

**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:** 10

**Artikel:** Le développement de la situation du logement aux Pays-Bas

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124034>

#### **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:** 13.01.2026

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

frais de construction, qui depuis la guerre étaient montés jusqu'à 400 % du niveau d'avant l'invasion, avaient de nouveau baissé jusqu'à un peu plus de 300 %.

Hélas ! Nous n'avons pas pu pousser cette baisse plus avant !

Les contrastes internationaux qui s'aiguisent, les armements qui augmentent, les prix des matières premières qui montent dans le commerce international, l'augmentation du coût de la vie et, par conséquent, des salaires, exercent en ce moment un effet conjugué en sens inverse. Depuis quelques mois les frais de construction ont repris dans notre pays la ligne ascendante. Ajoutons-y que notre situation économique subit le contre-coup défavorable des événements internationaux et que le Trésor se trouve encore davantage grevé par un réarmement indispensable. Nous sera-t-il possible d'achever notre programme de construction dans de pareilles circonstances ? Je ne puis, malheureusement, donner à cette question une réponse nettement affirmative, car les complications d'ordre monétaire

nous rendent cela de plus en plus difficile. Je vous garantis par contre qu'aucun effort ne sera omis pour maintenir la production des logements à un niveau aussi élevé que possible. Nous imposerons à notre travail un rendement encore plus élevé, il nous faudra nous priver de choses moins essentielles pour avoir de bons logements, il nous faudra tout faire pour rabaisser les frais de construction.

Il faudra différencier les dimensions des habitations pour éviter qu'on ne gaspille de l'espace habitable. Les plans devront répondre à la plus stricte économie. Il faudra rationaliser, standardiser. Ces dernières années, quelques résultats ont déjà été réalisés en ce sens. A l'avenir, il faudra encore appuyer dans cette direction.

Je sais bien que, sauf l'extrême rapidité avec laquelle sa population s'accroît, la Hollande ne fait pas exception parmi les pays d'Europe occidentale et que les problèmes qui nous préoccupent ici sont aussi d'actualité ailleurs. Je ne m'imagine donc pas vous avoir raconté bien du nouveau.

## LE DÉVELOPPEMENT DE LA SITUATION DU LOGEMENT AUX PAYS-BAS

Depuis la création de la loi du logement de 1901, les conditions du logement néerlandais se sont considérablement améliorées. Une simple comparaison des résultats du recensement des habitations en 1899, en 1930 et en 1947 met cela en évidence.

Stock des habitations réparti suivant le nombre des pièces :

Nombre de pièces par logement	En pour-cent du total des habitations		
	1899	1930	1947
1	28,3	7,4	2,2
2	30,7	14,5	8,2
3	17,6	16,3	11,4
4 ou 5	15,3	36,5	41,8
6 ou plus	8,1	25,3	36,4
	100	100	100

De ces chiffres il ressort combien le niveau du stock des habitations néerlandaises a monté. Le nombre des logements ne comportant qu'une ou deux pièces baissa de 59 % en 1899 à 10,4 % en 1947. Par contre, dans cette même période, le nombre d'habitations comptant 4 pièces ou davantage monta de 23,4 % à 78,2 %. Toutefois, pour les chiffres de 1947 il y a une ombre au tableau : ils ne reflètent pas la pénurie du logement provoquée par la guerre. Une partie des logements existants en 1947, savoir 13 %, était habitée par plus d'une famille. Pourtant, la guerre même n'a pu empêcher

que la situation actuelle du logement soit toujours bien meilleure qu'elle n'était en 1899.

Les Pays-Bas comptent plus de 2 millions d'habitantes. Au cours de la guerre, il en fut détruit 80 000, gravement endommagé 40 000, légèrement endommagé presque 400 000. Les maisons légèrement endommagées ont été toutes réparées depuis. Lors du recensement du logement en 1947, on rencontra encore 7156 maisons gravement endommagées. Sur ce nombre, 5166 ont été remises en usage entre temps, 401 maisons ont été démolies et 664 maisons affectées à d'autres fins. On peut donc dire que la restauration des dommages de guerre causés aux habitations est terminée pour ainsi dire.

