

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

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

**Band:** 25 (1953)

**Heft:** 6

**Artikel:** La construction d'habitations en Europe

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124200>

#### **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:** 07.01.2026

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

de la famille. Non seulement ils veilleront, comme il a été dit, à prévoir dans les complexes qu'ils édifient une variété de logements adaptés à la diversité des familles, mais encore ils devront — en réaction à l'ostracisme que font peser les bailleurs privés sur les familles peuplées d'enfants — se faire une règle d'accueillir par priorité les locataires ayant les plus lourdes charges familiales.

Quant aux mesures d'aide financière à mettre en œuvre pour ajuster le loyer aux ressources variables des locataires, elles consistent essentiellement, soit en une réduction du loyer, soit en l'attribution d'une allocation-logement analogue à celle préconisée en matière d'accession à la propriété. Ce qui importe en l'occurrence, c'est que la réduction de loyer et l'allocation-logement soient proportionnées aux charges d'enfants,

compte tenu du niveau relatif des revenus.

Au cours des dernières années, sous l'impulsion des groupements familiaux — en particulier de la Ligue des familles nombreuses — et avec l'appui compréhensif des milieux politiques et gouvernementaux, une orientation nettement familiale a été donnée à la politique du logement en Belgique. Plusieurs des solutions que nous avons indiquées y ont été adoptées avec succès.

La leçon à tirer de ce résultat, c'est que la déficience endémique du logement familial n'est pas un problème économiquement insoluble.

Les solutions existent ; il suffit de les concevoir et de les appliquer dans un esprit de justice distributive pour que toutes les familles aient leurs « chances égales ».

## LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS EN EUROPE

Au cours des cinq années qui ont précédé immédiatement la deuxième guerre mondiale, il a été construit en Europe quelque 5 millions d'unités de logement. C'est là une cadence que l'Europe n'avait jamais atteinte auparavant pendant une période aussi longue.

Les progrès réalisés après la première guerre mondiale avaient été lents, et, comme on le verra d'après le tableau<sup>1</sup>, en 1923, 400 000 habitations seulement avaient été construites. Par la suite, la situation s'est constamment et beaucoup améliorée jusqu'en 1930, année où le chiffre des constructions a été un peu inférieur à un million. Au cours de la crise, le chiffre des constructions est tombé pour atteindre 786 000 unités de logement en 1932 ; mais une reprise très vive de l'activité a permis par la suite de dépasser en 1934, pour la première fois, le chiffre du million ; au cours des quatre années suivantes, la production est restée assez constante, à ce niveau ou près de ce niveau.

Après la deuxième guerre mondiale, la reprise de l'activité a été plus rapide. En 1946, un an seulement après la fin des hostilités, il avait été construit 345 000 nouvelles unités de logement, nombre comparable à celui de 1920-1921. En 1950, ont été achevées environ 1 150 000 unités de logement, nombre encore jamais atteint et qui a été dépassé en 1951. Les renseignements provisoires que l'on possède font penser qu'en 1952 le nombre total d'unités de logement achevées a sans

doute un peu diminué dans certains des pays moins importants, mais qu'il a encore augmenté au Royaume-Uni, en France et en Allemagne occidentale.

Toutefois, même la cadence de 1951 ne permet de satisfaire qu'en partie les besoins de l'Europe. Bien entendu, il ne serait possible d'évaluer avec précision l'importance de ces besoins qu'après une étude du problème et des perspectives du logement en Europe plus complète que celle que l'on peut faire ici. Une analyse préliminaire de la situation a été publiée sous les auspices du Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe ; elle contient certains renseignements très utiles. Il en sera fait usage ici, ainsi que d'autres données recueillies plus récemment, afin que le tableau soit brossé dans ses grandes lignes.

