

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

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

**Band:** 44 (1971)

**Heft:** 6

  

**Artikel:** Problèmes de logement en Israël

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127118>

### **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:** 20.02.2026

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

# Problèmes de logement en Israël

55

## Le logement, une question d'ordre national

A l'encontre du dicton qui veut que «lorsque le bâtiment va, tout va», la construction d'habitations est l'une des branches industrielles que l'économiste tend à déconsidérer. En effet, elle dévore une bonne part du capital national sans créer les sources permanentes d'emploi ou de production qu'une somme du même ordre ferait jaillir si on l'affectait à l'établissement d'une ferme ou d'une usine. Dans la plupart des pays où il y a pénurie de logements et particulièrement d'habitations sociales, les mesures prises sont toujours en deçà des besoins. Deux des causes les plus importantes à cet état de fait sont les suivantes: les mesures ne sont pas basées sur des statistiques prévisionnelles et, par ailleurs, elles ne font pas l'objet d'une planification à l'échelon national; généralement, elles sont entièrement laissées aux soins des entrepreneurs privés ou à ceux des municipalités.

### Israël a dû...

Dès sa fondation, l'Etat d'Israël a dû faire face à une gageure: celle de l'intégration, la reconversion professionnelle et le logement des immigrants. De la réussite de cette politique dépendait toute l'existence du nouvel Etat. Confronté à des problèmes d'une telle envergure, l'Etat israélien, dès 1948, a pris des mesures inédites au *niveau national*.

### ...en 22 ans nourrir,

### loger et intégrer 2 200 000 personnes

Le 15 mai 1948, lorsque naquit l'Etat d'Israël, il y avait dans ce pays 750 000 habitants (population arabe comprise). Actuellement, Israël compte 3 000 000 d'habitants, augmentation due à la croissance naturelle et à l'immigration.

De 1948 à 1970, quelque 1 300 000 personnes sont venues de tous les horizons s'établir en Israël, dont 341 000 dans les seuls dix-huit premiers mois.

Il fallait faire face à cette immigration massive. Il n'existait, aux premières heures de l'indépendance, que des camps de tentes, fiévreusement aménagés pour l'installation temporaire des immigrants. Des services sanitaires, médicaux, sociaux et autres ont dû être placés sur-le-champ à la disposition de dizaines de milliers de nouveaux venus qui ne possédaient littéralement rien.

Pourvoir à des habitations permanentes n'était pas chose aisée. La cadence des arrivées était telle qu'il était impos-

sible au jeune Etat, aux prises avec des difficultés financières énormes, de prendre immédiatement les mesures adéquates pour faire désemplir les camps. Ceux qui les quittaient pour gagner des habitations nouvellement construites étaient automatiquement remplacés par d'autres immigrants.

En 1950, ni le temps, ni les moyens ne permettaient l'aménagement d'habitations permanentes en nombre suffisant. Par ailleurs, les camps de tentes ne se trouvaient pas à proximité des lieux de travail: ils avaient été prévus comme centres d'accueil et non comme centres de logement même temporaire. Or les immigrants devaient saisir la première occasion pour assurer leur propre subsistance.

Il fut alors décidé d'établir des «villages champignons» selon des critères de rationalité et les besoins économiques, c'est-à-dire dans la banlieue des villes ou dans d'autres régions de développement où la main-d'œuvre était demandée. Chaque famille recevait un logement séparé, même si ce n'était au début qu'une cabane en tôle ou en bois, ou même une tente. Ce furent les «ma'abaro», qui suivant le plan des autorités furent peu à peu remplacées, sur les lieux mêmes, par des bâtiments modernes.

Sous les auspices des pouvoirs publics furent aménagés des «shikounim» (unités de logement). 187 000 appartements et 57 200 unités d'habitations rurales ont été progressivement mis à disposition des immigrants. C'étaient des habitations décentes, étudiées selon les besoins locaux et qui permettaient à une famille de s'installer confortablement. En 1949, la proportion de nouveaux habitants par pièce achevée était de 7,9. Quinze ans plus tard, elle n'était plus que de 0,9.

