

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

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

**Band:** 35 (1963)

**Heft:** 3

**Artikel:** Le logement en Espagne

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-125426>

#### 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:** 23.02.2026

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

# Le logement en Espagne

(Rapport établi à l'intention de la Commission de l'habitat de l'Union internationale des architectes)

25

## Généralités sur le pays

### Géographie

L'Espagne a, sans compter les provinces africaines, une superficie de 503 545 km<sup>2</sup> dont 491 258 km<sup>2</sup> correspondent au territoire péninsulaire et le reste aux îles Baléares et aux îles Canaries. La population est, en ces territoires, de 30 430 700 habitants dont 29,5 millions en chiffre rond vivent dans la péninsule.

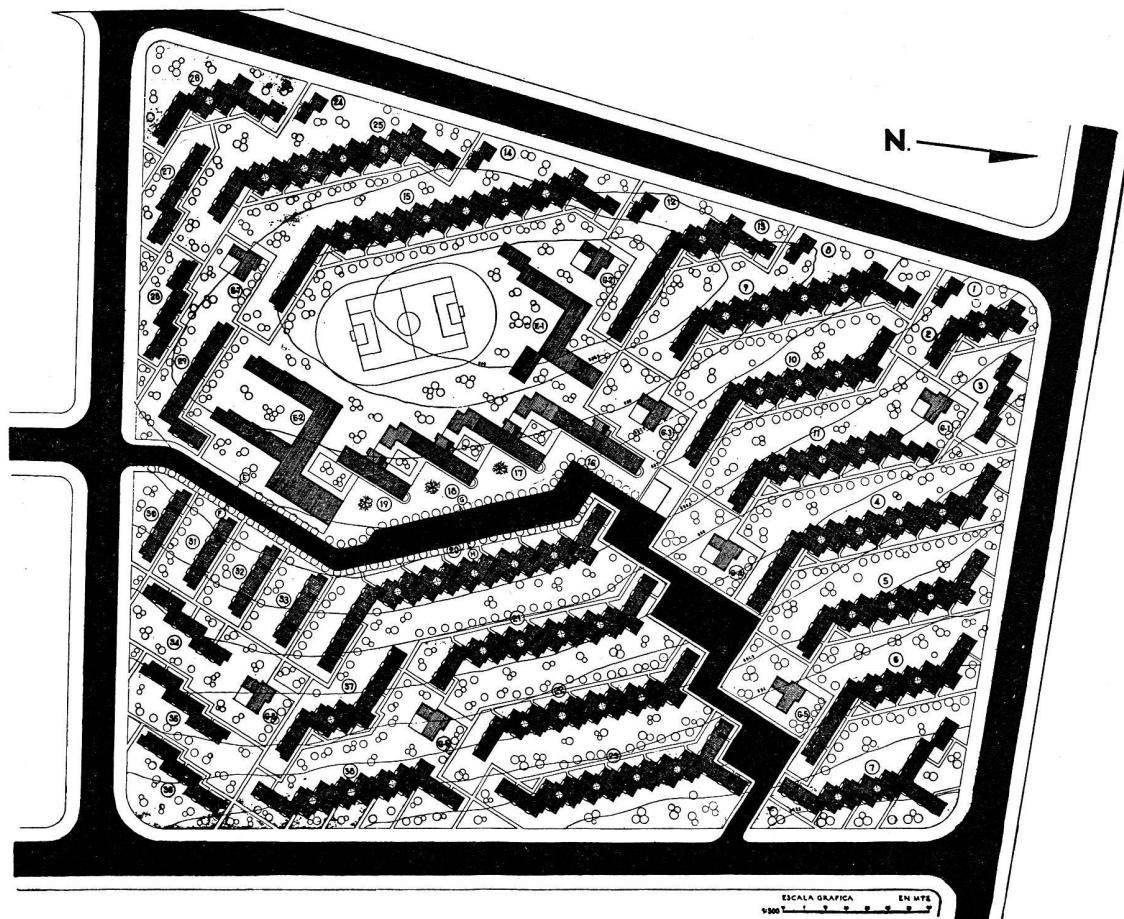
Son climat est très humide dans la zone littorale nord, sensiblement moins sur la côte sud de l'Atlantique et sur celle de la Méditerranée du nord-est. L'intérieur et la

dépression de l'Ebre, ainsi que les côtes de Murcie et d'Almería sont très secs. Les températures sont douces au littoral nord et nord-est, fortement continentales dans presque tout le reste du pays et chaudes au littoral sud.