Ce qui est pire, c'est que la guerre a arrêté pour quelques années le bâtiment, ce qui a provoqué une grande pénurie de logements en raison surtout de l'accroissement rapide de notre population. Le déficit du logement est estimé en ce moment à 250 000. A présent, les progrès du bâtiment sont tels qu'on regagne un peu. Selon les prévisions, l'arrière sera rattrapé en 1960.

Le rythme du bâtiment qui, dans la période de 1930 à 1939, atteignait une moyenne de plus de 40 000 maisons par an se chiffrait :

en 1946 par environ	2 000 logements
1947 »	9 000 »
1948 »	36 000 »
1949 »	42 000 »

et selon toute probabilité, dépassera, en 1950, les 45 000.

## *Exploitation immobilière*

Un recensement effectué en 1947 a révélé que, suivant le mode d'exploitation, le stock des habitations néerlandaises se laisse répartir comme suit :

	Nombre	%
Habitées par le propriétaire . . . .	573 871	28
Logements de service. . . . .	35 594	1,7
Logements d'exploitation privée. .	1 178 365	57,5
Logements exploités par les associa- tions. . . . .	189 282	9,2
Logements d'exploitat. communale	67 000	3,3
Logements appartenant à des éta- blissements de bienfaisance . . .	5 891	0,3
	2 050 003	100

## *Associations de construction d'habitations*

Il y a en ce moment plus de mille associations de construction qui exploitent ensemble plus de 20 000 habitations. Des habitations achevées en 1949, les associations ont construit 32 %. Les premières associations furent fondées pour la plupart par des personnes ayant le sentiment social et qui voulaient bien s'occuper de ceux qui étaient moins partagés par la fortune. Les associations subséquentes ont généralement été créées par des ouvriers et ont pour objet de construire des logements à l'intention de leurs membres. Ces associations ouvrières, qui ont en quelque sorte le caractère de coopératives, sont à présent de loin les plus nombreuses.

Le mode d'exploitation des habitations est étroitement lié à la question de savoir si nous avons affaire à une association d'intéressés sans but lucratif ou bien à une association ouvrière. Elle dépend en même temps de l'importance de la propriété immobilière. A la campagne, il y a des associations n'exploitant pas plus de dix logements et où tout le travail administratif, y compris l'encaissement des loyers, se fait par les membres du bureau dans leurs moments de loisirs. Des patrons locaux se chargent des travaux d'entretien. Par contre, il y a dans les villes importantes des associations possédant plus de 3000 habitations. D'ordinaire, elles disposent d'une petite équipe de personnel spécialisé qui gère l'administration et qui pour une part importante met en régie l'entretien.

Pour les associations ouvrières les locataires sont en règle générale des ouvriers valides et souvent ceux-ci forment pour ainsi dire l'élite de la population ouvrière. Le paiement du loyer et le mode d'occupation ne constituent pas de problèmes. A titre d'exemple d'une exploitation immobilière idéale, nous faisons entrer en scène une association ouvrière d'Amsterdam. Elle exploite près de 4000 logements. Les membres du comité proviennent des milieux du mouvement syndical et chacun de ces membres a des connaissances spéciales d'un détail de l'habitation. Les pâtés de maisons sont pour la plupart répandus sur la commune en groupes de 400 à 600 maisons. Dans chacun de ces groupes, les membres locataires ont choisi dans leur sein une commission dite d'occupants, donnant avis et prêtant son aide au Comité de direction, tranchant les différends entre occupants, organisant des conférences, etc. Ensuite il y a un membre du personnel qui demeure dans chacun des pâtés et qui, les deux premiers jours

de la semaine, encaisse les loyers pour s'occuper le reste des jours ouvrables de petites réparations à faire. Les travaux d'entretien importants sont effectués par une équipe centrale de membres du personnel (charpentiers, peintres). Ce système fonctionne d'une façon très économique.

Les associations sans but lucratif hébergent le plus souvent des groupes de familles se trouvant à un degré plus bas de l'échelle sociale, des ouvriers non qualifiés, d'anciens habitants de taudis et similaires. Leur tâche est plus lourde et nous y reviendrons plus loin.