A la fin de 1964, 10 500 immigrants vivaient encore dans des logements temporaires. Actuellement, les «ma'abaro» ont complètement disparu. Leur suppression fut entièrement l'œuvre de l'Etat, dès les débuts de son existence: les immigrants, dans leur grande majorité, ne disposaient que de peu de ressources (nombre d'entre eux étaient des rescapés des camps de concentration nazis) et ne pouvaient s'adresser à un entrepreneur ou à une banque hypothécaire.

Par ailleurs, les banques elles-mêmes ne possédaient pas assez de capitaux pour des hypothèques étant donné le marché financier réduit, l'exclusion, par l'ancienne puissance mandataire, de la zone sterling et l'inflation des premières années.

### Construire pour des déracinés...

Que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, l'installation d'immigrants d'origines diverses pose des problèmes de relations humaines. En Israël, la question s'est présentée sous une forme aiguë dès les premières heures de l'existence de l'Etat. Ceux qui débarquaient au port de Haïfa n'étaient pas seulement des rescapés du monde concentrationnaire. Les immigrants venaient de régions aussi différentes que les pays européens à haute technicité et que les pays en voie de développement, notamment les pays arabes.

On se rappelle qu'en 1949, pour les juifs du Yémen, leur voyage par avion vers la Terre promise tenait du miracle:

c'était l'oiseau décrit par la Bible et attendu depuis des siècles qui devait les ramener à Sion.

En Israël se trouvaient donc réunies des personnes d'éducation, de langue, de mœurs si différentes que, souvent, il leur était impossible de communiquer entre elles. Or le but était de reformer une seule nation du peuple juif dispersé. Les autorités israéliennes se sont attachées à résoudre le problème et l'ont fait de deux manières qui se complètent. La première consiste à envoyer les immigrants au cours d'hébreu accéléré (oulpan). Mais cette voie n'aplanit pas toutes les difficultés.

La seconde solution a été fournie par la planification.

On ne pouvait imposer aux immigrants de trop grands efforts pour transformer leurs habitudes. Il était donc nécessaire de trouver le moyen qui leur permettrait de garder des attaches avec leur passé tout en s'intégrant à la vie israélienne.

La seule solution qui s'avéra bénéfique fut de grouper les immigrants, selon leur origine, par immeubles (en milieu urbain) ou par villages, et de créer des centres administratifs communs à tous.

Ainsi, en milieu rural, plusieurs villages, chacun étant habité par des immigrants d'un pays donné, sont groupés autour d'un centre rural assez proche pour que les communications soient aisées, et dans lequel sont situés les écoles, une clinique, des magasins, un café, les services culturels et autres. Une ménagère peut donc parler l'arabe ou le polonais avec ses voisins, elle est obligée de parler l'hébreu dans les boutiques du centre rural et d'entrer, de la sorte, dans le creuset de la vie israélienne. A cet égard, l'école revêt l'importance du lieu où, dès l'enfance, disparaissent toutes les différences, où sont formés des Israéliens.

### **...une société moderne**

Dans la mise sur pied de ses plans de construction, l'Etat d'Israël dispose d'avantages certains :

1. La propriété nationale de 90% des terres lui permet de concevoir, à vaste échelle, la destination de chaque région;
2. Pour la construction elle-même, l'Etat a recours à la Société Solel Boneh, entreprise dépendant de la Histadrouth (Fédération générale du travail), elle-même en relation très étroite avec le gouvernement. Cela permet à l'Etat de contrôler, dans une grande mesure, le marché de la construction<sup>1</sup>;
3. Il n'y a pas en Israël de routes dépendant des autorités provinciales. En dehors des rues tracées dans les agglomérations, toute la voirie dépend de l'Etat, ce qui facilite grandement la réalisation du réseau routier et des communications entre localités.

Le cumul de ces trois conditions réduit, dans une proportion considérable, les frais de construction et permet d'offrir à la population des habitations sociales à bas prix. En outre, elles rendent possible une édification à la fois rationnelle et esthétique des localités.