### Développement démographique et industriel

L'Espagne possède une démographie saine. L'accroissement annuel de sa population au cours des dix dernières années donne une moyenne de 332 800 habitants, ce qui représente un 11,3% annuel. Si l'on décompte l'émigration (vers l'Amérique espagnole, la France et l'Allemagne principalement), il reste une augmentation annuelle

Plan d'ensemble d'un des secteurs du quartier San Blas



moyenne de population de 292 324 habitants, qui représente un 9,9%.

Une augmentation industrielle particulièrement rapide dans les vingt dernières années accompagne cet accroissement et durant cette période la rente annuelle est passée de 166 795 millions de pesetas en 1941 à 320 656 millions en 1961, avec donc une augmentation totale de rente de 92,25% et par tête d'habitant de 6738 à 10 560 pesetas au cours de la même période, ce qui représente une augmentation de 56,72%. (Le tout en pesetas homogènes de 1953.)

Avec ces revenus, l'Espagne doit être encore classée parmi les pays pauvres, bien que les conditions géographiques et sociales et le pouvoir d'acquisition de l'argent national à l'intérieur de nos frontières ne permettent pas la comparaison pure et simple des indices moyens de richesse individuelle.

### Besoins en logements

Il n'existe pas de statistiques suffisamment exactes en ce domaine. L'estimation faite par le Conseil économique du Ministère du logement à la date du 31 décembre 1958, chiffre les besoins à 867 144 logements.

Dans le «Plan national», on pense même atteindre le chiffre de 1 000 000 de logements qui pourrait être atteint en seize ans. L'effort prévu pour les prochaines années

donne une moyenne de 232 118 logements. On suppose que cette moyenne pourra être atteinte en commençant avec 125 000 logements et en augmentant la construction annuelle pour atteindre le chiffre de 353 510 logements en 1976. En 1961, cette prévision a été dépassée, ce qui rend optimiste en ce qui concerne les possibilités d'atteindre le chiffre fixé pour les autres années.

### Evolution de la législation

La législation protectrice du logement social fut inaugurée par la loi du 12 juin de 1911 remplacée plus tard par de nombreuses nouvelles lois.

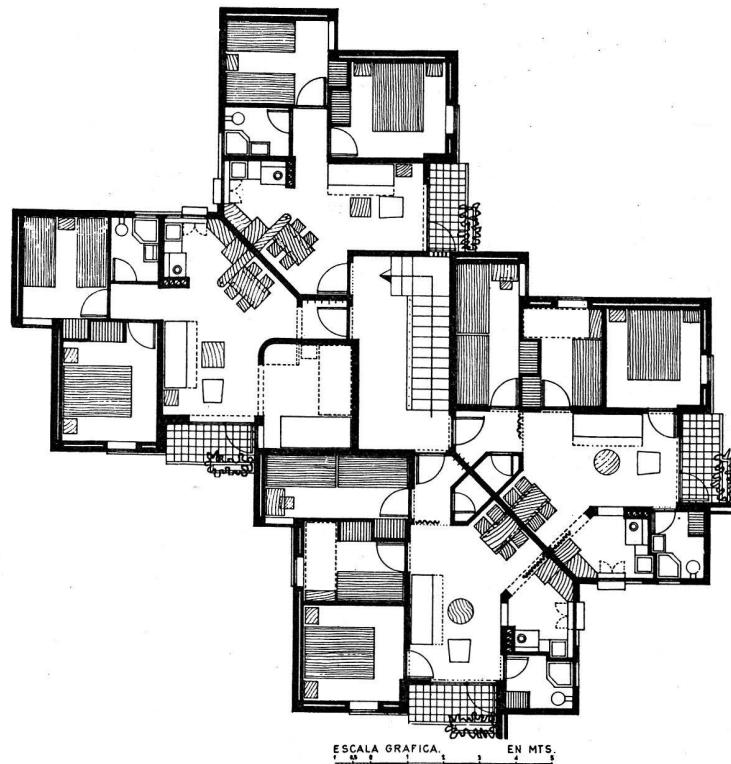
En 1939 fut créé l'Institut national du logement (Instituto Nacional de la Vivienda).

