

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 29 (1957)

Heft: 11

Artikel: Conclusions du rapport sur le logement en Europe en 1956

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124679>

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: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Conclusions du rapport sur le logement en Europe en 1956

Par le Secrétariat de la Commission économique pour l'Europe

Les articles de MM. Peter et Weiss, que nous venons de lire, ne sauraient avoir de meilleure conclusion que les lignes ci-dessous, et le tableau qui les accompagne, que nous présente la Commission économique pour l'Europe de l'organisation des Nations Unies :

Les conclusions suivantes semblent pouvoir se dégager de l'étude des tendances et de l'évolution de la politique du logement en 1956 :

Le volume de la construction a un peu augmenté en Europe en 1956 par comparaison avec 1955, mais le taux d'accroissement n'a pas été aussi élevé que les années précédentes. Malgré les efforts faits un peu partout, le rythme de la construction dans la plupart des pays d'Europe paraît insuffisant par rapport aux besoins, même évalués avec modération. Comme il fallait sans doute s'y attendre, la situation est particulièrement défavorable dans les pays qui sont les moins bien placés du point de vue économique et technique pour élever rapidement le niveau de la construction. On remarquera aussi que les pays de l'Europe orientale où, d'une façon générale, la construction de logements est particulièrement faible depuis la guerre par rapport aux besoins, font actuellement de gros efforts pour l'intensifier très sensiblement.

L'une des difficultés fondamentales tient à la hausse constante du coût des éléments de construction et du coût de la construction dans presque tous les pays, hausse qui jusqu'ici n'a pas été compensée par une amélioration suffisamment marquée de la productivité dans le bâtiment.

Si l'on considère l'ensemble de l'Europe, on constate que la situation, en ce qui concerne la main-d'œuvre, ne s'est pas sensiblement modifiée. Autrement dit, la pénurie de main-d'œuvre et notamment d'ouvriers qualifiés persiste dans beaucoup de pays. On s'efforce de plus en plus de faire adopter dans le bâtiment des procédés industriels de construction. En outre, divers gouvernements ont examiné la possibilité d'atténuer les variations saisonnières de l'activité dans le bâtiment, notamment en favorisant la construction en hiver.

Pour ce qui est des crédits à la construction, le régime jusque-là en vigueur a été modifié ou révisé dans bon nombre de pays en 1956. Cela est dû pour une part à la pression accrue de l'inflation mais, dans quelques pays au moins, cela tient aussi à ce que l'on comprend de mieux en mieux la nécessité de réviser les principes mêmes de la politique du logement. Le fait marquant, dans cet ordre d'idées, est une tendance à modifier le régime des subventions. On peut résumer comme suit les principales modifications qui ont été opérées ainsi que les raisons qui les ont motivées :

- a) Le Royaume-Uni fournit le meilleur exemple de ce genre d'évolution. Les modifications qui ont été apportées au régime des subventions en Angleterre et au Pays de Galles semblent être le résultat d'une révision profonde de la politique du logement. Les tenants de la nouvelle politique semblent avoir admis tout d'abord que ce serait du gaspillage de continuer à construire des logements subventionnés pour répondre aux besoins de la population en général, alors que le patrimoine immobilier existant suffirait, s'il était réparti différemment, à satisfaire une grande partie de la demande de ceux qui n'ont pas de logement à eux. L'un des objets des mesures d'assouplissement de la réglementation des loyers est précisément de favoriser cette redistribution du patrimoine immobilier. Si les subventions générales ont été supprimées, c'est aussi

par souci de parvenir à des taux de loyers plus conformes aux principes d'une saine économie dans les maisons construites par les soins des collectivités locales et d'orienter la demande des salariés les mieux rétribués vers l'accession à la propriété, libérant ainsi des logements à loyer modéré pour des groupes de population à revenus plus faibles. Il est toujours loisible aux collectivités locales de faire construire, pour répondre aux besoins de caractère général et de subventionner en quelque sorte ces logements en relevant le loyer des maisons de construction plus ancienne de façon qu'il soit mieux en rapport avec les revenus actuels. Toutefois, celles qui ne possèdent pas un nombre important d'immeubles anciens ne pourront pas recourir à cette solution pour loger les personnes qui n'ont pas droit à des subventions ou qui ne peuvent pas faire construire pour leur propre compte. En Angleterre et au Pays de Galles, les subventions sont désormais versées avant tout pour favoriser la campagne de lutte contre les taudis et au bénéfice de certaines catégories spéciales de logements, ce qui marque la fin de la politique pratiquée après la guerre en matière de logement et qui tendait à accroître le patrimoine immobilier afin de résoudre la crise du logement avant d'aborder le problème du remplacement des maisons qui ne répondent pas aux normes prescrites.