Le rapport de la Commission économique pour l'Europe porte sur dix-sept pays<sup>3</sup>. Il existait dans ces pays, à la fin de la deuxième guerre mondiale, environ 60 millions d'unités de logement, soit à peu près une pour quatre personnes. Si l'on tient compte de l'accroissement de la population entre 1918 et 1945, et du nombre de nouvelles habitations construites au cours de cette période, l'espace disponible par tête d'habitant est à peu près le même qu'à la fin de la première guerre mondiale. Mais l'âge moyen des logements existants avait augmenté considérablement, et ce vieillissement des logements s'était encore aggravé du fait du relèvement gé-

*Nombre d'habitations construites en Europe<sup>1</sup>, 1923-1950*  
(milliers)

| <i>Pays</i>                  | 1923 | 1930 | 1932 | 1937 | 1946 | 1948 | 1950 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tchécoslovaquie .....        | 10   | 23   | 31   | 18   | 1    | 6    | 13   |
| Danemark .....               | 9    | 14   | 13   | 18   | 8    | 20   | 20   |
| France .....                 | 40   | 199  | 138  | 73   | 25   | 45   | 72   |
| Allemagne <sup>2</sup> ..... | 100  | 311  | 141  | 320  | —    | 80   | 380  |
| Italie .....                 | 20   | 53   | 57   | 62   | 32   | 36   | 73   |
| Pologne .....                | 1    | 8    | 13   | 34   | 10   | 21   | 34   |
| Suède .....                  | 11   | 21   | 18   | 34   | 49   | 48   | 44   |
| Royaume-Uni .....            | 86   | 184  | 200  | 338  | 122  | 246  | 205  |
| Autres pays d'Europe .....   | 175  | 182  | 123  | 125  | 98   | 198  | 313  |
|                              | 400  | 995  | 786  | 1049 | 345  | 700  | 1154 |

<sup>1</sup> Les données portent sur les logements neufs, reconstruits et temporaires, distincts des logements simplement réparés. Cependant, rien ne permet d'assurer que la distinction entre les réparations et les reconstructions a été établie selon les mêmes critères dans les divers pays.

<sup>2</sup> A partir de 1946 : Allemagne occidentale et orientale.

<sup>3</sup> L'Europe telle qu'elle est définie dans cette *Etude*, à l'exception de : Albanie, Bulgarie, Allemagne, Portugal, Roumanie, Espagne, Turquie et Yougoslavie.

néral des normes reconnues par tous en matière de logement. L'électricité, le chauffage central et les commodités modernes, eau courante, salle de bains, etc., sont devenus des éléments normaux des nouvelles habitations, surtout dans les villes, et sont donc exigés par presque tous. Mais en Europe, la plupart des bâtiments un peu anciens ne comportent pas ces améliorations.

Le rapport de la Commission économique pour l'Europe aboutit à la conclusion que, dans les dix-sept pays en question, il faudrait que, chaque année, un million de nouvelles unités de logement soient construites si l'on veut que les besoins normaux essentiels créés par l'accroissement annuel de la population, du nombre des familles ou du nombre des ménages soient couverts, et que soient remplacés les logements vieillis. En outre, il faudrait construire, pendant un certain nombre d'années, 14 autres millions d'unités de logement pour réparer les dommages de la guerre et relever les normes actuelles d'habitations pour les porter à un niveau raisonnable en supprimant les logements peu sûrs et peu salubres et en remédiant au surpeuplement. Ainsi donc, même si l'on venait à étaler ce programme sur trente années, il faudrait tout de même construire environ un demi-million de nouvelles unités de logement par an. A ce total de 1 1/2 million d'unités de logement, il faudrait ajouter au moins un autre demi-million pour les pays d'Europe dont il n'est pas question dans le rapport de la Commission économique pour l'Europe, ce qui fait 2 millions d'unités de logement par an, alors qu'en 1950, il n'a en fait été achevé que 1,15 million de ces logements.

Le rapport de la Commission économique pour l'Europe, dont les conclusions sont exposées d'une manière quelque peu différente de celle qui a été adoptée ici, ne donne pas à croire qu'il serait possible, en trente ans, de remédier tout à fait à la pénurie de logements dont souffre l'Europe. Au contraire, ses auteurs ont pris bien soin de souligner que la gravité du problème – et donc le laps de temps qui s'écoulera avant qu'il soit résolu – varie beaucoup d'un pays à l'autre.