En 1957, se créa le Ministère du logement (de la Vivienda) et l'institut s'incorpora au ministère tout en conservant son caractère d'organisme autonome.

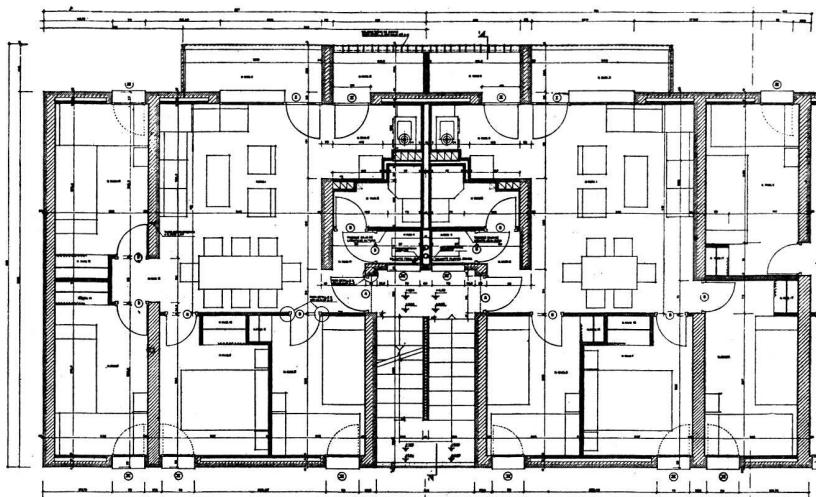
Deux modalités sont actuellement en vigueur: les logements à loyers limités et les logements subventionnés.

### Aides économiques

*Les logements à loyers limités* reçoivent des avances sans intérêts (pour un délai pouvant aller jusqu'à 50 ans) fixées à 35%, 50% et 75% du coût total selon la catégorie.



Plan d'étage d'un immeuble élevé



Plan d'étage d'un des secteurs de San Blas

*Les logements subventionnés* reçoivent une subvention à fonds perdu de 30 000 pesetas par logement et on leur facilite des «prêts complémentaires» jusqu'à 600 pesetas par m<sup>2</sup>.

### Aspect technique

#### Projet

Il n'existe pas en Espagne de plans types, mais bien des règlements de construction applicables aux logements qui bénéficient de la protection de l'Etat. Ces règlements définissent les conditions auxquelles doivent se soumettre le volume, la hauteur des édifices, la hauteur utile des chambres, la superficie de celles-ci et la superficie utile par personne. Ils déterminent aussi le programme des logements, les normes constructives de l'isolation thermique et de l'hygiène, des escaliers, de la largeur des rues, des espaces verts, etc. Les projets présentés par les promoteurs sont jugés par les bureaux techniques des délégations provinciales du Ministère du logement, et même par les Services centraux qui obligent à rectifier les erreurs ou infractions, ou qui conseillent les modifications qui pourraient améliorer le projet.

Les logements dits «subventionnés» doivent seulement respecter les règlements municipaux des villes où ils sont construits et qui sont en général moins exigeants que ceux de l'Institut national du logement, mais dans le futur ils devront aussi se soumettre aux mêmes ordonnances.

Les normes espagnoles ne sont pas très exigeantes, car la plus grande exigence – celle de la pièce de séjour de 18 m<sup>2</sup> – peut être dans de nombreux cas réduite à 14 m<sup>2</sup> seulement; la superficie utile par personne est fixée à un minimum de 7,5 m<sup>2</sup>.

Les projets doivent toujours être réalisés par des architectes.

#### Construction

La construction espagnole se caractérise par l'absence du bois dans la structure. Son emploi est même interdit aujourd'hui; mais c'est une habitude nationale d'en réduire l'emploi en raison même de sa rareté.

Il y a, en revanche, beaucoup de bonnes briques et d'excellents maçons. Le plâtre peut être considéré comme le matériau national par excellence. Les voûtes espagnoles faites de «rasillas» (briques creuses de 2 cm. d'épaisseur) et de plâtre, recouvertes d'une deuxième et parfois d'une troisième couche de briques, au mortier de ciment sont extraordinaires.

