

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	22 (1950)
Heft:	6
Artikel:	Le problème du logement en Hollande
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-123662

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: 09.01.2026

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

LE PROBLÈME DU LOGEMENT EN HOLLANDE

La beauté de ses immenses ciels où les nuages forment des compositions toujours variées, la force qui se dégage de ses paysages de plaines tellement actives et peuplées, la ténacité tranquille de ses habitants, font de la Hollande un pays dont on peut parler avec enthousiasme. Avec la Suède, et plus même peut-être que celle-ci parce qu'elle a participé étroitement à la formation de notre culture, la Hollande mérite d'être étudiée avec une grande attention. Les épreuves de la guerre, ajoutées aux problèmes sociaux de l'industrialisation, ont trouvé dans les Hollandais des gens décidés à « s'en sortir ». On verra par l'étude que nous publions, d'après le Centre national français pour l'amélioration de l'habitation, que ces sortes de questions se rapprochent beaucoup de celles que notre pays doit résoudre.

A. PROGRAMMES — FINANCEMENT

1^o Considérations générales

La Hollande a une population de 10 millions d'habitants qui, pour 50 %, est répartie dans des communes de plus de 20 000 habitants, alors qu'en France, et en Allemagne, les chiffres respectifs sont de 30 et 40 %. Bien qu'ainsi un pourcentage élevé de la population vive et travaille dans les villes, la Hollande, cependant, ne compte pas de grandes agglomérations. Amsterdam, la capitale, n'a que 900 000 habitants, soit 9 %, alors qu'au Danemark, par exemple, le quart de la population vit à Copenhague.

L'industrialisation de la Hollande s'est faite plus tardivement que dans la plupart des autres pays, et elle s'est opérée graduellement. Les industries ne se sont pas concentrées dans quelques villes seulement, mais un peu partout dans le pays.

La population, qui s'est accrue de 1830 à 1940, de 240 %, alors que les chiffres respectifs, par exemple, pour la Belgique et la Grande-Bretagne, ne sont que de 120 et 98 %, donne une densité considérable qui

est, actuellement, la plus importante de l'univers. Mais l'existence de noyaux de population très disséminés et bien desservis par de très nombreux cours d'eau (fleuves, rivières, canaux) et routes a permis de fixer cette population d'une façon homogène sur tout le territoire.

En résumé, absence de concentration exagérée dans quelques grandes villes et, d'une façon générale, répartition harmonieuse dans tout le pays, qui comprend un grand nombre de villes de petite et moyenne importance.

L'harmonie paraît, d'ailleurs, être l'une des caractéristiques essentielles du pays. Même dans les grandes villes, telles que Rotterdam, Amsterdam, La Haye, là où l'on trouve les plus grandes concentrations de population, on a essayé d'éviter l'entassement des habitants. On a étalé les habitations en surface et l'on s'est attaché à conserver un aspect architectural agréable, par une variété de constructions anciennes et modernes, grandes et petites, qui donne, d'une façon générale, aux villes hollandaises un aspect d'équilibre que l'on trouve rarement ailleurs.

Pas d'immenses buildings qui brisent l'harmonie des paysages, mais des quartiers largement aérés, des immeubles qui, même dans les grandes villes, ne dépassent guère en général quatre étages.

Une autre caractéristique essentielle est l'importance que le Hollandais attache à son logement où il passe une grande partie de son existence. Le foyer reste, pour le Hollandais moyen, le facteur le plus important de sa vie, et il attache à la qualité de sa maison et à son entretien en bon état un prix considérable.

2^o Action des pouvoirs publics

Les pouvoirs publics se sont toujours beaucoup occupés du problème du logement qu'ils considèrent, à juste titre, comme la base d'une vie sociale bien équilibrée. Ils ont cherché à développer les surfaces

et le confort. En 1900, on comptait en moyenne deux Hollandais par pièce ; en 1938, les extensions réalisées permettaient à chaque habitant d'avoir une pièce entière à sa disposition. Parallèlement, on constatait que la consommation d'alcool était passée, par habitant, de $7 \frac{1}{2}$ l. par an à $1 \frac{1}{2}$ l.