## *Logements d'exploitation communale*

Les communes exploitent actuellement quelque 100 000 logements. Parmi les habitations dont la construction fut achevée en 1949, il y eut 40 % construites pour le compte des municipalités. Dans beaucoup de cas, l'exploitation de logements municipaux est confiée à un service communal relevant directement de la municipalité. Souvent aussi, il est créé dans ce but un organisme plus ou moins autonome, dont les dirigeants sont nommés par la municipalité et où siègent des délégués de cette municipalité.

En général, les communes bâissent de préférence des maisons pour les mêmes groupes de la population que le font les associations sans but lucratif, tout en laissant aux associations ouvrières le soin des ouvriers qualifiés. Toutefois, il y a à cette règle nombre d'exceptions, ce qui vaut surtout pour la période d'après guerre.

## *Logement de groupes spéciaux de la population*

La production du bâtiment de l'après-guerre vise à rattraper l'arrière. Les nouvelles habitations sont destinées en premier lieu aux familles qui, quant à leur logement, ne sont pas trop exigeantes et qu'il importe d'héberger au double point de vue social et économique. Ce sont surtout les familles des ouvriers valides. Pour le moment, il n'est guère possible de vouer beaucoup d'attention au remplacement des taudis ni, par conséquent, au logement d'anciens habitants de taudis. La même remarque s'applique aux familles dites asociales. Il faut avant tout aider les ouvriers valides, afin de prévenir que par suite de leur logement peu satisfaisant ils ne deviennent asociaux. De même la construction de bâtiments spéciaux pour le logement de célibataires et de ménages incomplets, qui exigent relativement plus de dépenses et un plus grand volume bâti que ne font les logements normaux, est encore à l'arrière-plan. Il n'est fait d'exception que pour les couples âgés.

## *Logement de couples âgés*

Dès avant la guerre, le logement de couples âgés attira l'attention. Les conditions hygiéniques améliorées firent augmenter leur nombre et la pension de retraite de la vieillesse stimula la tendance à rester en ménage. La démolition progressive des taudis plaça les autorités en face du problème de savoir quelles mesures il s'agirait de prendre à l'intention de vieilles gens demeurant dans des logements désaffectés.

Dans la période d'après guerre, un autre facteur s'est ajouté. Beaucoup de vieilles gens habitent des logements qui sont trop grands pour eux. Il est de toute évidence qu'on pensait à fonder pour eux un petit logement confortable et à assigner les demeures libérées ainsi aux jeunes ménages avec enfants. C'est vers cette direction qu'est orientée la politique du logement à l'heure qu'il est.

Il y a plusieurs associations de construction et aussi des municipalités qui exploitent des logements spéciaux pour couples âgés. C'est le principe de décentralisation qui préside ici, c'est-à-dire que ces logements sont groupés en petits nombres sur les différents îlots et forment pour ainsi dire un détail d'un pâté de maisons pour ménages normaux. Par là, on obtient un heureux mélange de jeunes et de vieilles gens, et beaucoup de ces vieilles gens trouveront moyen d'habiter à proximité de leurs enfants et de leurs petits-enfants.

De plus, ces derniers temps on a construit quelques pâtés de maisons groupant un certain nombre de logements pour couples âgés autour d'un centre d'hospitalisation. Dans ce centre, de petits appartements ont été prévus pour les couples âgés qui ne se sentent plus de force à vivre en ménage, puis aussi pour des personnes vivant seules. Le personnel rattaché à ce centre pourra, le cas échéant, prêter aussi son aide aux ménages des logements voisins. Voilà encore une solution qui a paru être très heureuse.

Ce qui précède a trait seulement à ce qui se fait dans le cadre de la loi du logement, donc aux dispositions dont le point cardinal est le logement. Il va sans dire qu'à part cela, des mesures sociales étendues ont été prises de longue main aux Pays-Bas pour assurer l'assistance aux vieillards en général ; par ailleurs, on continue son activité dans cette voie.

#### *Logements pour familles socialement mal adaptées*

Beaucoup de communes et plusieurs associations de construction ont construit, notamment avant la guerre, des pâtés de maisons destinées particulièrement aux familles socialement mal adaptées. Par là, on entend des familles incapables d'habiter convenablement un logement, qui comptent parmi les mauvais payeurs du loyer ou bien qui manquent sous un autre rapport à leurs devoirs de locataire. En règle générale, ce sont d'anciens habitants de taudis et il faut les ranger d'ailleurs parmi les familles économiquement faibles.