Pour mener à bien notre *Etude*, une fois établi que le rythme actuel de la construction de nouveaux logements est bien inférieur à ce qu'il devrait être pour que soient satisfaits les besoins de l'Europe dans son ensemble, il nous faut examiner plus en détail, tout en tenant compte de certains des problèmes particuliers à différents pays, les changements de la cadence des constructions nouvelles auxquelles l'on peut raisonnablement s'attendre au cours des années qui viennent. Pour cela, il ne faut pas perdre de vue que, dans la plupart des pays d'Europe, la tendance à un nivelingement des revenus et à un relèvement du niveau de la vie a beaucoup intensifié la demande de meilleurs logements ; il ne faut pas non plus perdre de vue que les pouvoirs publics sont beaucoup plus qu'auparavant conscients de l'urgente nécessité de résoudre ce problème.

Ainsi les programmes de construction des gouvernements et des collectivités locales se sont trouvés stimulés ; mais, par ailleurs, les mesures de contrôle des loyers ont, dans plusieurs pays d'Europe, découragé les particuliers qui sans elles auraient pris l'initiative de faire construire.

En premier lieu, il faut mettre en relief l'importance relative que représentent à cet égard le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France, et surtout les deux pays nommés en premier lieu. Avant la deuxième guerre mondiale, environ 70 % des nouvelles constructions de maisons en Europe étaient le fait de ces trois pays, dont la population, en 1950, ne représentait que deux cinquièmes de la population totale de l'Europe. En 1950, 60 % seulement des nouvelles constructions ont été leur fait. Il vaut donc la peine d'examiner les perspectives du logement dans chacun de ces pays.

Malgré l'importance des dégâts causés par la guerre en Allemagne, où, à la fin de la guerre, 2,2 millions d'habitations, sur un total de 10,8 millions, étaient complètement détruites dans la partie du pays qui constitue maintenant la République fédérale allemande (Berlin non compris)<sup>1</sup>, et malgré la pression croissante de la population sur l'espace habitable disponible, pression due à la perte de certains territoires et au mouvement des réfugiés dont près de 9 millions, soit un cinquième de la population, se trouvent en Allemagne occidentale et environ 5 millions, environ un quart de la population, se trouvent en Allemagne orientale – le nombre de constructions nouvelles était très petit avant 1948. Depuis lors, la situation s'est considérablement améliorée et, en 1950, 360 000 unités d'habitations nouvelles ou reconstruites ont été achevées en Allemagne occidentale. Le chiffre correspondant pour l'Allemagne orientale peut être fixé à environ 100 000 unités. Si pour l'Allemagne orientale l'on ne possède pas de données relatives à 1951, pour l'Allemagne occidentale l'on évalue provisoirement le nombre d'unités d'habitations nouvelles ou reconstruites achevées en 1951 à 435 000, chiffre de beaucoup supérieur à celui des meilleures années d'avant guerre pour l'ensemble du pays, et, en fait, supérieur au total pour l'Europe en 1923. Malgré cette activité intense du bâtiment, la pénurie de logements reste si grave que la cadence des constructions restera vraisemblablement pour la seule Allemagne occidentale aussi rapide ou un peu plus rapide que celle de l'Allemagne entière avant la guerre ; dans l'Allemagne orientale, elle pourra être aussi un peu plus rapide.

Dans le Royaume-Uni, en revanche, seulement 200 000 nouvelles unités de logement ont été construites en 1950, et autant en 1951, alors que la moyenne des quatre années qui ont précédé la deuxième guerre mondiale s'établissait à 358 000.

Mais le chiffre de 1952 sera sensiblement plus important ; le gouvernement a décidé qu'il ne serait pas imposé de limite arbitraire au nombre d'habitations construites, et celui-ci doit, au cours des quelques prochaines années, augmenter aussi rapidement que le permettront la main-d'œuvre et les matériaux disponibles.