L'amélioration très substantielle constatée depuis le début du siècle tient, pour une bonne part, à la loi sur l'habitation votée en 1901. Cette loi obligeait chaque administration communale à établir un règlement sur la construction et à en contrôler l'application. Les communes élaborèrent alors des plans d'extension et l'Etat, par des facilités financières, a permis à chaque commune, en collaboration ou non avec des sociétés de construction civiles, de réaliser des programmes de construction d'une vaste ampleur. L'Etat apportait ainsi une aide efficace à l'initiative privée.

Parallèlement intervenaient des réglementations pour la démolition des taudis, pour l'amélioration des habitations existantes et pour la construction d'habitats pour certaines catégories spéciales, telles qu'agriculteurs et personnes âgées. La même loi s'attachait au contrôle de l'esthétique des localités.

Pour donner quelques chiffres, les effets de cette loi furent les suivants : en 1899, 60 % des habitations hollandaises ne comprenaient qu'une ou deux pièces. En 1930, ce pourcentage était réduit à 21 % et le pourcentage de logements de 3, 4 et 5 pièces passait, au contraire, de 33 % en 1899 à 53 % en 1930.

Un très grand nombre d'habitations ouvrières de bonne qualité et à bon marché ont été construites, et la lutte contre le taudis a continué sans arrêt jusqu'en 1939, époque à laquelle il n'y avait plus, en Hollande, qu'environ mille logements insalubres seulement.

3^e Programmes

Depuis la guerre, la situation du logement est évidemment devenue moins bonne par le fait des dévastations et de l'arrêt complet de la construction pendant plusieurs années. Les statistiques de mai 1947 indiquaient que 14 % environ de la population étaient sans logement, d'où un déficit actuel qui est de l'ordre de 300 à 350 000 logements.

Le nombre des taudis, surtout dans les villes telles que Rotterdam, La Haye, Amsterdam, est devenu beaucoup plus important qu'avant guerre, et un grand nombre d'habitations rurales, à la suite de dévastations, ne sont plus habitables. Il en résulte qu'un très gros effort est actuellement à faire et les pouvoirs publics pensent qu'une période de 10 à 15 ans sera nécessaire pour atteindre à nouveau les conditions d'avant guerre.

4^e Financement par subventions et législations particulières

Pour faciliter la construction, une aide financière importante est accordée par l'Etat pour les programmes d'habitation réalisés dans les communes ou par certaines sociétés de construction civiles, une fois qu'ils ont été agréés par les pouvoirs publics.

Ce système de subventions financières, qui était prévu par la loi de 1901, est maintenant très généralisé et l'effort financier de l'Etat est considérable. Les loyers ont, en effet, été bloqués sur la base des prix d'avant guerre. Comme le prix de la construction a plus que triplé, il s'ensuit que chaque nouvelle habitation doit être subventionnée par l'Etat et les communes (suivant diverses formules) pour environ deux tiers de son prix de revient. C'est là une très lourde charge imposée au trésor public.

Pour donner un aperçu plus précis de la question, par exemple :

— à Flessingue, un logement de 80 mètres carrés de surface utilisable comprenant au rez-de-chaussée un living-room, une chambre et une cuisine et, au premier étage, trois chambres et une salle d'eau, revient à 12 000 florins (soit, en francs français, au change actuel, à 960 000 francs ou, encore, en années d'ouvriers à 2700 florins, à quatre année et demie de salaires). Le loyer est de 300 florins ;

— à Middelbourg, des logements visités et actuellement en fin de construction, d'une surface de 100 mètres carrés, coûtent 20 000 florins (c'est-à-dire relativement plus cher). Le loyer sera de l'ordre de 600 florins ;

— à Amsterdam, pour 80 mètres carrés, on a actuellement des prix de construction de 14 000 florins avec des loyers de 350 florins.

