

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 23 (1951)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Parce qu'on se bat en corée on construit moins de logements en Europe et aux Etats-Unis

**Autor:** Boson, M.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123986>

### **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:** 18.04.2026

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

# PARCE QU'ON SE BAT EN CORÉE ON CONSTRUIT MOINS DE LOGEMENTS EN EUROPE ET AUX ETATS-UNIS

par M. BOSOY

*Nous sommes toujours heureux de constater que la presse non spécialisée dans les questions qui nous occupent et nous inquiètent, tient à renseigner ses lecteurs à leur sujet. C'est pourquoi nous ne saurions résister au plaisir de reproduire ci-après un texte tout récemment paru dans le Coopérateur suisse ; beaucoup de nos lecteurs l'auront sans doute déjà lu : ils le liront encore une fois ici : il y a des choses qu'on ne lit et qu'on ne médite jamais assez.*

Réd.

C'est énoncer une banalité de dire que jamais encore, au cours de son histoire, l'industrie de la construction n'avait eu à résoudre des problèmes plus complexes et plus urgents que ceux qui se sont posés à elle après la deuxième guerre mondiale.

Les énormes besoins devant lesquels elle a été placée à la fin des hostilités résultent de causes multiples qui se ramènent aux suivantes :

- 1° les immenses dommages causés par la guerre exigent la réfection et la reconstruction d'une colossale quantité de maisons, d'établissements et d'installations ;
- 2° l'ajournement, pendant la guerre, d'un grand nombre de projets pose l'urgente nécessité de rattraper le temps perdu ;
- 3° l'accroissement rapide de la population et du nombre de ménages dans beaucoup de pays, pendant la guerre, a multiplié considérablement les besoins de nouvelles constructions privées et publiques ;
- 4° la crise économique des années trente, en restreignant fortement le volume annuel de la construction de bâtiments privés et de maisons d'habitation, a occasionné des déficits d'importance variable suivant les pays, mais particulièrement sensibles dans le domaine du logement et des établissements industriels ;
- 5° enfin, pour accélérer le rythme du progrès économique et relever d'une manière appréciable le niveau de vie de leurs peuples, les gouvernements des pays économiquement sous-développés doivent faire face à des besoins immenses de constructions de toute nature. Pour toutes ces raisons, les problèmes de la construction dans le monde d'après guerre ont pris une ampleur jusque-là inconnue.

Mais les moyens dont disposait l'industrie du bâtiment et du génie civil étaient loin de suffire pour répondre à ces besoins sans précédent. En effet, on se trouvait partout en présence d'une pénurie de matériaux de construction, d'un outillage fatigué par son utilisation intensive durant la guerre et d'un manque critique de main-d'œuvre qualifiée, à la suite des pertes causées par les hostilités et du recrutement insuffisant d'apprentis pendant la guerre.

Dès lors, il était inévitable, d'une part, que l'industrie de la construction ne pût faire face, en même temps, à toutes les demandes urgentes et, d'autre part, que le coût de la construction subit une forte hausse, aussi longtemps surtout qu'on laisserait à la concurrence et à la surenchère le soin de répartir les ressources de

l'industrie entre les diverses formes de construction et les différents projets.

Dans ces conditions, l'intérêt public apparaissait clairement. Pour empêcher une augmentation vertigineuse du coût de la construction, il était nécessaire d'établir un ordre judicieux de priorité dans les travaux de reconstruction et de constructions nouvelles, tout en s'efforçant de réduire le prix de revient à un niveau aussi bas que possible. C'est pourquoi des considérations d'intérêt public ont contraint la plupart des pays à réglementer l'industrie de la construction, à contrôler les loyers et à déterminer des politiques d'investissements publics et privés.