Dans le gros œuvre, on emploie les murs comme élément résistant dans une proportion moindre que dans les autres parties de l'Europe, mais les structures en béton armé, en revanche, abondent.

Pour les sols portants, on emploie beaucoup la céramique armée et les bétons armés allégés. La plus grande partie des constructions a une couverture en pente faite de tuiles courbes et parfois de fibrociment, mais il y a aussi des terrasses plates-formes construites «à la catalane» (avec un espace isolant d'air et un sol «flottant» sur cloisons) ou avec des mousses de béton, scories ou autres matériaux.

Il existe des essais de préfabrication. En plus des brevets étrangers, quelques brevets nationaux sont utilisés. Au concours des «logements expérimentaux» de 1955, dans lequel 885 logements furent construits à Madrid, sur les 35 firmes de construction présentes, 6 essayèrent des systèmes de grande préfabrication et quelques autres des systèmes de petite préfabrication.

Toutefois, les conditions du marché espagnol ne favorisent pas la préfabrication. D'une part la main-d'œuvre se trouve en quantité et en qualité suffisantes et elle n'est pas chère. En revanche, les transports sont chers en raison des conditions propres au pays: sol accidenté, grandes distances entre les centres urbains, prix élevé

des moyens mécaniques de transport. De plus, il est nécessaire de maintenir des postes de travail pour les ouvriers agricoles que libère la mécanisation progressive de l'agriculture.

En revanche, la modernisation de la construction continue à se développer d'une manière toujours croissante. L'emploi des aciers spéciaux, et des bétons précontraints, la menuiserie métallique, l'aluminium, les sols de plastique, etc., se généralisent chaque jour davantage. Le logement social se maintient naturellement dans une ligne plus modeste de réalisation.

#### *Programmes*

Le programme légal type est celui du logement 3.6. (trois chambres à coucher à deux lits). On admet dans chaque groupe important des pourcentages déterminés de programmes plus réduits et l'on exige un 10% de programmes plus grands pour les familles nombreuses. Celles-ci abondent en Espagne où l'indice familial est de 4,3, assez supérieur à la moyenne européenne.

Les logements comptent habituellement les pièces suivantes: vestibule, cuisine, séjour, trois chambres à coucher, W.-C., salle d'eau et office ou pièce de débarras.

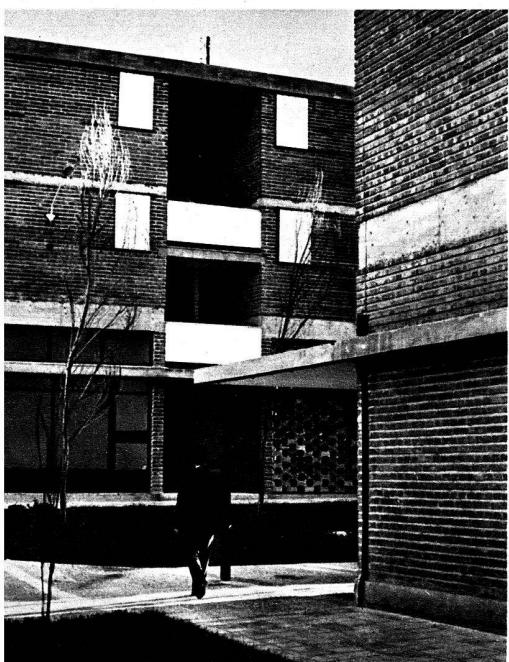
#### *Densité d'habitation*

La densité légalement admise est très grande et la coutume est de profiter de cette tolérance. Le Plan national du logement, prétend mettre une limite à cet abus en réduisant à 500 habitants par hectare le maximum autorisé. Ce chiffre est tolérable dans notre milieu géographique.