Notons que le salaire est de 2500 à 3000 florins par an et que le locataire consacre, en conséquence, un peu plus de 10 % de son salaire pour se loger. Les charges totales annuelles étant de l'ordre de 8 %, on voit que le loyer couvre environ le tiers de ces charges. Les deux tiers restant sont assurés par l'Etat et la commune.

Dans la pratique :

— S'il s'agit d'un sinistré, l'Etat lui donne à fonds perdu le tiers du coût de la construction de remplacement. Il lui prête sans amortissement un deuxième tiers dont le sinistré paie l'intérêt. Enfin, avec la garantie donnée par la commune, le sinistré peut emprunter, d'ailleurs facilement (à 3 ou 3,5 %), le dernier tiers dont la commune paie la charge.

— S'il s'agit d'un logement loué dans un immeuble construit par la commune ou une société civile agréée, le loyer exigé n'est toujours que le tiers des charges et l'Etat et la commune prennent à leur compte les deux tiers du déficit suivant un pourcentage qui est

variable suivant les cas et qui, par exemple, chez Philips, à Eindhoven, est de 90% pour l'Etat et 10% pour la commune.

En ce qui concerne le capital nécessaire à la construction des immeubles locatifs, l'Etat peut avancer jusqu'à 100 % du prix lorsqu'il s'agit de logements pour les ouvriers.

Ajoutons que l'Etat se propose, dans un délai maximum de quinze ans, de prendre à sa charge la liquidation totale de la partie du capital qui ne sera pas rentée par le loyer.

Depuis la guerre, la plupart des maisons nouvelles qui ont été édifiées — (terminées : 10 000 — en construction au 1^{er} janvier 1948 : 40 000) — sont construites par les municipalités ou par des sociétés privées de construction agréées. Une réglementation spéciale de janvier 1947 a favorisé le financement de la construction pour les sociétés de construction privées ou agréées.

Le Gouvernement hollandais pense que la solution du problème du logement, au point de vue financement, ne peut être fournie que par une augmentation du prix de location et d'une diminution des prix de construction. Il est très conscient, pour l'avoir observé après la première guerre mondiale, que seule une construction rentable est capable de provoquer le développement des logements.

En dehors des constructions neuves réalisées et en cours, la Hollande a été amenée à faire 13 000 habitations et fermes provisoires, à restaurer toutes les maisons légèrement endommagées : 400 000, et un grand nombre fortement endommagées : 40 000.

Si l'on ajoute les autres travaux réalisés dans le pays : — 160 000 hectares inondés asséchés — toutes les digues réparées — 3 kilomètres de digues nouvelles aménagées — 6 grands ponts reconstruits — tous les ponts de chemin de fer, dont 23 grands ouvrages d'art remis en service — toutes les voies d'eau rendues à la circulation (il y avait 400 bateaux coulés dans le Rhin) — remise en service des grands ports d'Amsterdam et de Rotterdam avec leur potentiel d'avant guerre — réparation de plus de 8000 navires — réparation et reconstruction d'écoles, hôpitaux et remise en service des aérodromes et des routes — reconstruction de certaines usines — on voit la tâche considérable accomplie, en moins de quatre ans, par ce peuple travailleur et tenace.

Par ailleurs, l'Etat a promulgué une loi sur l'espace habitable qui accorde aux administrations communales une grande autorité en matière de récupération, subdivision et répartition de l'espace habitable existant. Pour les travaux résultant de la nouvelle répartition des locaux, il accorde une subvention financière, et il donne même une prime pour la subdivision volontaire des grandes maisons.

5^e Recherche d'un abaissement du prix de revient

Si, pour le moment, l'Etat estime que l'augmentation du prix de location est désirable, par contre, il cherche, par une industrialisation de la construction, à diminuer les prix de revient. Plusieurs systèmes de construction rationalisée (traditionnel évolué et préfabrication) sont, dès maintenant, employés. Parmi eux on trouve une vingtaine de procédés de préfabrication qui ont donné lieu à des applications pratiques et dont cinq ou six sont actuellement employés pour des programmes importants dans le pays. 2000 logements préfabriqués sont en cours de terminaison et 2000 autres en chantier. La Hollande voudrait arriver à une construction annuelle de 20 000 habitations préfabriquées.