Les perspectives de la France sont moins faciles à résumer. Bien que la population de la France représente environ 85 % de celle du Royaume-Uni, il n'y a été construit en 1950 que 72 000 nouvelles unités de logement. En 1951, le total a été un peu plus élevé : 76 000. Si le nombre des unités de logement achevées en 1950 a été à peu près le même que la moyenne annuelle des années qui ont immédiatement précédé la deuxième guerre mondiale, il est bien inférieur au chiffre maximum atteint en 1930 : environ 200 000, et à la moyenne des trois années 1929-1931, qui s'établissait à 155 000. Il est vrai que, pendant toute la période qui a séparé les deux guerres, la population de la Grande-Bretagne augmentait de 0,7 % chaque année, tandis que celle de la France restait à peu près stable. De ce fait, et aussi du fait que le contrôle des loyers existe en France depuis 1920, le rythme de l'activité du bâtiment en France a été jusqu'à maintenant assez faible, et certainement insuffisant pour empêcher qu'une partie des logements cesse de répondre aux besoins modernes. On pourrait s'attendre à un développement considérable de l'activité du bâtiment si le contrôle des loyers était assoupli et si les subventions et crédits actuellement accordés par le gouvernement étaient maintenus.

Il n'est pas sans intérêt de relever que le « chiffre des

<sup>1</sup> Les chiffres correspondants sont : pour Berlin environ 470 000 sur 1 543 000, et pour l'Allemagne orientale 433 000 sur environ 4,4 millions d'habitations.

réalisations probables »<sup>1</sup> auquel le Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe est arrivé pour la France, en coopération avec les autorités françaises compétentes, n'est pas inférieur à 200 000 unités de logement par an pour le proche avenir. Néanmoins, l'augmentation des loyers qui serait nécessaire est si importante que l'on ne saurait raisonnablement s'attendre à autre chose qu'à une augmentation progressive au cours des quelques prochaines années.

Les autres pays d'Europe ont, dans l'ensemble, fait depuis la guerre de bonne besogne en matière de construction de logements. Ils ont construit en 1950 près de 500 000 nouvelles habitations, beaucoup plus donc qu'avant la deuxième guerre mondiale. Toutefois, à l'intérieur de ce groupe, des tendances divergentes sont perceptibles. Certains des pays, comme la Belgique et la Suisse, ont comblé une grande partie de leur déficit en matière de logements. L'on peut raisonnablement s'y attendre que l'activité du bâtiment cesse d'augmenter ou même diminue un peu. Toutefois, les autres pays, c'est-à-dire la plupart, n'ont pas encore atteint le chiffre auquel le Sous-comité de l'habitat de la Commission économique pour l'Europe a fixé les « réalisations probables » ; et il y a donc de fortes chances qu'ils essaient de maintenir l'activité du bâtiment tout au moins à son niveau actuel. Un nouveau développement se produira vraisemblablement dans les pays de l'est et du sud-est de l'Europe, où il est certainement nécessaire et où les besoins en logements ont été de beaucoup accrus par le mouvement de la population de la campagne vers la ville, mouvement qu'entraîne le processus d'industrialisation. Pour l'ensemble du groupe donc, l'on peut prévoir que le niveau actuel se maintiendra ou que le nombre des constructions nouvelles augmentera quelque peu.

Les prévisions relatives à l'activité du bâtiment sont très risquées, parce que celle-ci dépend dans une très large mesure de la politique économique générale. La situation étant telle que nous l'avons dit, l'on ne saurait guère s'attendre à voir le nombre des habitations construites en Europe continuer d'augmenter au même rythme qu'au cours de ces dernières années. A moins de difficultés que pourraient entraîner les programmes de réarmement, l'on peut raisonnablement prévoir que la France et le Royaume-Uni, pris ensemble, construi-

<sup>1</sup> Maximum auquel on peut s'attendre dans la pratique, distinct du nombre théorique qui correspondrait aux besoins. Voir le document E/ECE/110, où l'on trouvera une explication de cette notion.

ront bientôt chaque année 100 000 unités de logement de plus qu'en 1950, l'Allemagne, à elle seule, 100 000 de plus aussi, à quoi il faut ajouter que dans les autres pays l'accroissement net pourrait être de quelque 50 000.