La réglementation gouvernementale de la construction a été généralement instituée en vue d'atteindre deux buts principaux : le contrôle des prix et l'attribution prioritaire des matériaux disponibles à différents types de construction. En ce qui concerne le premier but, les gouvernements se sont efforcés de prendre des mesures permettant de lutter contre l'augmentation des prix de la construction et même de réduire ces prix. Cependant, on a constaté dans tous les pays que les prix des matériaux se sont fortement accrus par rapport au niveau de 1939, dont l'indice a été multiplié par des coefficients variant, suivant les pays, de 2 à 6 et même beaucoup plus dans les cas où la valeur de la monnaie nationale s'est effondrée sous la poussée inflationniste. Pendant les premières années d'après guerre, l'augmentation des coûts n'a pourtant pas restreint considérablement le volume de la construction. Mais, depuis deux ans, elle tend à freiner de plus en plus l'activité, surtout dans le domaine du logement et de la construction industrielle. — Quant au second objectif important visé par la réglementation de la construction, il était d'assurer la meilleure répartition possible des matériaux devenus rares. Si ce but a été pleinement atteint, d'une manière générale, la réglementation a néanmoins provoqué un enchevêtrement de décrets et de restrictions. Dans plusieurs pays, les infractions et les échappatoires avaient pris une telle ampleur qu'elles ont contribué, pour une large part, à provoquer l'abandon total ou partiel des mesures de contrôle.

D'autre part, étant donné que les frais de logement constituent un des principaux postes des budgets familiaux, la plupart des pays ont estimé que le contrôle des loyers était nécessaire, dès le début de la guerre, en vue du maintien de la stabilité de l'économie et de la paix sociale. Ce contrôle a subsisté après la guerre et demeure encore relativement serré, surtout dans les pays qui souffrent d'une grave pénurie de logements. Le contrôle des loyers est considéré par les gouvernements qui l'appliquent comme un moyen de lutter contre l'inflation, et comme la meilleure arme pour réaliser la stabilité économique. — Toutefois, le maintien des loyers à un niveau aussi bas que possible a eu des répercussions déprimantes sur l'industrie de la construction, en décourageant parfois les propriétaires de bâtir des maisons d'habitation. C'est le cas qui s'est produit notamment en France et en Italie, où le contrôle

des loyers a parfaitement réussi à empêcher la hausse des loyers des logements populaires, mais où il a maintenu les prix à un niveau trop bas pour permettre d'amortir les capitaux d'une manière suffisante et de procurer aux propriétaires un revenu raisonnable.

Par ailleurs, la place occupée dans la vie économique de la plupart des pays par l'industrie de la construction revêt une importance spéciale du fait que cette industrie accapare à elle seule la part prépondérante des investissements globaux. Cela revient à dire qu'elle ne peut manquer d'être directement touchée par la politique des investissements publics, ainsi que par les habitudes d'épargne et de placement des particuliers. — Lorsque la vie économique est dans ce que l'on appelle une situation de haute conjoncture, le volume total des investissements qu'on peut effectuer sans inflation correspond approximativement au volume de l'épargne nationale. Que ce volume soit faible, et il est évident que les ressources disponibles pour la construction seront elles-mêmes peu importantes. Telle était la situation dont pâtissaient, aussitôt après la guerre, de nombreux pays européens dévastés par la tourmente et telle est encore la situation des pays économiquement sous-développés. Au contraire, lorsque l'épargne est abondante et représente une proportion élevée du revenu national, des sommes considérables peuvent être investies dans l'industrie de la construction.

Le danger d'inflation peut devenir très menaçant lorsque, compte tenu des circonstances, une proportion excessive des ressources disponibles en capitaux et main-d'œuvre est consacrée à la construction et que l'on se trouve, dès lors, en face d'une pénurie de biens de consommation. Dans une situation de ce genre, les pouvoirs publics sont placés devant une pénible alternative : ou bien, comme en Angleterre et en France, ils restreignent immédiatement le programme de construction de logements dans l'intérêt de la stabilité économique générale, ou bien ils ne prennent pas de mesures restrictives dans le domaine de la construction et alors ils ouvrent les écluses de l'inflation dont la montée en spirale est un phénomène bien connu, apportant le désordre et de déplorables injustices. Ainsi, le financement de programmes importants de construction de logements et de travaux publics ne peut se faire sans danger qu'à la condition d'un accroissement équivalent de l'offre des biens de consommation disponibles. En d'autres termes, ce financement est pratiquement impossible lorsqu'on se trouve déjà en période de haute conjoncture, du moins si l'on veut sauvegarder la stabilité monétaire. En revanche, lorsqu'un chômage important apparaît, les investissements publics sont utilisés pour ranimer l'industrie de la construction, ainsi qu'on l'a vu au début du deuxième semestre 1949, alors que les gouvernements d'un certain nombre de pays, notamment ceux de Belgique et des Etats-Unis, ont cherché à combattre le chômage, qui prenait des proportions inquiétantes, en accélérant le rythme de la construction.