- b) En Norvège et en Suède, ce sont les conditions économiques générales qui ont incité à réaménager le régime des subventions et non, comme ce fut le cas au Royaume-Uni, une révision générale de la politique du logement. En Norvège comme en Suède, les subventions revêtaient surtout la forme de prêts à faible intérêt accordés par l'Etat, mais en 1955, le relèvement des taux d'intérêt dans les deux pays, à la suite des mesures d'ordre monétaire adoptées en vue de diriger l'économie du pays, eut un effet fâcheux sur cette politique. Il est à remarquer que, dans les deux pays, on s'est attaqué de la même façon aux problèmes qui se posaient. Dans l'un et l'autre cas, la valeur réelle des subventions a été réduite du fait du relèvement des taux d'intérêt pratiqués pour les prêts à la construction, mais le système des subventions a été maintenu. En revanche, afin de contrebalancer l'augmentation des loyers ou des frais annuels résultant de la majoration des taux d'intérêt, le montant ou le nombre des subventions octroyé à certains groupes de population, et notamment aux familles nombreuses, a été accru. On assiste à une évolution à peu près analogue au Danemark depuis deux ans. Les pays scandinaves ont donc conservé le régime général des subventions sans imposer de limites de revenu, ou en fixant pour le revenu un plafond élevé, alors que les difficultés économiques les obligeaient à revoir leur politique de subventions; cela montre à quel point ils tiennent à ne pas construire à l'intention d'un seul groupe de population et à ne pas créer de cloisons étanches entre les classes sociales.
- c) Indépendamment de ses effets sur le régime des subventions, la situation économique générale, dominée par une politique de restriction du crédit, a rendu difficile l'approvisionnement en capitaux prêts à s'investir dans la construction de logements. En Finlande, en Irlande, aux Pays-Bas et en Allemagne occidentale, des mesures ont été prises ou sont envisagées en vue

(Suite page 27.)

efficace, l'avantage personnel et égoïste seuls ont encore une signification. Le mode de vie de la ville est cause que les familles menacent de devenir plus petites. Les liens de famille, plus aisément que dans la famille patriarcale, s'y relâchent. On constate également que le sentiment de communauté entre voisins disparaît.

Il n'est pas possible de remédier à tous ces dangers en adaptant la famille à notre culture; non plus en s'opposant au caractère citadin de cette culture. *Nous devons plutôt renforcer le sentiment de responsabilité de la famille et adapter notre culture à la famille.* La ville, en effet, n'est pas un aspect de notre société qui ne fait que menacer la personne et la famille. Sans doute, la famille doit être protégée contre les aspects indignes de l'homme de notre civilisation, mais il faut surtout que les acquisitions de la culture moderne soient mises au service de l'encouragement de la famille. Sans doute, l'autorité a une tendance à attribuer à ces individus un logement parcimonieusement mesuré, afin que la terre soit répartie le plus rationnellement possible. Ce planning est inévitable, parce que caractéristique de notre époque. Mais il doit être mis en harmonie avec les besoins de l'homme. Il doit donc être humaniste. Destinée à encourager le caractère humain dans l'homme, l'urbanisation est une excellente chose. Elle contribuera à promouvoir le développement de la personnalité humaine et, avec cet objectif en vue, il sera orienté dans un sens familial.

6. Le point de vue familial

Qu'attend-on de l'urbanisation, notamment au point de vue familial?

Elle doit veiller à établir un plan de voirie qui canalise le trafic dans de grandes artères, de sorte que les rues de la plupart des quartiers gardent leur tranquillité, que toute famille n'habite pas trop loin de l'église, de l'école, de la bibliothèque, du parc, des plaines de jeu, des différentes sortes de magasins. Du point de vue biologique l'habitation elle-même sera spacieuse, bien éclairée et aérée, hygiénique; elle contiendra un nombre suffisant de locaux pour se reposer et pour dormir. L'équipement ménager sera moderne, avec le confort qu'offre la technique moderne, afin que la ménagère dispose d'appareils légers pour effectuer ses travaux et qu'elle ait l'occasion de donner un style propre à l'ensemble, créant ainsi un foyer et une atmosphère familiale selon ses goûts.