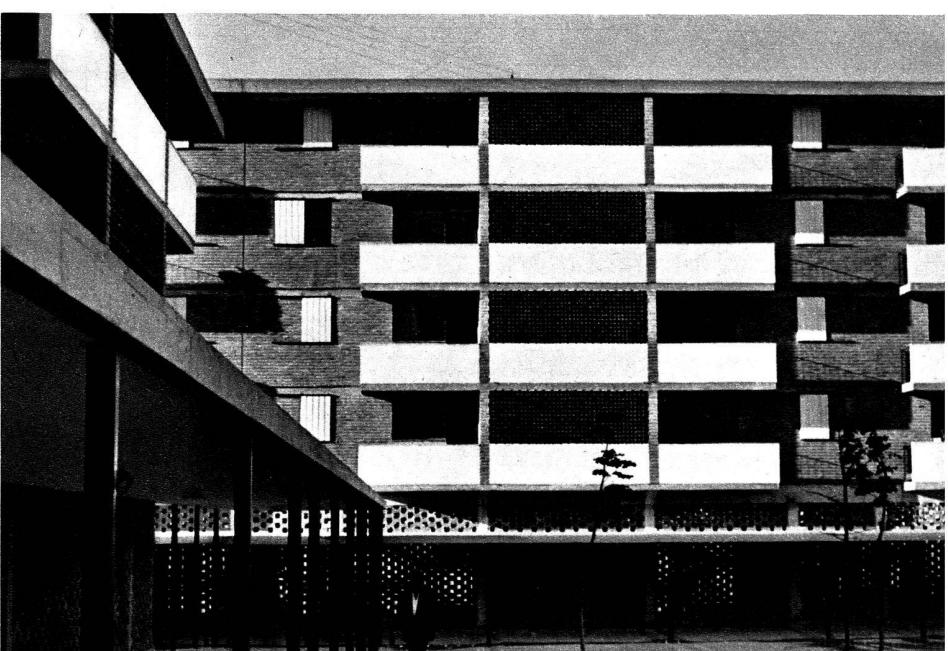
#### **Activité du Collège des architectes**

Les Collèges d'architectes, par l'organisation de cours, de conférences, de concours d'études sur des thèmes relatifs au logement et même des assemblées nationales, contribuent dans une large part à maintenir la profession au courant des problèmes typiques du logement.