Le type du logement pour ces familles ne diffère pas sensiblement du type d'habitation destiné aux familles normales. En général, pour le finissage de ces logements, on vise surtout à la solidité et l'on évite les aménagements susceptibles d'être facilement détériorés.

Les loyers sont généralement d'environ 20 % inférieurs à ceux des logements ordinaires, grâce à une contribution des autorités aux frais d'exploitation. Il n'y a que les familles dont le revenu dépasse six à sept fois le taux du loyer qui payeront proportionnellement plus.

La surveillance exercée sur la façon dont les logements sont habités est assez étroite. Si peu que cela soit possible, cette surveillance est confiée à une inspectrice au service de la municipalité ou de l'association de construction intéressée. La tâche d'une telle inspectrice n'est pas réglée partout de la même manière et se laisse définir en général comme suit :

- a) enquête à faire sur les familles s'offrant pour une maison, sélection des habitants futurs et soin pour l'adjudication adéquate des logements ;
- b) encaissement des loyers, à effectuer autant que possible par l'inspectrice elle-même ;
- c) surveillance de la façon dont les logements sont habités.

Généralement les inspectrices du logement ont reçu une éducation spéciale à l'une des écoles de l'œuvre sociale. En dehors de leurs connaissances professionnelles, comprenant aussi la gestion administrative et quelques notions de technique, elles sont au courant des relations sociales, des lois sociales, de la science ménagère, de l'hygiène. Par là elles sont à même de fournir de l'aide et des renseignements aux habitants qui sont aux prises avec l'adversité. Par ailleurs, il faut qu'à cet égard elles s'imposent des restrictions et qu'elles renvoient autant que possible les habitants aux organismes qui se chargent spécialement du soin social et spirituel des familles.

L'expérience qu'on a acquise avec l'institut des inspectrices du logement est en général très favorable.

#### *Logements pour familles dites asociales*

A mesure que progressait avant la guerre la disparition des taudis, la question se posa de savoir comment procéder avec les familles présentant fortement les symptômes qui plus haut ont été signalés comme caractéristiques des familles socialement mal adaptées. Ce sont donc les familles sordides, les querelleurs continuels, les mauvais payeurs endurcis, etc.

Dans plusieurs villes, on s'était décidé avant la guerre à bâtir des îlots pour ces sortes de familles. De tels îlots, dont le but était de servir d'établissements de reclassement et où les familles ne sont donc pas casées en permanence, sont en général peu étendus. Les logements sont aménagés de façon à simplifier le plus possible la tâche de la ménagère. On s'est particulièrement appliquée à avoir un finissage solide, étant donné le vandalisme de la jeunesse. Le règlement pour le loyer est excessivement rigoureux. Dans tous les îlots, des inspectrices ont été engagées qui ont à y accomplir une rude tâche. A part cela, il y a plusieurs institutions opérant dans le domaine spirituel et social qui trouvent ici un immense terrain de travail.

L'expérience acquise dans les îlots pour familles dites asociales n'est pas uniformément favorable. Il est vrai que dans quelques cas, après une période plus ou moins longue, un certain nombre de familles ont pu passer dans un meilleur milieu, mais il y a d'autre part plusieurs familles qui sont retournées à leur vie d'autrefois ou qui traînent encore dans les îlots sans qu'il y eût aucune perspective d'amélioration durable.

Dans quelques grandes villes, la guerre a mis fin, pratiquement parlant, à cette œuvre, par le fait que les autorités d'occupation ont désaffecté ou même supprimé les îlots. Il n'a pas été possible de reprendre après la guerre cette œuvre de reclassement, parce que toutes les ressources étaient requises pour pourvoir au besoin de loger les familles normales. Il y a des indices que le problème du logement des familles asociales aille devenir urgent encore. Il faudra réviser alors la question de savoir s'il s'agit de résoudre l'affaire dans le même sens qu'avant la guerre, ou si l'on doit s'engager dans d'autres voies.