Afin que le père soit le plus souvent et le plus longtemps possible dans son foyer, l'habitation ne sera pas trop éloignée de ses activités professionnelles. Il faudra créer pour lui la possibilité de s'adonner à ses passe-temps favoris. Un petit jardin nous semble indispensable. Pour les enfants il faudra prévoir suffisamment d'espace et de locaux pour les jeux, l'étude et le repos de la nuit. Les grands enfants doivent disposer, chacun, d'une chambre, qui serait leur domaine strictement personnel.

En vue de lutter contre la dépersonnalisation et de créer des traditions nouvelles, l'urbanisation s'attachera à créer une *communauté de voisinage*. Celle-ci jouerait le rôle de cellule dans la structure de la ville. Elle constituerait une entité physique et sociale d'un ensemble plus étendu. Elle ne serait pas trop grande, afin de ne pas perdre son identité, ni trop petite, afin d'être en mesure de faire valoir effectivement son existence. Elle offrirait aux habitants toutes les commodités, afin qu'ils puissent y vivre en commun, relativement indépendants et établissant des contacts personnels. On y aurait plus et mieux que des rapports fonctionnels avec François le coiffeur, Henri l'épicier, Jean le facteur, Joseph le plombier qui, comme nous, sont des colombophiles, etc.

Au sein de la communauté de voisinage, l'homme moderne, amené à fréquenter des personnes de natures et de caractères très différents, apprendra à se montrer *tolérant*. Nous devons être capables d'entretenir des contacts avec des personnes d'un autre niveau social ou ayant une autre conception de vie, en leur montrant par notre attitude combien nous respectons la liberté de chacun, sans pour cela renoncer à la moindre parcelle de nos convictions propres.

Conclusions du rapport sur le logement en Europe en 1956

(Suite de la page 13)

d'assurer le financement de la construction de logements de type social.

d) En Espagne et en Yougoslavie, il a été mis au point, en 1956, pour le financement du logement, un système très complet qui doit être le point de départ d'une expansion rapide et continue de la construction de logements.

En Europe orientale, la politique des loyers n'a pas subi de changements en 1956, et en Europe occidentale la tendance à la suppression progressive du contrôle des loyers s'est maintenue. Les mesures adoptées en Suède et au Royaume-Uni impliquent une révision fondamentale des principes sur lesquels reposait jusqu'ici la politique des loyers, ces mesures visant à mettre peu à peu un terme au régime du contrôle. Si, en Europe occidentale, le contrôle des loyers avait été établi, c'était avant tout pour opérer une redistribution du patrimoine immobilier disponible, de façon qu'il réponde mieux aux besoins. Sur ce point, on se rend compte de la manière toute différente dont le problème avait été abordé en Europe orientale lorsqu'on constate qu'en Tchécoslovaquie, par exemple, le taux des loyers est plus élevé lorsque le logement dépasse certaines normes.

Dans plusieurs pays, l'organisation administrative en matière de logements a été modifiée. Parfois, en Europe orientale notamment, les changements opérés visent à favoriser une plus grande décentralisation des pouvoirs à l'échelon national, en même temps qu'une centralisation à l'échelon local. Cette évolution, observée par exemple en Pologne et en URSS, a été rendue possible à la suite de l'élargissement des compétences des Municipalités; elle doit permettre de mieux faire concorder les possibilités de production et les besoins locaux, et de réduire les coûts de construction. Quant aux changements intervenus en Turquie et en Yougoslavie, ils visent à améliorer le système permanent d'études et de recherches sur la politique du logement. Enfin, les mesures prises dans des pays comme la Belgique, l'Italie, l'Allemagne occidentale et l'Espagne tendent à coordonner l'activité dans le domaine de la construction d'habitations et les plans d'urbanisme et d'aménagement des campagnes.

(Voir tableau page 28.)

Communiqué du Secrétariat de l'Union suisse pour l'amélioration du logement aux comités des sections

Dernièrement, il est apparu qu'il y avait de la confusion aussi bien auprès des sections que des sociétaires sur la question du

FONDS DE ROULEMENT

C'est pourquoi, le Comité central a chargé le secrétaire de renseigner les sections au moyen d'une circulaire sur la réglementation du fonds. Nous prions les Comités de section de rendre à temps attentifs à cette réglementation les sociétaires qui préparent des projets de construction.