### **Une politique de dispersion démographique**

Si le Gouvernement israélien avait adopté, en matière de construction, une politique de laisser-faire, il est certain, étant donné l'origine citadine des immigrants, que les

villes comme Tel-Aviv et Haïfa se seraient étendues à une vitesse vertigineuse, tandis que le reste du pays aurait conservé un développement très bas.

Pour éviter cet écueil, les autorités ont mis à exécution, dès les débuts, un plan de dispersion démographique entre les centres surpeuplés et les périphéries désertes, entre l'industrie urbaine et les zones agricoles. Pour ce faire, elles firent appel à tous les experts en la matière (urbanistes, démographes, économistes, etc.) qui préparèrent sur cartes détaillées la localisation et la nature des nouveaux centres de développement.

Les groupes d'habitations furent donc érigés là où ils avaient été indiqués, au préalable, sur plan et les immigrants s'y installèrent par le simple fait qu'ils y trouvaient de quoi loger.

A la proclamation de l'Etat, la moitié des habitants vivaient dans trois villes principales : Tel-Aviv, Haïfa et Jérusalem. En 1964, alors que la population avait plus que triplé, ces centres n'en contenaient plus que 31%; une répartition s'est opérée entre les 169 localités urbaines et les 704 rurales.

A la porte du désert, Beersheba qui, auparavant, était une agglomération peu importante (1500 habitants) servant surtout de point de ralliement pour les Bédouins nomades, est devenue une cité industrielle de 72 000 habitants, la capitale du désert, la plaque tournante entre le nord et le sud du pays.

Actuellement, les nouvelles villes, telles Arad ou le port d'Ashdod, ne sont plus à même d'attirer les nouveaux venus ou la génération montante israélienne uniquement pour des raisons de logement. L'économie israélienne a pris l'essor que l'on sait, et les entrepreneurs privés occupent aujourd'hui une place importante sur le marché de la construction. Le gouvernement a donc recours à d'autres procédés pour engager la population à s'installer dans les nouveaux centres généralement conquis sur le désert : la diminution des loyers et celle de certains impôts. Pour les Israéliens, qui sont la population la plus taxée du monde, ces diminutions constituent un attrait important.

### **La géo-économie, facteur déterminant**

Pour toutes les régions dont est prévue l'exploitation, le gouvernement réalise un programme comportant les éléments sur lesquels villes et villages se fonderont pour parvenir, le plus rapidement possible, à leur dynamisme propre.

L'exemple de Kiryath-Gath est significatif. Cette ville fut fondée en 1955, alors qu'on venait de découvrir en Israël la possibilité de cultiver le coton. Avec la création de Kiryath-Gath, commencèrent à s'étendre, autour d'elle, les plantations de coton. La ville elle-même fut dotée d'égreneries, de filatures, de teintureries et d'ateliers de tissage et de finissage.

Peu de temps après, des villages furent implantés dans la région pour y cultiver d'autres plantes industrielles dont la betterave sucrière.

En rapport avec ces cultures, fut aménagée une zone industrielle par le Ministère du travail, grâce aux prêts consentis par le Ministère du commerce et de l'industrie

## Réflexions sur l'aménagement régional

59

Les diverses communes d'une région, particulièrement en milieu urbain, sont très souvent imbriquées. Malgré l'autonomie que leur accorde le droit cantonal, elles ne peuvent pas résoudre efficacement leurs problèmes si elles n'entreprennent pas certains travaux en collaboration avec les communes voisines. Il suffit de penser aux problèmes que posent la construction et l'implantation d'écoles supérieures, d'hôpitaux, d'infrastructures techniques, d'usines d'incinération d'ordures, etc. On a donc souvent vu des communes se grouper pour mener à bien certaines tâches. Dépassant ce stade, d'autres communes ont ressenti le besoin d'étudier leur plan d'extension en commun. Plusieurs organisations régionales ont effectué d'excellents travaux. Ces plans directeurs élaborés en commun servent de base à l'aménagement local des communes, mais ils n'ont pas un caractère d'obligation. Les pouvoirs financier et fiscal des communes sont parfois si divergents que les intérêts particuliers prennent souvent le pas sur les intérêts régionaux. Dans la commune de Muri par exemple, le taux fiscal est de 1,4, dans la ville de Berne il est de 2,0 et à Bâriswil, qui fait également partie de la «région bernoise», il s'élève à 3,4! L'introduc-

tion d'une péréquation régionale est urgente si l'on veut voir se réaliser des plans d'aménagement régionaux.