Ajoutons, enfin, que les changements qui surviennent dans la composition même des investissements se répercutent inévitablement sur l'industrie de la construction. Ainsi, lorsque les pouvoirs publics décident de pousser les investissements en vue de l'équipement, surtout militaire, l'industrie de la construction en subit le contre-coup direct et le volume des constructions s'en trouve réduit d'autant. Tel est le cas qui s'est produit dès le début du second semestre 1950, en Europe et surtout aux Etats-Unis, à la suite du déclenchement de la guerre de Corée. Dans la plupart des pays on a freiné la construction des maisons d'habitation, non pas parce que les besoins de logements étaient satisfaits, il s'en faut de beaucoup, mais parce que d'autres besoins sont apparus plus urgents dans le domaine militaire. C'est ainsi, par exemple, qu'un pays aussi extraordinairement

riche que les Etats-Unis n'a pas réussi à éliminer complètement les taudis des villes américaines, malgré l'important effort de construction entrepris après la guerre. En effet, une commission officielle du Congrès américain a constaté, en 1949, qu'environ 3 000 000 de familles américaines habitent dans des masures et que la construction d'environ 5 200 000 habitations était nécessaire aux Etats-Unis. Cependant, en 1950, la construction a diminué dans ce pays de 40 % par rapport à 1949, et en 1951 elle ne sera vraisemblablement, selon une estimation assez plausible, que de 30 % de celle de 1950. En raison de la guerre de Corée, le Gouvernement des Etats-Unis a rétabli sans délai des restrictions sur la construction, notamment sur celle des logements. Le 18 juillet 1950, le président Truman a demandé aux institutions fédérales faisant des opérations de crédit foncier de restreindre les programmes afférents à la construction de maisons d'habitation. De même, les programmes de travaux publics ont été également limités. Au début de septembre 1950, le Congrès américain a adopté la loi sur la production pour la défense, qui donne pouvoir au président de réglementer les constructions et les priorités de matériaux, d'autoriser la réquisition des marchandises disponibles, d'imposer un accroissement de la production et d'instituer un contrôle des salaires et des prix.

Dans le même ordre d'idées, l'Organisation européenne de coopération économique a publié, au début d'octobre 1950, une déclaration relative aux dangers d'inflation que l'augmentation des dépenses provoquées par les besoins militaires et le réarmement peuvent faire surgir en Europe occidentale. Le document en question précise que l'inflation ne peut être contrôlée ou évitée que par une baisse du niveau de la consommation ou du niveau des investissements destinés aux besoins civils.

On le voit, la guerre de Corée et le réarmement intensif qui sévit partout à l'heure actuelle ont eu pour effet immédiat de provoquer des restrictions dans la construction de logements et dans la mise en chantier de travaux publics. Comme le montre l'examen des budgets des Etats, la première place, dans la composition des investissements nationaux globaux, a passé de la construction à l'équipement et en particulier à l'équipement militaire.

Ainsi, parce qu'on se bat en Corée, on construit moins de logements en Europe et aux Etats-Unis.

*Vient de paraître :*

## **Guide pratique du locataire et du propriétaire romands**

Appartements, fonds de commerce, fermes, autos etc. Nombreux modèles de contrats. Usages locaux. Législation fédérale concernant le contrôle des prix (loyer, chauffage, congés). Texte complet du Code des obligations relatif au bail avec jurisprudence 1912 à 1951 annotée. 184 pages, relié plein toile Fr. 9.— ; broché Fr. 7.50, icha 4% en sus.