

Le logement facteur économique de stabilité de la famille

Autor(en): **Wynen, L.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **25 (1953)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124199>

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.

LE LOGEMENT

FACTEUR ÉCONOMIQUE DE STABILITÉ DE LA FAMILLE

par L. WYNEN

directeur-gérant du Fonds du logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique

Le début de cet article a paru dans le N° 4/1953.

Si bien qu'en confrontant ces données spécifiquement familiales avec les dimensions et la disposition du logement proposé, on en arrive à constater dans de nombreux cas une absence flagrante d'adaptation de l'organe à sa fonction. En voici parmi beaucoup d'autres, quelques exemples pris sur le vif :

Pour une famille comptant six enfants échelonnés de 8 à 16 ans — trois filles, trois garçons — on prévoit une maison comportant quatre chambres à coucher ; mais si deux de ces chambres conviennent pour abriter chacune deux personnes, les deux autres pièces sont trop petites pour contenir autre chose qu'un unique lit d'une personne ; la conséquence, c'est qu'il faudra entasser les enfants dans des locaux trop exigus ou se résoudre à installer des lits-divans dans le living !

Pour une famille de même composition, un architecte a conçu un living familial prolongé par un coin à manger jouxtant la cuisine. Heureuse combinaison sans doute, mais les dimensions du « coin à manger » sont réduites au point que l'auteur du plan n'a pu y faire figurer tout juste qu'une « table de famille » carrée, encadrée de quatre sièges. Or la famille compte huit unités.

On pourrait citer maints autres exemples à l'avenant.

Ce que nous avons voulu souligner c'est que, trop souvent, les aspects familiaux du problème échappent à l'attention des techniciens de la construction. Leurs préoccupations sont centrées sur la recherche de la perfection technique, du confort maximum de l'équipement, de la compression des prix de revient, de la solidité et de l'harmonie des matériaux mis en œuvre. Tous ces éléments, qui concourent à la réussite sur le plan matériel, ne suffisent pas à donner une âme à la maison la plus ingénieusement machinée, si le but social à atteindre est perdu de vue. L'habitation doit être *pensée* en fonction de l'ambiance familiale dont elle constituera le cadre fonctionnel.

Si l'on veut remonter le courant, c'est donc en tout premier lieu à une action de propagande sur le plan éducatif que les familiaux doivent consacrer leurs efforts. Cette action doit tendre à faire prendre, tant à l'opinion publique qu'aux instances officielles et aux techniciens du logement, conscience des réalités et des impératifs du problème de la famille.

Aux standards trop exclusivement théoriques, il faut opposer les standards familiaux. A cet égard, le redressement à opérer devrait porter sur un certain nombre de notions de base qui caractérisent le logement familial optimum.

1. PROMOTION DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ.

Posséder son foyer en propre n'est pas à la portée de quiconque ; dans la réalité, il y aura toujours des locataires et des propriétaires, pour la simple raison que l'accession à la propriété restera, quoi qu'on fasse, l'apanage d'une certaine élite et qu'elle postule, outre une suffisante stabilité de revenus, un ensemble d'appétits et de vertus, une sorte de maturité sociale, qui ne sont pas donnés à chacun.

Mais, cette réserve faite, il n'est pas contestable — ni plus guère contesté — que la propriété individuelle est la formule qui répond le mieux aux aspirations et aux besoins de la famille. Outre qu'elle représente pour celle-ci une forme indirecte d'assurance sociale, en ce qu'elle contribue à la formation d'un patrimoine familial solide, elle lui garantit la sécurité, la stabilité, l'attachement au foyer, toutes conditions éminemment favorables à l'épanouissement harmonieux de la cellule familiale.

