

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 30 (1958)

Heft: 5

Artikel: Les progrès accomplis en matière de logement

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124763>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

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

LES PROGRÈS ACCOMPLIS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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 Unies¹. Dans la première partie de cette étude sont exposées les principales tendances de 1955, divers chapitres traitent 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 (voir tableau ci-joint). 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 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 autre. 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 25% 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.

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, rue Soufflot 13, Paris; pour la Belgique: Agence de Messageries de la Presse, rue du Persil 14-22, Bruxelles; pour le Luxembourg: Librairie J. Schummer, Luxembourg.)

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 correspond 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 pro-

priétaire 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 fédérale 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 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.

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'habitations 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? A 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'égoûts.

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 construction 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.

Pour cause de décès, a vendre très belle

CARRIÈRE

de molasse, très achalandée et en pleine exploitation, avec tout l'outillage, grue, scie à molasse, compresseur, etc., avec

IMMEUBLE

de deux appartements, atelier, hangars, ainsi que pré et forêt de 16 000 m². Mise au courant.

Offres à Mme Vve FORTUNÉ CLERC, Villarlod, tél. (037) 3 11 87.

Logements achevés de 1953 à 1955 (en milliers et pour mille habitants)

PAYS	1953	1954		1955	
	en milliers	en milliers	pour mille habitants (a)	en milliers	pour mille habit. (a)
Albanie	—	—	—	—	—
Autriche	38,2	40,5	5,8	41,6	6,0
Belgique	39,2	44,9	5,1	41,5	4,7
Bulgarie	16,7	21,5	2,9	25,0	3,4
Tchécoslovaquie	35,0	37,5	2,9	48,0	3,7
Danemark	21,3	23,3	5,3	24,0	5,4
Allemagne orientale	35,6	40,0	2,2	35,6	2,0
Finlande	28,9	31,0	7,4	33,2	7,9
France	115,5	162,0	3,8	210,0	4,9
Grèce	48,3	44,7	5,7	—	—
Hongrie	15,9	25,3	2,6	30,0	3,2
Irlande	13,9	11,1	3,8	10,4	3,5
Italie	149,0	177,4	3,7	220,0	4,6
Pays-Bas	62,6	70,5	6,6	61,9	5,8
Norvège	35,1	35,4	10,4	32,1	9,5
Pologne	79,2	79,2	3,0	94,9	3,5
Portugal	(16,9)	(17,0)	—	—	—
Roumanie	48,8	53,3	3,1	53,5	3,1
Espagne	40,0	40,0	1,4	119,0	4,2
Suède	52,6	58,9	8,2	56,5	7,8
Suisse	29,0	36,0	7,3	38,0	7,7
Turquie	—	(54,2)	(9,4)	(58,5)	(10,1)
URSS	1286,0	1420,0	7,2	1588,0	8,2
Royaume-Uni	330,4	356,7	7,0	328,6	6,5
Allemagne occidentale	486,7	509,6	10,3	510,0	10,3
Yougoslavie	38,2	34,2	2,0	—	—

(a) D'après des statistiques démographiques portant sur la situation au milieu de l'année 1954.

Notes: Les chiffres portent en général sur les unités de logement nouvelles ou reconstruites et sur les locaux rendus habitables par modification ou transformation, qui représentent 1 à 5% seulement des logements nouveaux ou reconstruits.

Les chiffres donnés en parenthèses concernent les agglomérations urbaines seulement et sont établis d'après des données incomplètes.

Source: «Bulletin trimestriel des Statistiques du Logement et la Construction pour l'Europe» (CEE, Genève, juillet 1956, vol. IV, N° 1).

LE POUVOIR D'ACHAT DES SALAIRES DANS DIVERS PAYS

L'Institut du commerce extérieur et de l'étude des marchés rattaché à l'Ecole des hautes études commerciales de Saint-Gall procède à des enquêtes visant à déceler le pouvoir d'achat des salaires dans divers pays. Max Weber écrit à ce propos: Dans ce domaine, la valeur de comparaisons internationales est toujours problématique. En effet, les salaires ne sont pas calculés partout de la même manière. Ici certaines prestations sociales sont prises en ligne de compte, là elles ne le sont pas; dans un pays on entend par salaire les gains effectifs, ailleurs les salaires contractuels. Pour ce qui est des prix, les comparaisons sont encore plus délicates; non seule-

ment la qualité des produits, mais aussi les habitudes de consommation varient d'un pays à l'autre. Malgré ces réserves, on ne peut cependant pas renoncer entièrement à des comparaisons internationales. Leurs résultats doivent cependant être interprétés avec beaucoup de prudence.

L'Institut de Saint-Gall s'est employé à déceler les salaires horaires moyens et les prix des principales denrées alimentaires (ainsi que de quelques autres marchandises) dans six pays industriels. Il a calculé le temps qui était nécessaire pour acquérir une quantité déterminée de ces produits au cours de l'automne 1956.