La Fondation « Ratioboum », organisme semi-public, analogue à notre Centre scientifique et technique du bâtiment, s'occupe très sérieusement de l'examen des systèmes nouveaux de construction. Elle a examiné jusqu'à présent 150 systèmes différents.

B. URBANISME

Dans un pays où, sur 1 km², 270 hommes, en moyenne, doivent travailler et habiter, il est apparu indispensable de réglementer la construction, car on s'est vite aperçu qu'il était impossible de continuer à construire d'une façon désordonnée aux périphéries des villes.

Chaque ville, d'après la loi de 1901, devait avoir un plan d'extension en dehors duquel l'usage du terrain n'était d'ailleurs pas réglementé. Actuellement, l'Etat peut, en dehors du périmètre du plan d'aménagement de la ville, exproprier toute parcelle de terrain qui, directement ou non, aurait quelque rapport avec ce plan. Les idées de base qui guident actuellement l'urbanisme en Hollande paraissent être les suivantes :

- *éloignement des industries lourdes* des grandes villes et des parties habitées, des quartiers industriels spéciaux étant prévus dans les faubourgs les mieux appropriés de la ville ;
- *quartiers nouveaux d'habitation largement aérés*, avec des immeubles ne dépassant pas, en général, quatre étages. Même dans les grandes villes, comme Amsterdam ou Rotterdam, les nouveaux îlots en construction ne comprennent que des pavillons à deux et au maximum trois étages. Ces pavillons sont des pavillons allongés qui sont presque toujours bien orientés. Les voies de circulation principales sont parallèles aux pignons de ces pavillons, la largeur entre pavillons étant toujours au minimum deux fois et demi sa hauteur.

Dans les banlieues de villes moyennes et dans la campagne, les cités nouvelles édifiées sont

également réalisées suivant les principes, maintenant classiques, les pavillons individuels en rangée à simple rez-de-chaussée et un étage étant, dans ce dernier cas, les plus courants.

- *dispositions spéciales* prises pour le logement des *petites entreprises*; les nouveaux centres étant édifiés sur des conceptions ne permettant souvent pas aux propriétaires de petites entreprises d'ériger une nouvelle maison, on a pris la solution de grouper les petites entreprises en immeubles collectifs de louage;
- *la verdure et le grand air* restent des éléments essentiels de l'urbanisme, en Hollande, plus que dans aucun pays étranger.
- En ce qui concerne *les densités*, on voit par le tableau ci-après, les pourcentages de surface et le nombre d'habitants par hectare, dans les quartiers de Rotterdam, pour la période de 1890 à 1948.

Quartier	Pourcentage des surfaces à l'usage de :				Nombre d'habitants par ha.
	Verdure et espaces libres	Voirie	Constructions	Parcloses non bâties des terrains	
Le Vieux-Nord (1890-1910)	3	33	48	16	122
Vreewijk (1916-1940)	14	26	34	26	50
Kleinpolder (1948)	43	21	12	24	42

Ce tableau montre que, si dans le Vieux-Nord, construit de 1890 à 1910, on trouve 3 % de verdure et d'espace libre, avec 122 habitants par hectare, par contre, dans le quartier Kleinpolder, construit en 1948, les pourcentages respectifs sont devenus 43 % et 42.

- Dans chaque quartier nouveau, on s'attache à construire tous les éléments nécessaires pour *les besoins cultuels, culturels et matériels* des habitants, c'est-à-dire : église, bibliothèque, théâtre, cinéma, magasins, etc...
- Une grande importance a également été attachée au *problème des circulations*, et, en particulier, on se préoccupe beaucoup de celui du stationnement des voitures.

Ajoutons que l'urbanisme se situe en Hollande dans le cadre d'un plan national. A cet effet, un service de l'Etat pour le planisme national a été créé avec un rôle de coordination et de direction.