2. LA MAISON UNIFAMILIALE DE PRÉFÉRENCE A L'APPARTEMENT.

On a relevé maintes fois les inconvénients de l'appartement urbain pour la famille. En dépit des facilités qu'il offre, confort et commodité pour la ménagère, proximité de tous les services économiques, sociaux et culturels, loyer souvent moins élevé, facilité et abondance des moyens de transport, etc., l'appartement, surtout lorsqu'il est intégré dans l'un de ces « blocs » denses de nos cités, ne réalise pas les conditions indispensables au développement physique et moral des adolescents.

L'accès aisé à toutes les occasions de dissipation et à toutes les formes de délasserment pris à l'extérieur, l'absence d'un jardin individuel, les contacts et les promiscuités de palier, le voisinage trop étroit sont autant de forces centrifuges qui travaillent à détériorer l'intimité du home, à détruire — au détriment des enfants surtout — l'intensité et la cohésion de la vie familiale, faite de joies et d'épreuves partagées en commun au sein du foyer.

Sans doute, pour certaines familles — on citera avec raison le cas des travailleurs de nuit et de quelques autres, que leur profession oblige à résider au cœur des villes — l'appartement est l'inévitable solution du moindre mal. Mais qu'au moins l'on s'efforce de créer pour ces familles des ensembles moins denses, implantés dans un cadre de verdure suffisamment dégagé et aéré. Nous pensons ici à ces types d'immeubles que l'on peut voir dans certaines cités-jardins suisses par exemple, et qui se limitent à deux ou trois niveaux comportant chacun deux appartements seulement.

3. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU LOGEMENT.

Dans une étude intitulée « La Conception du Logement »¹, l'architecte français Urbain Cassan insiste avec raison sur le grand intérêt qu'il y a « sur le plan psychique, à donner au travailleur une impression de libération quand il rentre chez lui. Il faut donc, dit-il, qu'il ne soit pas hanté par la vue du lieu de travail ou par le bruit qui en émane. Il faut aussi qu'il y ait une différence marquée entre le cadre environnant le lieu de travail et celui où se situe le logement ».

Ceci posé, il importe cependant de veiller à ce que les complexes d'habitation ne soient pas implantés à

¹ Compte rendu des journées d'études de l'Union nationale des associations familiales de France — Problèmes du logement — juin 1949 (revue mensuelle d'études démographiques et familiales *Pour la Vie*, août-novembre 1949.)

des distances telles que le temps consacré par le travailleur aux trajets quotidiens en soit démesurément allongé.

Nous connaissons tous des cas nombreux où l'ouvrier, levé avant l'aube, accomplit chaque jour de longs et stériles voyages, pour se rendre à pied d'œuvre et, à la nuit tombée, rentre chez lui bien après l'heure du repas familial du soir. Nous en connaissons même que l'éloignement du lieu de travail contraint à vivre hors de chez eux du lundi au samedi et qui ne peuvent reprendre barre au foyer qu'à la faveur du week-end. Une pareille servitude aboutit inmanquablement à la détérioration du climat familial.

Cet homme, dont la maison se réduit à la fonction de « machine à dormir », ne participe plus à la vie de son foyer. Sevrés du contact, de l'influence et de l'autorité paternelle, ses enfants échappent à sa sollicitude d'éducateur. Et quant à la mère de famille, condamnée à affronter seule les lourdes tâches et les responsabilités de la conduite du ménage, elle sera privée, aux heures lasses d'une fin de journée harassante, de la présence à ses côtés du compagnon qui lui apporterait réconfort et affection.

Ce tableau d'une vie familiale déséquilibrée illustre l'impérieuse nécessité d'un urbanisme économique et social, veillant à implanter les complexes résidentiels à courte portée des lieux de travail et à les connecter à ceux-ci par des services de transport rapides.

La famille laborieuse, riche seulement d'enfants, ne peut se payer le luxe de gaspiller ses énergies. Ces heures creuses, consommées en pure perte dans de longs trajets entre la maison et l'usine, sont absurdemment inrentables... Des heures précieuses, que le chef de famille serait si heureux de pouvoir consacrer à d'utiles bricolages, à entretenir son home, à cultiver son lopin de terre, à éduquer ses enfants, à prendre sa part des tâches qui écrasent sa compagne.

