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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 6

Artikel: Le problème du logement sera définitivement résolu au début de l'année prochaine en Hollande

Autor: Riedo, Georges-E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124300

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: 16.12.2025

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

LE PROBLÈME DU LOGEMENT SERA DÉFINITIVEMENT RÉSOLU AU DÉBUT DE L'ANNÉE PROCHAINE EN HOLLANDE

Il est plaisant de constater que le texte qu'on va lire a été publié récemment dans les colonnes du Bulletin immobilier suisse, *avec lequel nos idées ne concordent pas toujours. Nous n'omettons pas d'accompagner l'article de M. Georges-E. Riedo des réserves parues à son sujet au sein de la feuille même des propriétaires d'immeubles : pour que ceux-ci soient obligés de reconnaître, même à contrecœur, même avec amertume, que les subventions de l'Etat ne sont pas toujours si néfastes qu'ils veulent le faire entendre, il faut bien croire que leurs préventions ne sont pas si solides qu'ils veulent bien nous le dire. Nous nous en réjouissons vivement.* J.

Notre correspondant nous transmet l'article ci-dessous qui pourrait faire croire que l'initiative privée a fait complètement défaut en Hollande pour résoudre la crise du logement et que seules les interventions de l'Etat ont permis de triompher de la pénurie d'appartements. Il nous semble dès lors utile de compléter le tableau de la Hollande que donne notre correspondant en puisant quelques renseignements dans nos archives. Il en ressort que le Gouvernement hollandais étudie l'introduction d'une hausse générale des loyers des logements anciens, de 17 à 29 %, pour le début de 1954. Ce sera la deuxième hausse qui interviendra depuis la fin de la guerre, la première datant du 1er janvier 1951. En Hollande comme en Suisse, il y a une grande disparité de prix entre les loyers anciens et les loyers nouveaux, ceux-ci atteignant parfois le double ou le triple de ceux-là. Il n'est pas rare qu'un locataire doive payer à son prédécesseur un « pas de porte » de 2000 florins ou plus — à noter que le loyer d'une maison de six à sept pièces est de 40 à 45 florins et, pour des logements plus petits, de 20 à 30 florins.

Les inconvénients du blocage des prix en Hollande se traduisent par une importante pénurie de logements : 168 000 à la fin de la guerre, 320 000 en 1948, 292 000 en 1951 et 276 000 en 1952, et par un confort très minime. La plupart des logements n'ont ni salle de bains ni cave et, depuis que les loyers sont bloqués, les réparations et les remises en état n'ont pas été effectuées par les propriétaires, les locataires supportant les frais d'entretien tels que peinture, papiers peints, etc.

Il nous paraissait nécessaire d'ajouter ces quelques ombres au tableau par trop riant, peint par M. Riedo.

Les autorités néerlandaises ont assuré il y a quelque temps déjà que la crise du logement serait définitivement vaincue, dans le pays, à la fin de 1953 et, au plus tard, au début de 1954. On s'est basé sur les chiffres suivants pour avancer cette affirmation. A la fin de la guerre, c'est-à-dire en 1945, le déficit dans l'offre de logements était d'environ 300 000 appartements. Dès la fin des hostilités, on s'est mis activement au travail pour reconstruire et si l'on ne put offrir aux sans-abris que 1600 appartements en 1946 et 1200 appartements en 1947, en 1948 déjà ce sont 36 000 logements qui furent construits, ce chiffre augmentant constamment d'année en année jusqu'à aujourd'hui. En 1949, quelque 43 000 appartements, en 1950, quelque 47 500, en 1951, environ 58 500, en 1952, enfin, plus de 55 000. Comme, au cours de cette année, on prévoit la construction d'un nombre aussi important, sinon plus grand, de logements qu'au cours de l'année passée, on peut d'ores et déjà affirmer qu'en 1954 il n'y aura plus de crise du logement en Hollande.