## Habitations d'Espagne

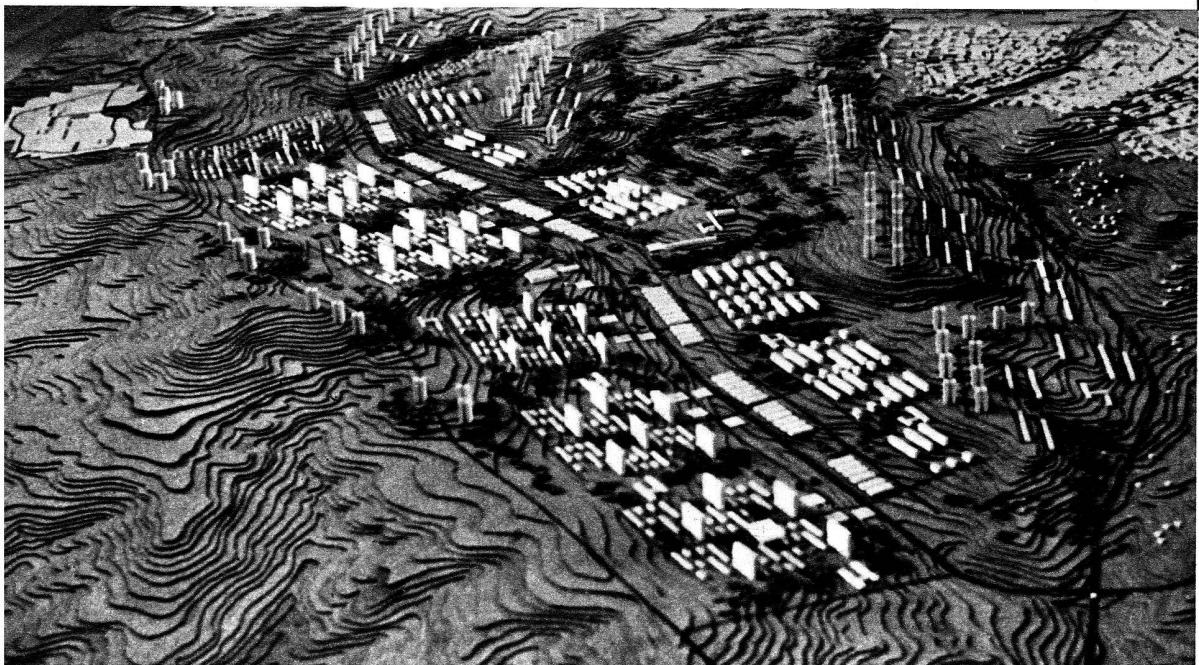


Nouveau quartier  
de San Blas, à Madrid



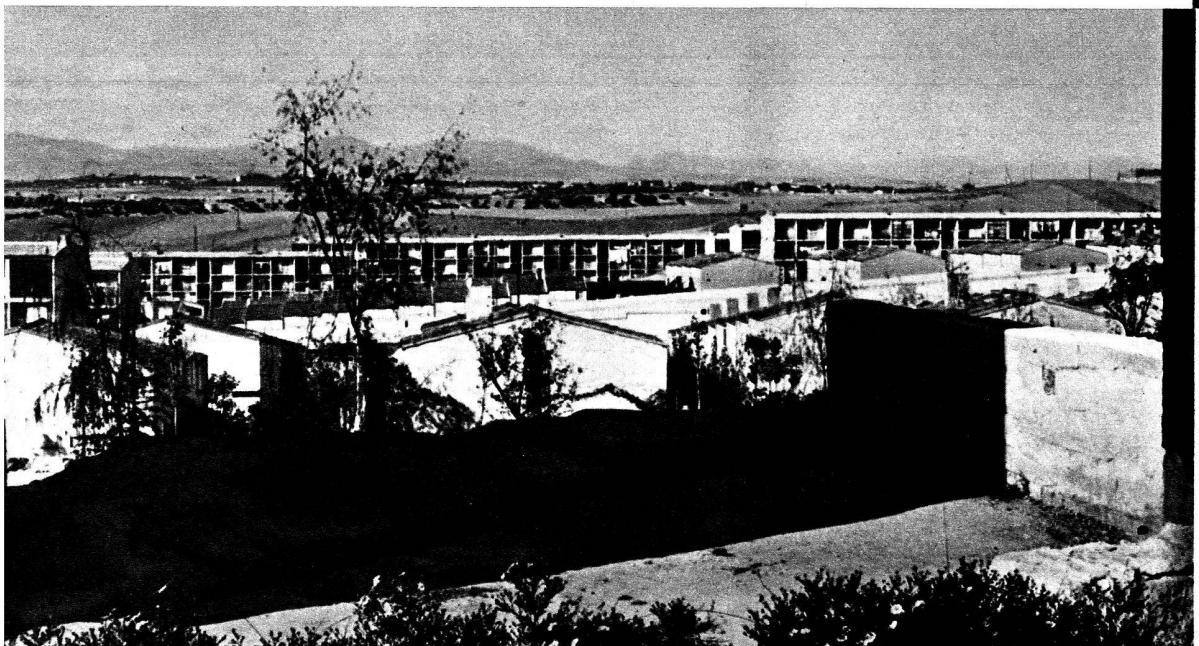