4. LE LOPIN DE TERRE.

A tous points de vue, la famille est infiniment mieux servie par la formule de la maison individuelle. *A fortiori* si cette maison se complète par un jardin, celui-ci n'eût-il que deux ou trois ares. Les enfants y trouvent l'espace hygiénique nécessaire à des ébats qu'ils peuvent prendre à l'abri des dangers de la circulation et sous les yeux de la mère, occupée à ses travaux ménagers; la famille tout entière subit l'influence bienfaisante du retour à la nature et, pour peu que les dimensions du terrain s'y prêtent, elle s'applique volontiers à pratiquer en commun quelque petite culture ou quelque modeste élevage; ce qui, outre le bienfait moral d'une concentration familiale polarisée autour du foyer, offre le double avantage matériel d'étoffer les ressources par un appoint en nature et de réduire les vaines dépenses qu'entraînent les délasséments pris au dehors.

Il se recommande donc d'encourager par tous les moyens — à l'instar de l'action menée en Belgique, avec succès, par la Société nationale de la Petite Propriété terrienne¹ — la tendance au recours à la terre, tendance qui répond d'ailleurs aux aspirations de tant de familles, inquiètes de voir leurs enfants s'étierler dans les quartiers surpeuplés des agglomérations denses et avides d'émigrer vers les espaces verts.

5. L'HABITATION « ÉLASTIQUE ».

L'une des principales difficultés à résoudre en matière de logement familial résulte des variations qui,

nécessairement, se produisent dans l'effectif de la famille au cours de son existence.

Il faudrait en quelque sorte — mais c'est là évidemment une simple vue de l'esprit — que le « cube de logement » puisse augmenter ou diminuer de volume à mesure que la famille, limitée au départ à un couple de jeunes époux, se peuple progressivement d'enfants, atteint son développement maximum lorsque ceux-ci sont parvenus à l'âge d'adolescents, essaime ensuite de jeunes foyers, pour se retrouver en fin d'évolution réduit à un ménage de vieux conjoints.

Nous ferons abstraction ici de la solution élémentaire qui consisterait à opérer à chaque étape le transfert pur et simple d'un logement devenu trop exigu vers un plus spacieux, ou inversement; ce serait là une mesure d'autorité, psychologiquement trop radicale dans bien des cas, et qui, au surplus, ne serait susceptible d'application qu'à l'égard de la famille locataire.

Restent les solutions que nous offre la technique. Il en est deux, semble-t-il, qui pourraient être utilement retenues; au surplus, elles ont fait l'objet déjà de quelques réalisations heureuses dans certains pays. Ce sont: l'aménagement des combles et l'habitation duplex.

L'aménagement des combles.

La maison dite « moyenne », de deux ou trois chambres à coucher, destinée en principe au jeune foyer, pourrait, sans difficulté majeure ni grands frais, être rendue « extensible » si l'on prenait la précaution d'organiser à priori, au stade même de la construction, la possibilité d'aménager les combles.

Il suffirait en général de prévoir une disposition judicieuse du toit à versants en sorte d'obtenir une hauteur suffisante sous faite et de poser d'autre part une large lucarne.

Que la famille vienne à s'accroître, il devient aisé alors de parfaire, pour une dépense minime, l'aménagement intérieur d'une ou de deux chambres mansardées, spacieuses et confortables.

L'habitation duplex (ou pour deux ménages).

Cette combinaison ingénieuse peut être brièvement décrite comme une construction à deux niveaux; chaque niveau constitue un appartement séparé, comportant une ou deux chambres à coucher, et est commandé par une entrée indépendante.

Le cas échéant, pour fondre en une habitation unique les deux appartements distincts, il suffit d'abattre une cloison et d'exécuter quelques petits travaux de raccordement intérieur.