Cette crise provenait évidemment, en tout premier lieu, des terribles destructions et dommages causés à d'innombrables immeubles pendant la guerre. La Hollande a cruellement souffert des opérations de guerre et surtout certains de ses grands centres comme Rotterdam. (On se souvient que Hitler, irrité par la résistance hollandaise à l'invasion, ordonna un terrible bombardement de Rotterdam qui détruisit la moitié des immeubles de la ville ou les endommagea.) Certes, ces pertes ne sont pas comparables à celles subies par l'Italie, la France et l'Allemagne ; il n'en reste pas moins qu'elles furent plus que respectables pour ce petit pays. Qu'on en juge : 82 600 maisons détruites, 40 700 autres immeubles gravement endommagés, 386 000 autres enfin ayant subi des dommages plus ou moins grands. Soit un total de 510 000 maisons environ, soit à reconstruire, soit à réparer plus ou moins amplement.

En second lieu, la crise provenait d'un fait non moins important qui était l'augmentation énorme de la population intervenue aux Pays-Bas pendant et après la guerre. En effet, depuis les années d'avant guerre, la Hollande a augmenté régulièrement sa population de quelque 170 000 âmes par année. Cette croissance de la population est due à la natalité plus grande, mais aussi, pour beaucoup, au fait qu'après la guerre les Pays-Bas perdirent leurs possessions d'Indonésie et que dès lors un grand nombre de Hollandais durent rentrer au pays.

Enfin, il va sans dire que pendant presque toute la durée de la guerre on n'avait rien construit.

Comment est-on arrivé à ce brillant résultat, c'est-à-dire la construction de 300 000 logements depuis la fin de la guerre ou plus exactement depuis 1948, car en 1946 et 1947 la construction ne put pas être entreprise rationnellement, le pays manquant de tout et devant résoudre des problèmes plus urgents ? Par deux moyens principaux : d'une part, grâce à l'existence de très nombreuses sociétés coopératives soutenues par les municipalités ; d'autre part, grâce à un système de primes à la construction particulièrement favorable introduit par l'Etat.

Il est certain que, si au cours de ces trois dernières années, on a construit en moyenne quelque 55 000 logements par an, *cela est dû en premier lieu aux subventions de l'Etat et en second lieu au travail fourni par les sociétés coopératives.*

L'Etat, comprenant qu'il était de son devoir de financer largement la construction, s'est rendu compte que ce financement serait plus productif s'il s'appuyait sur les coopératives immobilières du pays en premier lieu, sur les municipalités ensuite et enfin sur les constructeurs privés. Voici dans les grandes lignes comment les choses se présentent :

Depuis plus de cinquante ans, les sociétés coopératives de construction sont favorisées par les lois existantes sous condition qu'elles ne distribuent jamais de bénéfice supérieur à 4 % et que les autorités locales

aient un droit préférentiel d'achat, si elles veulent aliéner leurs propriétés. De ce fait, leur nombre a augmenté sans cesse. Actuellement, on en compte environ un millier. L'Etat a donc pensé qu'il serait judicieux de s'appuyer sur elles pour la construction. On a pensé d'autre part que les fonds seraient plus judicieusement employés s'ils étaient mis à la disposition des constructeurs non directement par l'Etat, mais indirectement par le canal des autorités locales, des municipalités. Les coopératives immobilières sont généralement des entreprises s'intéressant à la construction dans une certaine région seulement, c'est pourquoi leurs dirigeants et les autorités municipales se connaissent bien et peuvent plus facilement collaborer rationnellement.

L'aide est conçue de la manière suivante : la Municipalité fait toutes sortes de facilités aux constructeurs et leur accorde notamment des crédits. Ceux-ci sont remboursables en cinquante ans pour les sommes avancées pour la construction, en septante-cinq ans pour l'argent affecté à l'achat des terrains. Ces prêts se font à 4 %. La Municipalité n'est qu'un intermédiaire dans l'affaire puisqu'en réalité, au fur et à mesure qu'elle effectue des prêts à la construction, l'Etat lui fait des prêts dans les mêmes proportions et aux mêmes conditions. Il est intéressant de constater que jamais l'Etat n'a financé lui-même directement la construction.