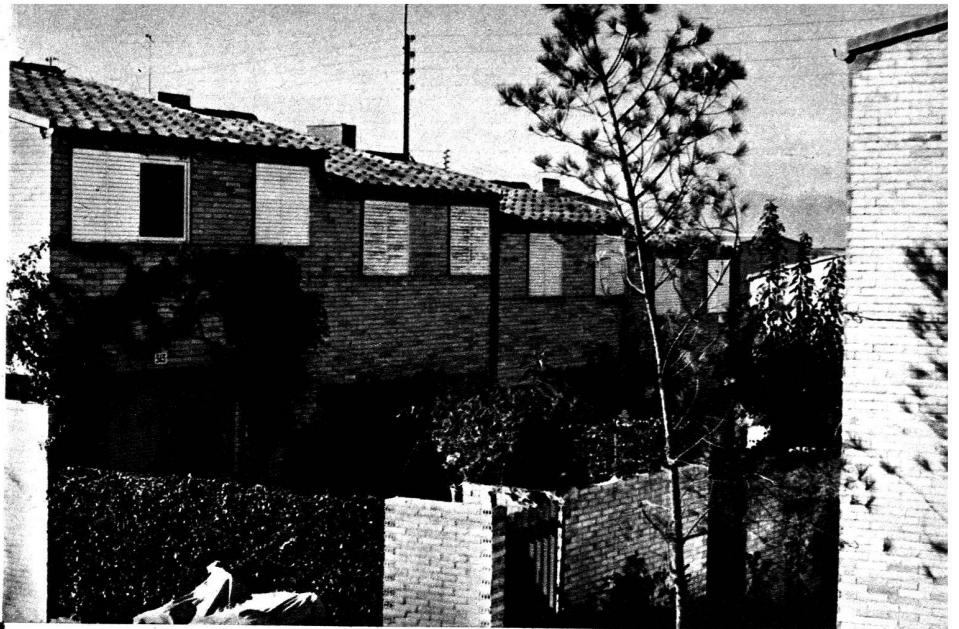
Madrid



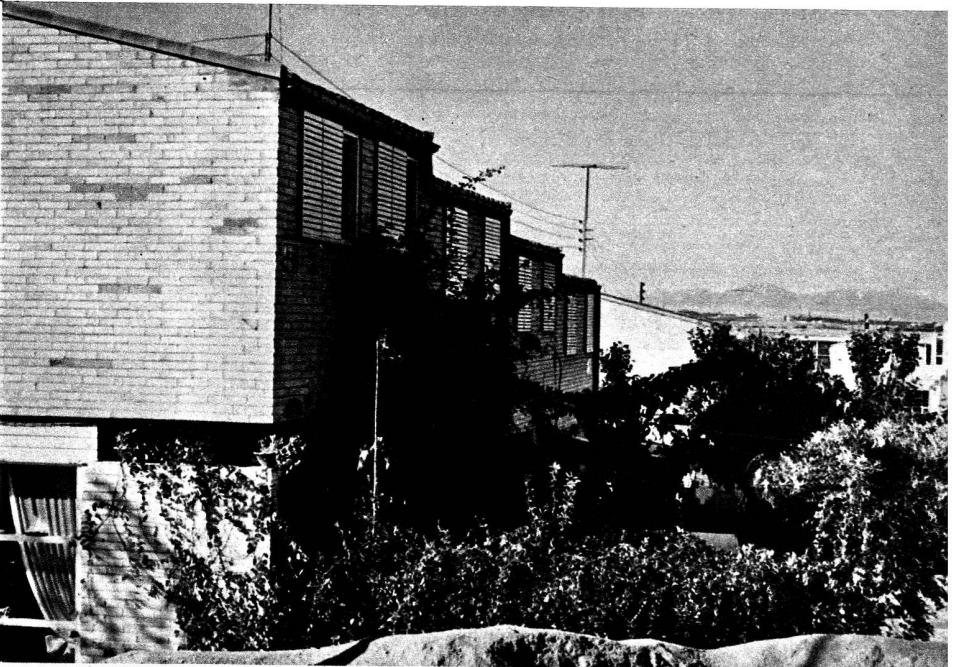
Maquette d'ensemble: le quartier réalisé correspond au secteur situé à gauche en haut.