Cette formule présente sans conteste un grand intérêt du point de vue familial; elle est utilisée avec un certain succès en Hollande et commence à être appliquée actuellement en Belgique.

D'une manière générale, le problème de l'« habitation élastique » mériterait une étude plus approfondie; il serait particulièrement indiqué de le mettre à l'ordre du jour des travaux de la Commission du logement qui vient d'être créée au sein de l'Union internationale des organismes familiaux.

6. LE PLEIN EMPLOI DES LOGEMENTS.

Le problème des familles mal logées pourrait, dans une notable mesure, être résolu par une meilleure répartition des logements existants.

M. Yves Salaün, inspecteur général du Ministère français de la reconstruction, signale¹ qu'en France, dans les villes de plus de 50 000 habitations, 23 % des foyers sont constitués par des personnes qui vivent

¹ « Problèmes du logement — Pourquoi construire ? » Op. cit., cf. renvoi p. 585.

¹ Cf *La Politique sociale du Logement en Belgique*, publication de l'Institut national pour la promotion de l'habitation, Bruxelles, août 1952.

seules. Il attribue ce phénomène au vieillissement de la population, aux conséquences des deux guerres, au faible taux des loyers, qui a permis à une partie de la population de s'« étaler ».

Il en va de même dans beaucoup d'autres pays, où quantité de familles vivent recroquevillées dans des logements trop exigus alors que tant d'habitations surabondamment spacieuses sont occupées par des ménages d'une ou de deux personnes.

Il serait désirable qu'une législation, conçue dans un esprit suffisamment souple et respectueux des droits légitimes, puisse rendre possibles — du moins dans le secteur de l'habitation en location — de judicieux transferts, tendant à une occupation plus rationnelle du cube du logement disponible.

7. L'AMÉLIORATION QUALITATIVE DES LOGEMENTS EXISTANTS.

Pour la famille de condition modeste, la jouissance — que ce soit en location ou en propriété — d'une habitation nouvellement construite se traduit par une charge financière qui excède ses faibles ressources.

En revanche son budget s'acomodera plus aisément, dans bien des cas, de la dépense nettement plus modique que comporte la location ou l'acquisition d'une maison plus ancienne.

Précisément, dans les régions rurales aussi bien que dans les centres urbains, en particulier dans certains quartiers résidentiels de nos grandes villes, il existe en proportion considérable des maisons vieilles, devenues inadéquates, mais dont les œuvres vives sont robustes encore et durables.

Ces habitations, démodées, sont souvent le lot de familles qui s'y trouvent logées à l'étroit dans des conditions d'hygiène défectueuses.

Un grand nombre de ces logements, qui ne présentent d'autre déficience que leur âge, leur défaut d'adaptation aux standards modernes de confort et d'hygiène, sont susceptibles de rajeunissement et, par là même, de revalorisation, moyennant quelques travaux d'aménagement, tels que : protection contre l'humidité, transformations de toute nature et, notamment, lorsque le logis est surpeuplé, adjonction de pièces de séjour et de chambres à coucher, installation de l'équipement sanitaire et des diverses commodités qu'on est convenu d'appeler le confort moderne.

Toutes ces améliorations du foyer familial peuvent être réalisées à frais relativement réduits, en tout cas, avec des moyens financiers infiniment plus modestes que ceux qu'implique la construction d'habitations nouvelles.

On notera, en passant, qu'une action systématique en ce domaine fait nécessairement appel à des modes appropriés de financement.

8. L'ART D'HABITER.

Les progrès techniques du logement populaire ont évolué plus vite que la mentalité des classes laborieuses auxquelles il est destiné. Trop de familles, habituées par tradition à subir les sujétions d'un habitat déficient et mal commode, sont incapables de tirer parti de tous les avantages moraux et matériels que peut leur apporter un logement moderne répondant aux normes d'un foyer adopté à sa fonction familiale.