A l'échelon au-dessous, dans chaque province, un service planologique contrôle les plans d'extension communaux et veille à l'élaboration et à l'exécution des plans régionaux et provinciaux.

C. DISTRIBUTION ET GROUPEMENT DES LOGEMENTS

1^o Nombre de pièces et dimensions

Nous venons d'indiquer que la Hollande a cherché, au cours des années qui ont précédé la guerre, à développer son patrimoine immobilier de façon à atteindre une moyenne d'une pièce par personne (en comptant la cuisine). Un tel but est plus ambitieux qu'en Suède où l'on a cherché à avoir au moins une pièce principale pour deux personnes.

En 1939, on était arrivé en Hollande à avoir une moyenne de quatre pièces et demie par famille qui correspondrait à peu près à une pièce par personne (en comptant pour une pièce la cuisine).

Depuis la guerre, cette moyenne a franchement baissé par suite des destructions et de l'augmentation de population.

En ce qui concerne les dimensions des pièces, il y a lieu de noter qu'elles sont, en général, pour les logements d'avant guerre, moins importantes que chez nous. Par exemple, des logements construits en 1934 à Rotterdam, comprenant trois pièces, cuisine, salle d'eau avec simple douche, W.-C. et placards, n'ont que 51 mètres carrés, non compris les dégagements.

A Amsterdam, dans des immeubles à trois étages construits en 1937, la surface n'est que de 62 mètres carrés pour des logements comprenant living-room, trois chambres, cuisine, salle de douches, placards et dégagements intérieurs.

Aujourd'hui, les surfaces sont plus importantes. C'est ainsi que nous avons vu, à Rotterdam, des logements particuliers dans des immeubles à trois étages où la surface bâtie est de 86 mètres carrés pour quatre pièces, ce qui donne une superficie comparable à celle des logements du même type que nos H. B. M.

Il y a lieu de souligner que, d'une façon générale, pour les constructions nouvelles, les salles d'eau sont extrêmement exiguës. Quant aux escaliers pour les logements répartis sur deux niveaux, ils sont toujours à une seule volée et très raides (type échelle de meunier). Les dégagements sont aussi très réduits ; on trouve là une économie notable pour le prix de revient de la construction.

A noter, enfin, que dans les logements anciens (ceux qui ont été construits avant 1920), on trouve rarement des installations sanitaires. En revanche, aujourd'hui, tous les logements nouveaux réalisés comprennent une salle d'eau où le minimum est une douche qui peut servir de bac à laver. Nous avons remarqué, à Eindhoven, une disposition de bac à laver-douche originale et fréquemment adoptée. La salle de douche est accessible par le couloir, surélevé de quatre marches

par rapport au niveau de la cuisine et du living-room et la douche est utilisable comme bac à laver du côté de la cuisine. La ménagère se trouve ainsi, pour laver son linge, à un niveau convenable, le fond de la douche étant à environ 1 mètre du sol de la cuisine. En fait, une telle disposition ne nous semble pas d'un intérêt particulièrement probant. Elle complique la construction, et il semble qu'il eût été aussi simple d'avoir, dans le local de la douche, un bac à laver-douche accessible, d'un côté, par le couloir, de l'autre, par la cuisine et dont les parois en béton auraient eu 1 mètre de hauteur.

Il y a lieu de noter aussi le bon éclairage des pièces. Le Hollandais ouvre largement ses rideaux et se soucie fort peu que les passants et les voisins voient son intérieur toujours coquet et propre.

Caves et combles

On voit rarement des caves dans les habitations hollandaises à cause de la nature du pays ; l'eau est à fleur de terre dans certaines régions dont la côte est au-dessous du niveau de la mer.

Quand on peut construire des caves (dans certains quartiers visités à Amsterdam ou à Rotterdam), elles ne sont enterrées la plupart du temps qu'à une faible profondeur. Le rez-de-chaussée est, en conséquence, surélevé par rapport au sol de la rue ; on y accède par une volée d'escaliers.