Habitations

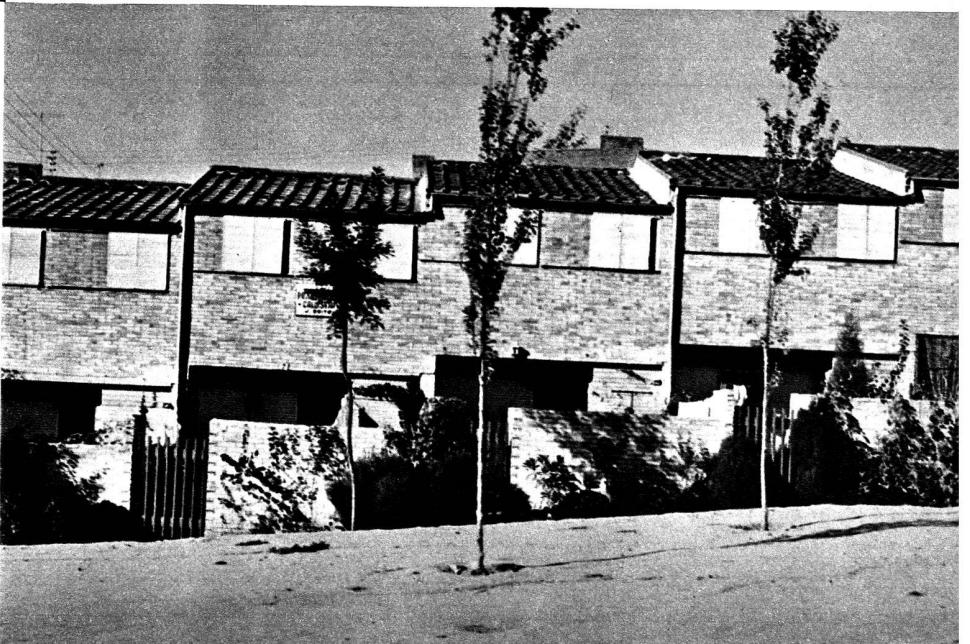




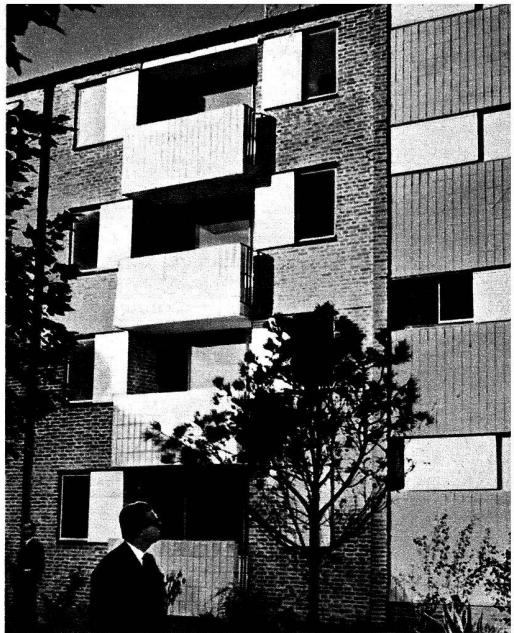
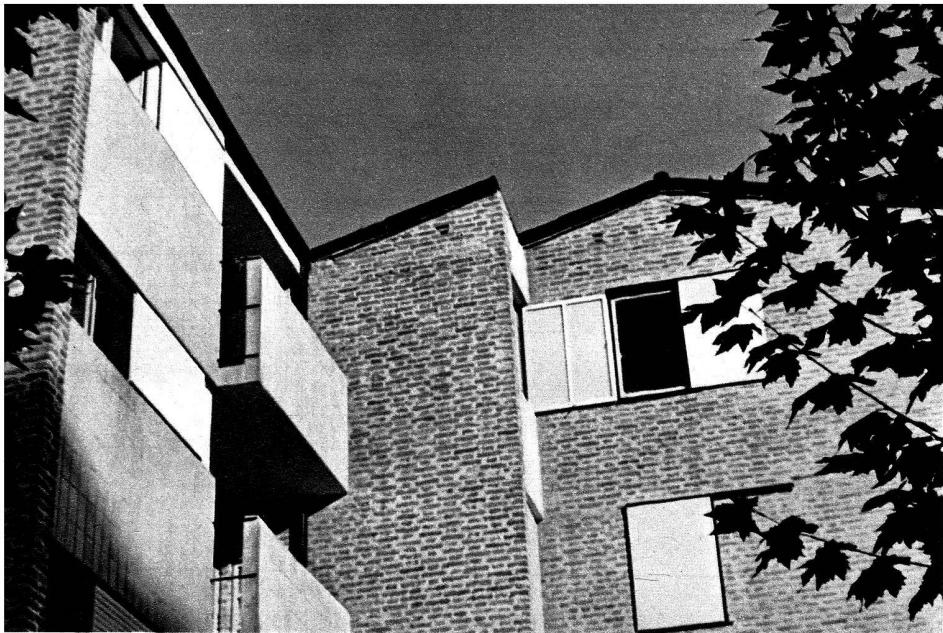
quartier Fuencarral



individuelles en rangées



Photos Bernard Vouga



Habitations à Madrid  
nouveau quartier  
de San Blas

Photos Bernard Vouga