Une grande œuvre d'éducation populaire devrait être entreprise afin de diffuser les connaissances relatives au plan optimum et à la disposition intérieure de la maison familiale et d'enseigner aux familles l'art d'habiter, de meubler, d'équiper le foyer.

Sur ce terrain, nous rejoignons d'ailleurs les préoccupations des milieux de techniciens qui s'appliquent avec raison à combattre de tenaces préjugés et à promouvoir les saines notions d'un fonctionnalisme ration-

nel ; parmi celles-ci nous citerons : la cuisine outillée et disposée en vue de la moindre fatigue de la ménagère, la formule de la salle de famille combinée avec coin à manger, la généralisation du mobilier incorporé, l'équipement d'une salle d'eau, la suppression de cette solennelle pièce d'apparat, jamais utilisée, dénommée « salon », etc...

Si, à la lumière des principes qui viennent d'être évoqués, on confronte les *standards familiaux* d'une politique du logement avec le sort disgracié que subissent aujourd'hui d'innombrables familles mal logées, on doit bien admettre qu'on est fort loin de compte.

Le contraste choquant que l'on observe entre les conditions favorables de logements dont jouissent ceux qui éludent les charges familiales et la déficience qui caractérise l'habitat de tant de foyers peuplés d'enfants est une injustice sociale qui se perpétuera aussi longtemps que l'opinion publique, les pouvoirs responsables, les techniciens de l'urbanisme et du logement n'auront pas été acquis à cette notion élémentaire, base de toute doctrine familiale en la matière, exprimée dans l'un de ses vœux par la Conférence des experts gouvernementaux aux Journées familiales internationales de Bruxelles, en juillet 1951.

« Il serait nécessaire que la collectivité prît des mesures pour établir des *chances égales* entre toutes les familles de se loger convenablement, quel que soit le nombre d'enfants à charge, soit par voie d'accession à la propriété, soit par location. »

Cependant, pour faire œuvre constructive, il ne suffit pas d'énoncer des principes ou de déplorer des carences ; il y faut encore, *sur le plan pratique*, des formules de réalisation matérielle, dont la mise en œuvre sera d'autant plus aisée qu'un climat plus favorable à la cause familiale aura pu être créé à l'échelon du législateur.

Quelle que soit la diversité des modalités envisagées, la question du logement se ramène toujours en dernière analyse à un double problème financier :

- d'une part trouver et rémunérer des masses considérables de capitaux, dont une partie importante sera — c'est le cas quand on construit des habitations destinées à la location — gelée à très long terme ;
- d'autre part résoudre l'équation budgétaire de la famille de façon telle que la charge financière afférente à son logement soit proportionnée à ses ressources.

Il est à peine besoin de rappeler ici — s'agissant, par définition, de familles de condition modeste — que le recours direct aux capitaux du secteur privé est exclu a priori ; toutes les solutions qu'il est possible d'imaginer postulent un effort massif de financement, à base de formules économiquement inrentables et font appel nécessairement à une contribution de la collectivité.

Dès lors, trois sources seulement de capitaux restent ouvertes :

- l'épargne individuelle que le candidat-proprétaire investit progressivement dans l'habitation qu'il construit ou acquiert ;
- l'intervention directe ou indirecte de l'Etat et des pouvoirs publics, sous forme, non seulement, de fournitures des capitaux, mais aussi de libéralités consenties délibérément à fonds perdus ;
- enfin, la contribution — en principe volontaire — des employeurs au financement du logement des salariés.

C'est ici, dans la mise en action de ces différents concours, que doivent prévaloir les principes de justice familiale.

On oublie trop souvent cette vérité d'évidence :

plus une famille compte de personnes à loger, plus spacieuse doit être l'habitation, donc plus coûteuse.