L'introduction de la péréquation ne suffit souvent pas à aplanir toutes les difficultés, particulièrement dans les milieux urbains. Les nombreux travaux importants et coûteux, qui ne peuvent être entrepris qu'en commun, exigent la mise sur pied d'une forme d'organisation qui réunisse sous son autorité le territoire urbanisé, la région économique et la circonscription administrative.

Il serait urgent d'introduire une meilleure réglementation qui permettrait de mieux résoudre les problèmes fondamentaux de l'aménagement régional. Dans la plupart des cantons, les lois communales devront offrir de meilleures conditions. Le canton de Berne prévoit d'édicter une nouvelle législation communale mieux adaptée aux problèmes futurs. Le Conseil municipal de la ville de Berne en parle dans le rapport qu'il a remis au Conseil communal le 18 novembre 1970. Ce rapport qui commente l'état actuel et l'avenir des travaux intercommunaux entrepris dans le cadre de la «Région bernoise» donne un bon aperçu des problèmes à résoudre. Ce compte rendu intéressera certainement d'autres régions de notre pays. **ASPAN**

sur le budget du développement. Enfin les routes et tous les services publics furent édifiés par les autorités.

Dans d'autres cas, la naissance des villes a été dictée par l'implantation d'industries.

Témoin Dimone, fondée sur une hauteur le long de la route Beersheba-Sodome. Elle abrite, avec leur famille, les ouvriers des entreprises pour l'exploitation des phosphates et bromures de Sodome (près de la mer Morte) et du désert du Néguev. La ville, qui a pris de l'extension, s'est également pourvue de deux entreprises textiles dont l'une est la deuxième en importance dans le pays.

Là où il n'y avait que du sable, a surgi une cité qui maintenant compte plus de 20 000 habitants. Dans le cas de villages agricoles, se posent des problèmes de deux ordres: l'irrigation et l'installation de toutes les commodités (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.). Ces travaux, qui exigent des investissements importants, ne peuvent se concevoir sans perte pour des agglomérations de moins de 500 âmes. C'est pourquoi la planification rurale prévoit toujours la construction de villages autour d'un centre plus important capable d'attirer la population vers ces villages.

### La construction à l'avenir

Au total, depuis 1948, le Gouvernement israélien a construit quelque 350 000 appartements en dehors des nombreux édifices publics, écoles, usines, bureaux, hôtels, hôpitaux, etc. Mais sa tâche n'a pas pris fin. Les efforts de l'Etat se portent actuellement sur plusieurs plans.

Il continuera à construire des habitations pour les immigrants, pour les nouveaux couples israéliens, des cités ouvrières, à remplacer les anciennes habitations qui se détériorent, à développer l'industrie locale des matériaux de construction, y compris la manufacture d'articles auxiliaires (verre, contre-plaqué, isolants, céramiques, fer, tuyaux en béton, de même que les appareils ménagers). Ce sont des articles auxiliaires, fabriqués localement, dont le marché varie avec les dimensions du programme de construction.

<sup>1</sup> La Histadrout étant une Fédération générale du travail (c'est-à-dire le syndicat général), sa direction découle du résultat des élections. Actuellement, le parti majoritaire à l'Assemblée nationale, et, partant, au syndicat, est le Parti travailliste Avodah.

La direction de Soleh Boneh est donc également fonction de ces élections. Pour le moment, elle est assumée par le Parti Avodah.

## Eurosauna

l'unique fabricant de Suisse romande  
vous propose:

téléphone (021) 35 72 78.

— **cabines standardisées** de fabrications suisse ou finlandaise, dès Fr. 2435.—

— **projets, réalisations et constructions de centres de saunas** destinés aux exploitations publiques ou para-médicales.

**Eurosauna, rue St-Roch 40, 1004 Lausanne**