Mais les municipalités n'utilisent pas tout l'argent qui leur est versé par l'Etat pour la construction dans des opérations de ce genre. On peut même dire que ces dernières années il a été construit en Hollande plus d'immeubles directement par les autorités locales que par les coopératives financées par elles. En effet, de tous les logements construits en 1949 par les coopératives et les municipalités, 45 % le furent par les secondes, 55 % par les premières, en 1948, cette proportion était de 41 % et 59 %, en 1951, elle était de nouveau de 41 % et 59 %. (Il faut noter pourtant que dans les grandes cités comme Amsterdam et Hilversum ce sont les coopératives qui construisent le plus.)

Certes, en Hollande comme partout ailleurs en Europe, on a compté aussi sur l'initiative privée pour construire. Mais là encore, dans de très nombreux cas, la construction a été facilitée par le versement par l'Etat de primes à la construction souvent très importantes (on calcule actuellement qu'un logement de 350 mètres cubes revient en Hollande à 17 500 florins ; il suffit au particulier qui veut le construire de disposer de 6000 florins, c'est-à-dire à peu près le tiers seulement de la somme nécessaire, tout le reste pouvant être obtenu soit de l'Etat, soit de prêts hypothécaires, à des conditions particulièrement intéressantes).

Pourtant c'est grâce à l'activité des coopératives et des municipalités en tout premier lieu que la crise a pu être dominée. Les chiffres officiels font foi : sur 36 391 logements construits en 1948, seuls 5068 ont été réalisés par des entités privées. Certes, cette proportion de 1 à 7 s'est sensiblement modifiée au cours de ces dernières années. *Il n'en reste pas moins qu'actuellement encore l'initiative privée construit bien moins que les municipalités ou coopératives immobilières.*

Georges-E. Riedo.
Bulletin immobilier suisse.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS BON MARCHÉ EST-ELLE POSSIBLE ?

PAR M. WEISS

(Conférence prononcée lors de l'Assemblée générale de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement.)

Dans un article paru dans le numéro de décembre 1952 de l'*Habitation*, j'écrivais entre autres qu'à part l'appui des pouvoirs publics ou l'institution de la péréquation des loyers, il n'y avait aucune possibilité, pour les coopératives d'habitation, d'envisager de nouveaux projets, étant donné le coût élevé de la construction à ce moment (Index à plus de 200 par rapport à 1939). Et pourtant les besoins augmentent d'année en année.

Quelle est la situation actuellement?

Tout d'abord, spécifions bien que deux éléments sont nécessaires pour permettre la construction de logements bon marché :

1° une aide des pouvoirs publics ;

2° une baisse du coût de la construction.

Il est en effet impossible de mettre sur le marché des logements à des prix abordables pour les ouvriers et employés sans que les deux conditions ci-dessus soient remplies. Or, les besoins en logements bon marché n'ont jamais été plus urgents, car depuis la regrettable suppression des subventions, en 1950, aucun logement de cette catégorie n'a pu être construit. Nous sommes donc en retard de quatre ans, et ce retard sera long à rattraper.

Nous commencerons à parler de la baisse du coût de la construction, car elle se dessine depuis quelques mois, pour différentes raisons dont les principales sont une baisse assez importante sur certains matériaux, et la concurrence énorme que se font les maîtres d'état, malgré la pénurie actuelle de main-d'œuvre dans le bâtiment, chose paradoxale !

Le coût au mètre cube selon les normes S.I.A., qui était de 100 à 105 fr. pour les logements avec confort (ascenseur non compris) en 1948, et qui, après une légère baisse en 1949, est remonté à ce prix depuis 1951, accuse actuellement une diminution de 10 à 12%. Un projet en cours d'exécution à Lausanne, réalisé par la Coopérative d'habitation, a pu bénéficier du prix de 89 fr. le mètre cube, grâce aussi, il faut le dire, à une étude extrêmement fouillée des soumissions, et à une rationalisation du travail très poussée, due à l'entente entre les architectes et les maîtres d'état avant les adjudications.