Or, c'est précisément dans la mesure où croît le nombre d'enfants à charge que les revenus de cette famille sont proportionnellement plus réduits !

Ces deux facteurs, *logements plus cher, ressources moindres*, travaillent dans le même sens, c'est-à-dire qu'ils concourent à rendre la charge financière du logement d'autant plus insupportable qu'il y a plus d'enfants au foyer.

L'explication de la déficience du logement familial est tout entière contenue dans cette simple démonstration !

Le seul moyen de rétablir dans une certaine mesure l'équilibre ou — pour reprendre les termes du vœu exprimé par la Conférence des experts gouvernementaux — d'« établir des chances égales entre toutes les familles de se loger convenablement », c'est d'introduire systématiquement, dans toutes les formules financières de la législation, des dispositions ayant pour effet de graduer suivant une progression tenant compte des charges de famille la libéralité de la collectivité, quelle qu'en soit la forme.

Quelles sont, parmi ces formules, celles qui — dans le respect du principe de modalisation familiale — se sont révélées efficaces à la lumière de l'expérience ?

Elles sont de nature différente, selon qu'elles s'appliquent au cas de l'accession à la propriété ou de la location.

LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE.

A. *Au stade initial*, l'accession à la propriété peut se concevoir de trois manières différentes :

1. *Acquisition par la famille d'une maison neuve*, construite — soit isolément à son intention, soit comme unité faisant partie d'un complexe urbanisé — à l'initiative des pouvoirs publics ou d'organismes sociaux officiels ou semi-officiels sous leur contrôle.

En pareil cas, l'acquéreur bénéficie, par hypothèse, des garanties techniques désirables. Mais il importe aussi que l'organisme constructeur soit, dans l'élaboration des plans, attentif au respect des standards familiaux. En particulier, il lui faudra veiller, lorsqu'il créera des ensembles d'habitations groupées, à se dégager de l'emprise de la formule exclusive et stéréotypée du logement standard à deux ou trois chambres à coucher, et à prévoir, au contraire, dans ses programmes, une variété de dimensions et de dispositions intérieures, correspondant, selon les proportions requises, à la variété des familles à loger, sans oublier les familles nombreuses ;

2. *Maison construite de sa propre initiative par la famille*. Pour cette forme d'accession à la propriété, le danger réside dans le fait que le constructeur, agissant isolément à ses risques et périls, peut se trouver exposé aux agissements d'intermédiaires peu scrupuleux ou d'entrepreneurs sans surface. L'intervention de la collectivité doit se manifester ici sous la forme d'aide, de conseils, de protection, apportés à la famille dans la conception des plans et dans le contrôle technique de l'exécution des travaux ;

3. Enfin, *l'achat pur et simple, dans le marché immobilier, d'une maison antérieurement construite*. Bien qu'il s'agisse ici d'une transaction strictement privée, une forme d'assistance précieuse pourrait être fournie à la famille acquéreuse par la création à son intention, d'un service officiel d'expertises et de conseils techniques, qui lui prêterait ses bons offices à peu de frais.

B. *Au stade de la fourniture des capitaux* : plusieurs dispositifs d'intervention peuvent être mis en action et combinés entre eux :

1. *L'attribution de primes à fonds perdus*, à charge de la collectivité — éventuellement de l'employeur si le bénéficiaire est salarié. Certains pays ont institué un système de primes à seule fin de stimuler la construction : abstraction faite de toute considération familiale, ils attachent la libéralité au « cube de logement construit ».

Sans contester l'efficacité de cette mesure sous l'angle économique, il nous paraît cependant que c'est non point au logement comme tel que la prime doit profiter, mais bien au constructeur ou à l'acquéreur, propriétaire et occupant du logement. Et, bien entendu, le montant de cette prime doit — conformément aux principes que nous défendons — varier suivant une progression parallèle à celle des charges de famille ;

2. *La fourniture des capitaux aux organismes constructeurs*. Le recours au marché des capitaux n'est possible qu'à l'intervention de l'Etat, empruntant, d'une part, à des conditions normalement rentables les fonds qu'il mettra, d'autre part, à la disposition des organismes officiels de construction et de crédit immobilier, au « taux social » le plus bas possible, la perte d'intérêt étant supportée par la collectivité.

