent, les armements qui augmentent, les prix des matières premières qui montent dans le commerce international, l'augmentation du coût de la vie et, par conséquent, des salaires, exercent en ce moment un effet conjugué en sens inverse. Depuis quelques mois les frais de construction ont repris dans notre pays la ligne ascendante. Ajoutons-y que notre situation économique subit le contrecoup défavorable des événements internationaux et que le Trésor se trouve encore davantage grevé par un réarmement indispensable. Nous sera-t-il possible d'achever notre programme de construction dans de pareilles circonstances ? Je ne puis, malheureusement, donner à cette question une réponse nettement affirmative, car les complications d'ordre monétaire

nous rendent cela de plus en plus difficile. Je vous garantis par contre qu'aucun effort ne sera omis pour maintenir la production des logements à un niveau aussi élevé que possible. Nous imposerons à notre travail un rendement encore plus élevé, il nous faudra nous priver de choses moins essentielles pour avoir de bons logements, il nous faudra tout faire pour rabaisser les frais de construction.

Il faudra différencier les dimensions des habitations pour éviter qu'on ne gaspille de l'espace habitable. Les plans devront répondre à la plus stricte économie. Il faudra rationaliser, standardiser. Ces dernières années, quelques résultats ont déjà été réalisés en ce sens. A l'avenir, il faudra encore appuyer dans cette direction.

Je sais bien que, sauf l'extrême rapidité avec laquelle sa population s'accroît, la Hollande ne fait pas exception parmi les pays d'Europe occidentale et que les problèmes qui nous préoccupent ici sont aussi d'actualité ailleurs. Je ne m'imagine donc pas vous avoir raconté bien du nouveau.

## LE DÉVELOPPEMENT DE LA SITUATION DU LOGEMENT AUX PAYS-BAS

Depuis la création de la loi du logement de 1901, les conditions du logement néerlandais se sont considérablement améliorées. Une simple comparaison des résultats du recensement des habitations en 1899, en 1930 et en 1947 met cela en évidence.

Stock des habitations réparti suivant le nombre des pièces :

Nombre de pièces par logement	En pour-cent du total des habitations		
	1899	1930	1947
1	28,3	7,4	2,2
2	30,7	14,5	8,2
3	17,6	16,3	11,4
4 ou 5	15,3	36,5	41,8
6 ou plus	8,1	25,3	36,4
	100	100	100

De ces chiffres il ressort combien le niveau du stock des habitations néerlandaises a monté. Le nombre des logements ne comportant qu'une ou deux pièces baissa de 59 % en 1899 à 10,4 % en 1947. Par contre, dans cette même période, le nombre d'habitations comptant 4 pièces ou davantage monta de 23,4 % à 78,2 %. Toutefois, pour les chiffres de 1947 il y a une ombre au tableau : ils ne reflètent pas la pénurie du logement provoquée par la guerre. Une partie des logements existants en 1947, savoir 13 %, était habitée par plus d'une famille. Pourtant, la guerre même n'a pu empêcher

que la situation actuelle du logement soit toujours bien meilleure qu'elle n'était en 1899.

Les Pays-Bas comptent plus de 2 millions d'habitations. Au cours de la guerre, il en fut détruit 80 000, gravement endommagé 40 000, légèrement endommagé presque 400 000. Les maisons légèrement endommagées ont été toutes réparées depuis. Lors du recensement du logement en 1947, on rencontra encore 7156 maisons gravement endommagées. Sur ce nombre, 5166 ont été remises en usage entre temps, 401 maisons ont été démolies et 664 maisons affectées à d'autres fins. On peut donc dire que la restauration des dommages de guerre causés aux habitations est terminée pour ainsi dire.

Ce qui est pire, c'est que la guerre a arrêté pour quelques années le bâtiment, ce qui a provoqué une grande pénurie de logements en raison surtout de l'accroissement rapide de notre population. Le déficit du logement est estimé en ce moment à 250 000. A présent, les progrès du bâtiment sont tels qu'on regagne un peu. Selon les prévisions, l'arriéré sera rattrapé en 1960.

Le rythme du bâtiment qui, dans la période de 1930 à 1939, atteignait une moyenne de plus de 40 000 maisons par an se chiffrait :

en 1946 par environ	2 000 logements
1947 » »	9 000 »
1948 » »	36 000 »
1949 » »	42 000 »

et selon toute probabilité, dépassera, en 1950, les 45 000.