La convention avec l'Administration des finances de la Confédération

Sur la base d'un arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 1921, le «Fonds de roulement», d'un montant de 200 000 francs a été mis à disposition de notre union à certaines conditions. Selon convention du 20 janvier 1947 entre l'Union suisse pour l'amélioration du logement et l'Administration fédérale des finances, ces conditions ont été réglementées à nouveau. Sont notamment importants pour l'emprunteur les points suivants de la convention:

2. Les ressources du fonds doivent être tenues à disposition d'entreprises d'intérêt général en vue de la construction de maisons familiales pour une ou plusieurs familles, pour lesquelles on doit tenir compte de types ou de systèmes de construction qui, d'après les expériences actuelles en matière d'économie, de durée et d'habitabilité, de même qu'en ce qui concerne les conditions hygiéniques et

(Suite page 29.)

Logements - Besoins annuels minima (en milliers de logements)

Pays	Total	Besoins nés de l'évolution démograph. normale	Besoins normaux de remplacement	Autres facteurs		Durée approximative de la période de réalisation
Autriche	50	10	20	7	Remplacement de logements provisoires	jusqu'en 1962
Belgique	35	15	20	13	Pénurie de logements préexistante	—
Bulgarie ¹	650	490	160			—
Tchécoslovaquie	60	40	20			15 prochaines années
Danemark	20	15	5		Il n'est pas tenu compte des migrations intérieures	10 prochaines années
Finlande	30	15	—	15	Pénurie de logements préexistante	10 prochaines années
France	300	75	100	5	Migrations intérieures	20 prochaines années
Grèce	62	—	—	120	Pénurie de logements préexistante	15 prochaines années
					Souci de réduire le taux moyen d'occupation à 1,6 personne par pièce	
Hongrie	40	30	10		Il n'est pas tenu compte des migrations intérieures	—
Irlande	10	3	7		Souci de réduire le taux d'occupation à 0,9 personne par pièce	10 prochaines années
Italie	336	—	—		Pénurie de logements préexistante	10 prochaines années
					Remplacement par des logements d'autres locaux utilisés pour l'habitation	
					Souci de réduire le taux d'occupation à 1,15 personne par pièce	
Pays-Bas	65-75	35-40	15	15-20	Pénurie de logements préexistante	15 prochaines années
Norvège	20	13	7		Il n'est tenu compte ni des migrations intérieures ni de la pénurie préexistante de logements. (Au rythme de 35 000 unités par an, il n'y aurait plus pénurie de logements en 1958)	—
Pologne	160	—	—		Il est tenu compte des migrations intérieures	jusqu'en 1960
Portugal	40	30	10			—
Espagne	70	45	25		En 1953, le nombre de logements pour 1000 habitants était très faible, c'est-à-dire à peu près du même ordre de grandeur qu'en Grèce et en Yougoslavie	—
Suède	35	20	15		Il n'a pas été tenu compte des migrations intérieures	—
					Souci de réduire le taux d'occupation à celui qui est déjà obtenu au Danemark et en Norvège	
Suisse	17-19	10	6-7	1-2	Besoins créés par les migrations intérieures; dans l'hypothèse où l'immigration (chiffre net) atteindrait de nouveau le même niveau qu'au début de l'année 1950, les besoins normaux seraient de 25 000 à 30 000 logements par an	—
Turquie	80-90	75-80	5-10			—
URSS	1350	1350	—		Actuellement, dans les agglomérations urbaines la densité moyenne d'occupation est assez élevée: 1,7 personne par pièce	10 prochaines années
					Pénurie de logements préexistante	
Royaume-Uni	300	100	100	100	Pénurie de logements préexistante	10 prochaines années
Allemagne occid.	540	170	30	340	Pénurie de logements préexistante	au moins 10 ans
Yougoslavie	110	110	—		Objectif: fournir, d'ici la fin de 1960, un appartement à tous les couples mariés et à un quart du nombre des personnes veuves, divorcées ou célibataires, âgées de plus de 30 ans. (Soit, dès 1957, 250 logements pour 1000 habitants)	15 prochaines années

Sources: *La Situation du Logement en Europe*, CEE, Genève, janvier 1956 (E/ECE/221); pour la Pologne, renseignements fournis par le gouvernement de ce pays.

¹ En milliers de m² pour la Bulgarie.