C. *Au stade de l'intégration de la charge de logement dans le budget familial*, deux formules actuellement en usage offrent le moyen d'adapter aux ressources variables de la famille l'effort pécuniaire qu'exige l'accession à la propriété :

1. *L'instauration d'un dispositif de crédit hypothécaire*, dont les caractéristiques familiales seront les suivantes :

- quotité élevée du prêt par rapport à la dépense totale à envisager. (La proportion d'économies personnelles que la famille est capable d'investir au départ est en raison inverse des charges familiales) ;
- faible taux d'intérêt, et cet intérêt lui-même dégressif à mesure qu'augmente le nombre d'enfants à charge ;
- étalement du prêt sur une longue durée ;
- remboursement par mensualités égales comprenant intérêt et amortissement ;
- modalité d'assurance-vie ayant pour effet d'éteindre la dette en cas de décès prématuré du chef de famille.

Il importe de souligner que l'organisme de prêt habilité à pratiquer ce genre d'opérations doit être spécialisé, animé d'esprit familial et outillé pour exercer une tutelle bienveillante sur la famille débitrice ;

2. *Le système de l'allocation-logement*. En bref, celui-ci consiste en une intervention à charge, soit de la collectivité, soit — dans le cas de familles de salariés — de l'employeur, dans le paiement de la mensualité de remboursement du prêt contracté. Le montant de l'allocation est sujet à majoration en fonction du nombre d'enfants à charge que compte la famille bénéficiaire. Pour éviter l'écueil du paternalisme, il s'indique que, lorsque l'allocation est supportée par l'employeur, elle soit servie par le canal d'un organisme interprofessionnel de compensation, géré paritairement.

D. *Au stade de la fiscalité enfin*, il y a lieu de prévoir des exonérations et des réductions pour charges de famille de tous les impôts et taxes intégrés dans le coût de la construction, dans les actes éventuels de mutation et dans l'opération de crédit qui s'y rattache.

LA LOCATION.

C'est surtout lorsqu'ils construisent à des fins locatives que les organismes officiels ou semi-officiels du logement doivent se montrer soucieux des besoins

de la famille. Non seulement ils veilleront, comme il a été dit, à prévoir dans les complexes qu'ils édifient une variété de logements adaptés à la diversité des familles, mais encore ils devront — en réaction à l'ostracisme que font peser les bailleurs privés sur les familles peuplées d'enfants — se faire une règle d'accueillir par priorité les locataires ayant les plus lourdes charges familiales.

Quant aux mesures d'aide financière à mettre en œuvre pour ajuster le loyer aux ressources variables des locataires, elles consistent essentiellement, soit en une réduction du loyer, soit en l'attribution d'une allocation-logement analogue à celle préconisée en matière d'accession à la propriété. Ce qui importe en l'occurrence, c'est que la réduction de loyer et l'allocation-logement soient proportionnées aux charges d'enfants,

compte tenu du niveau relatif des revenus.

Au cours des dernières années, sous l'impulsion des groupements familiaux — en particulier de la Ligue des familles nombreuses — et avec l'appui compréhensif des milieux politiques et gouvernementaux, une orientation nettement familiale a été donnée à la politique du logement en Belgique. Plusieurs des solutions que nous avons indiquées y ont été adoptées avec succès.

La leçon à tirer de ce résultat, c'est que la déficience endémique du logement familial n'est pas un problème économiquement insoluble.

Les solutions existent ; il suffit de les concevoir et de les appliquer dans un esprit de justice distributive pour que toutes les familles aient leurs « chances égales ».

LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN EUROPE

Au cours des cinq années qui ont précédé immédiatement la deuxième guerre mondiale, il a été construit en Europe quelque 5 millions d'unités de logement. C'est là une cadence que l'Europe n'avait jamais atteinte auparavant pendant une période aussi longue.

Les progrès réalisés après la première guerre mondiale avaient été lents, et, comme on le verra d'après le tableau¹, en 1923, 400 000 habitations seulement avaient été construites. Par la suite, la situation s'est constamment et beaucoup améliorée jusqu'en 1930, année où le chiffre des constructions a été un peu inférieur à un million. Au cours de la crise, le chiffre des constructions est tombé pour atteindre 786 000 unités de logement en 1932 ; mais une reprise très vive de l'activité a permis par la suite de dépasser en 1934, pour la première fois, le chiffre du million ; au cours des quatre années suivantes, la production est restée assez constante, à ce niveau ou près de ce niveau.

Après la deuxième guerre mondiale, la reprise de l'activité a été plus rapide. En 1946, un an seulement après la fin des hostilités, il avait été construit 345 000 nouvelles unités de logement, nombre comparable à celui de 1920-1921. En 1950, ont été achevées environ 1 150 000 unités de logement, nombre encore jamais atteint et qui a été dépassé en 1951. Les renseignements provisoires que l'on possède font penser qu'en 1952 le nombre total d'unités de logement achevées a sans

doute un peu diminué dans certains des pays moins importants, mais qu'il a encore augmenté au Royaume-Uni, en France et en Allemagne occidentale.

Toutefois, même la cadence de 1951 ne permet de satisfaire qu'en partie les besoins de l'Europe. Bien entendu, il ne serait possible d'évaluer avec précision l'importance de ces besoins qu'après une étude du problème et des perspectives du logement en Europe plus complète que celle que l'on peut faire ici. Une analyse préliminaire de la situation a été publiée sous les auspices du Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe ; elle contient certains renseignements très utiles. Il en sera fait usage ici, ainsi que d'autres données recueillies plus récemment, afin que le tableau soit brossé dans ses grandes lignes.

Le rapport de la Commission économique pour l'Europe porte sur dix-sept pays³. Il existait dans ces pays, à la fin de la deuxième guerre mondiale, environ 60 millions d'unités de logement, soit à peu près une pour quatre personnes. Si l'on tient compte de l'accroissement de la population entre 1918 et 1945, et du nombre de nouvelles habitations construites au cours de cette période, l'espace disponible par tête d'habitant est à peu près le même qu'à la fin de la première guerre mondiale. Mais l'âge moyen des logements existants avait augmenté considérablement, et ce vieillissement des logements s'était encore aggravé du fait du relèvement gé-

Nombre d'habitations construites en Europe¹, 1923-1950
(milliers)

Pays	1923	1930	1932	1937	1946	1948	1950
Tchécoslovaquie	10	23	31	18	1	6	13
Danemark	9	14	13	18	8	20	20
France	40	199	138	73	25	45	72
Allemagne ²	100	311	141	320	—	80	380
Italie	20	53	57	62	32	36	73
Pologne	1	8	13	34	10	21	34
Suède	11	21	18	34	49	48	44
Royaume-Uni	86	184	200	338	122	246	205
Autres pays d'Europe	175	182	123	125	98	198	313
	400	995	786	1049	345	700	1154

¹ Les données portent sur les logements neufs, reconstruits et temporaires, distincts des logements simplement réparés. Cependant, rien ne permet d'assurer que la distinction entre les réparations et les reconstructions a été établie selon les mêmes critères dans les divers pays.

² A partir de 1946 : Allemagne occidentale et orientale.

³ L'Europe telle qu'elle est définie dans cette *Etude*, à l'exception de : Albanie, Bulgarie, Allemagne, Portugal, Roumanie, Espagne, Turquie et Yougoslavie.