Les caves sont enterrées parfois à moins d'un mètre par rapport au sol de la rue ; les hauteurs des sous-sols sont variables, mais, en revanche, les hauteurs d'étages sont systématiquement de 2 m. 70 de sol à sol.

Souvent, dans le sous-sol, les caves ne sont pas séparées par des cloisons. Elles sont constituées par compartimentage du sous-sol au moyen de parois simplement formées de treillage de fil de fer sur bâti en bois.

Dans les pavillons individuels à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée et un étage qui n'ont pas de cave, il est prévu dans la distribution du rez-de-chaussée un cellier.

Par ailleurs, les jardins comprennent des appentis, qui, quelquefois, sont édifiés au moment de la construction du pavillon. Si les pavillons sont en rangée, très souvent on trouve accolé contre la façade, côté jardin, et formant séparation et écran entre les terrasses ménagées devant les cuisines, un local édifié au moment de la construction et comprenant bûcher et réserve de pommes de terre (les cuisines sont toujours côté jardin).

Parfois, comme nous l'avons vu à Flessingue, les logements répartis en pavillons jumelés (un rez-de-chaussée et un étage pour chaque appartement) sont reliés entre eux par une construction de même style que le pavillon comprenant sur un seul rez-de-chaussée deux celliers et un passage de communication.

Les combles sont traités très largement dans les

anciennes maisons au toit en pente très accusée. Les utilisateurs les ont parfois aménagés en locaux mansardés qui servent d'espaces de jeux pour les enfants, de débarras, voire de chambres.

Dans les pavillons modernes, individuels ou à étages, les toits sont à très faible pente et beaucoup sont constitués par des terrasses, bien que le pays soit pourtant très humide. Les architectes n'ont pas l'air de s'effrayer de cette conception moins esthétique que l'ancienne et qui est, d'ailleurs, une conséquence de la pénurie de matériaux de charpente et de couverture.

A Rotterdam et à Amsterdam, en particulier, on peut dire qu'actuellement la presque totalité des immeubles construits sont à terrasses.

Equipement

Les cuisines sont en général de dimensions suffisantes, surtout dans les anciens pavillons. On peut souvent y prendre les repas. Le confort sanitaire est très moyen mais en progrès par rapport à 1920. La solution la plus courante est actuellement de doter chaque logement d'une petite salle d'eau, qui ne comprend d'ailleurs quelquefois qu'une douche.

D. GROUPEMENT DES LOGEMENTS

a) Dans les grandes villes

Nous avons vu que si, dans les grandes villes, à certaines époques et, en particulier, en 1930 et 1938, on a édifié quelques grands immeubles à huit étages (par exemple à Rotterdam et à Amsterdam), actuellement, les quartiers neufs sont bâtis, en général, en pavillons allongés de trois et quatre étages avec balcons. On trouve aussi, dans les banlieues immédiates, par exemple à Wreewijk, à Rotterdam, de nombreux quartiers de pavillons individuels à un étage en rangée. Ces pavillons n'ont guère plus de trente ans et présentent un très joli aspect architectural avec leur toit très en pente, leurs peintures, leur verdure et leurs fleurs.

Dans les immeubles à huit étages, mentionnés ci-dessus, le nombre d'escaliers est très réduit et à chaque étage un corridor extérieur à l'air libre dessert plusieurs appartements. Dans les immeubles à deux et à trois étages, chaque escalier dessert, soit quatre, soit six logements.

b) Dans les villes moyennes et dans les campagnes,

la majorité des logements sont groupés dans des pavillons à rez-de-chaussée ou à rez-de-chaussée et un étage, en rangée, la plupart du temps.

Actuellement, dans les villes moyennes, on construit beaucoup de pavillons à deux étages ou trois étages ; quelquefois, comme dans la banlieue de Delft, on voit des quartiers neufs constitués par un ensemble comprenant des pavillons à deux étages et à trois étages. Cette disposition rompt un peu la monotonie.