Il est probable que le développement de l'activité du bâtiment au cours de la période de réarmement sera limité non seulement par la pénurie de main-d'œuvre et de matériaux, mais aussi, dans certains pays de l'Europe occidentale, par la difficulté de trouver les fonds nécessaires dans le budget. Dans l'hypothèse où le réarmement se poursuivrait à un rythme modéré, pendant une période limitée, l'Europe devrait, semble-t-il, pouvoir construire environ 1 400 000 unités de logement par an pendant plusieurs années.

Si, d'autre part, les programmes de réarmement sont non seulement maintenus dans les mêmes limites et peut-être même intensifiés, le chiffre de 1 400 000 unités de logement par an ne sera pas atteint dans le proche avenir, et l'accroissement spectaculaire du volume des constructions de logements depuis 1946 se fera plus lent ou s'arrêtera tout à fait. Les éléments d'information que l'on possède donnent à penser que l'on ne peut s'attendre à un important accroissement tant que les exigences du réarmement et les autres demandes urgentes dont font l'objet les ressources nationales restent si pressantes, et il est vraisemblable en fait que le volume des constructions de logements diminuera par rapport à 1950 dans les pays qui ont déjà réparé les dommages causés par la guerre. Dans l'ensemble donc, le nombre total d'habitations construites chaque année en Europe pourrait bien ne pas changer beaucoup au cours de la période de réarmement.

Mais une fois devenue moins pressante la demande qui entraîne le réarmement, c'est dans le domaine du logement qu'un regain d'activité se produira le plus vraisemblablement, d'autant plus qu'il se trouvera alors nécessaire de rattraper le retard pris, et l'on trouvera sans doute à l'expérience que le chiffre de 1 400 000 unités de logement sera de beaucoup dépassé en 1960. En raison de la très importante proportion du total qui est le fait des pouvoirs publics, lesquels pourraient accroître leurs commandes pour augmenter le volume de l'emploi si l'activité économique diminuait par ailleurs, cette évaluation est considérée comme fort plausible, quelque valeur que l'on donne à l'accroissement du produit brut de l'économie de l'ensemble des pays d'Europe : que celui-ci augmente de 50 ou de 20 % en 1960 par rapport à 1950.

## RAPPORT ANNUEL DU COMITÉ

présenté à l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, à Lausanne,  
le 15 mai 1953

L'an dernier, à Neuchâtel, le point principal de l'ordre du jour était le suivant : Faut-il entreprendre une nouvelle action pour la construction de logements en faveur des familles à revenu modeste ? La réponse ne pouvait qu'être affirmative.

Le problème du logement ne reçoit jamais de solution définitive ; cela veut dire que si, dans une région ou dans une ville, l'action conjuguée des pouvoirs publics et des associations qui s'intéressent à la question permet de créer des logements convenables pour tous, l'effort doit être poursuivi si l'on veut satisfaire aux demandes des nouveaux ménages et de ceux qui doivent abandonner leur appartement destiné à disparaître sous

la pioche des démolisseurs. Mais chez nous, nous n'en sommes pas encore là, nous n'avons toujours pas rattrapé le retard occasionné par la guerre en ce qui concerne tout spécialement les logements destinés, non seulement à ceux que l'on appelle les « économiquement faibles », mais aussi les appartements habités par des familles de condition moyenne.

La suppression, en 1950, de l'aide des pouvoirs publics en faveur de l'amélioration du logement n'a pas permis de rattraper le retard.

Le comité, qui a tenu 5 séances durant l'exercice écoulé, a examiné la situation d'une manière toute particulière. Diverses suggestions ont été proposées au