

# La politique du logement et la question des loyers

Autor(en): **Wibaut, F.M.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **3 (1930)**

Heft 1

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119132>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# La politique du logement et la question des loyers.

par le Dr. F. M. Wibaut, Amsterdam.

## Intervention de l'Etat.

Il est incontestable que dans plusieurs pays d'Europe une action efficace en matière d'habitation n'est possible qu'avec le concours des organes de la vie publique, comme l'Etat, les provinces, les communes. Dans ces différents pays l'expérience a prouvé qu'on ne peut charger l'initiative privée que d'une partie de l'œuvre de la construction d'habitations et qu'il se produit de ce fait une crise de logement, laquelle ne peut être conjurée par les entreprises privées pour la raison que ce travail ne leur rapporterait pas de sérieux bénéfices.

Déjà avant la guerre l'on s'était rendu compte de cet état de choses. Le fait que pendant la période de 1914-18 la construction a été complètement arrêtée dans de nombreux pays, a fait croire que la crise du logement était essentiellement un phénomène de guerre. En fait, il existait déjà avant la guerre, par l'arrêt survenu dans la construction et après la guerre par la majoration exorbitante du prix des matériaux de construction et ce, dans une mesure telle que les organismes publics ont été obligés de s'occuper de la question. Même dans les pays d'Europe où ces organismes n'étaient pas encore intervenus d'une façon pratique dans la question du logement, ils se sont vu obligés de mettre la main à la tâche.

## La crise existait avant la guerre.

Dans certains pays, l'existence d'une crise du logement était établie par les statistiques avant la guerre. Il résulte des constatations faites ultérieurement que cette crise existait également là où on n'était pas encore parvenu à dresser des statistiques sur la quantité de logements. Mais ces statistiques amenèrent à constater qu'également la qualité des logements était insuffisante. On se rendit compte que chaque endroit abritant des êtres humains ne méritait pas le nom de « logement ». Petit à petit ce terme prit le sens d'un espace dont l'étendue, la disposition et l'aménagement doivent répondre à des conditions déterminées.

Ainsi se développa l'idée que les pouvoirs publics ne pouvaient se contenter d'établir des statistiques purement quantitatives, mais qu'ils devaient surveiller en même temps la qualité des logements. Ce n'est que de cette façon, en effet, que les autorités pouvaient se rendre compte de l'attitude qu'ils avaient à adopter dans la question du logement.

Bien que la crise du logement ne fut pas si grave avant la guerre que pendant la période de l'après-guerre, elle n'en existait pas moins, au point de vue quantitatif, dans les communes où le nombre des habitations érigées par des entreprises privées était inférieur au nombre de familles à la recherche d'un logement. Cette infériorité provenait fréquemment de ce que le loyer qu'une partie de ces familles était en mesure de payer ne

permettait pas de rendre lucrative la construction d'habitations par des entrepreneurs privés. Au point de vue qualitatif, la crise existait dans ce sens qu'une partie des espaces affectés au logement ne répondait plus aux conditions requises pour une habitation convenable.

## Quantité et qualité des logements.

Une fois que les autorités eurent abordé effectivement la question du logement, elles se rendirent bientôt compte qu'il ne s'agissait pas uniquement d'une question de nombre. D'une façon générale, il est inexact d'affirmer que le nombre d'habitations disponibles est décisif en ce qui concerne l'appréciation de la situation en matière de logement. Un jugement exact n'est même pas possible lorsque les autorités sont parvenues à établir un aperçu critique du nombre d'habitations en faisant une distinction entre les logements propres et les logements impropres à l'usage d'habitation.

En effet, le sens du terme « impropre », se rapportant au logement, a subi au cours des années un changement essentiel. D'abord, le caractère approprié d'un logement était apprécié dans plusieurs pays, en se basant presque exclusivement sur des considérations d'ordre hygiénique. On considérait que l'action menée par les pouvoirs publics en vue de prévenir les épidémies se heurtait à des difficultés énormes aussi longtemps que des habitations et des quartiers déterminés étaient cause de leur propagation, et on se proposait de réduire les foyers d'épidémies par la construction de logements sains.

## Le confort minimum.

Petit à petit, les termes « propre et impropre à l'habitation » reçurent dans ces pays un sens plus large et plus profond. Un rôle important fut joué en l'occurrence par l'éducation individuelle des habitants dans le domaine de l'hygiène et par l'influence de l'habitation sur la moralité publique. Un minimum de confort fut également exigé. On en vint ainsi, dans plusieurs pays, à formuler des exigences minima bien déterminées pour une habitation pouvant être considérée comme convenable: elle devait comprendre une chambre commune, une cuisine séparée, une chambre à coucher pour les parents et une chambre à coucher séparée pour les enfants de sexe différents à partir d'un âge déterminé.

Ces exigences sont encore en pleine évolution et sont fortement influencées par l'action croissante menée dans le domaine du logement. Plus elles sont étendues, plus on se rend compte qu'une seule chambre de famille ne suffit pas pour les familles nombreuses; en effet, dans le cas d'une seule chambre de famille, les circonstances sont peu favorables à l'activité individuelle et notamment à l'activité intellectuelle et on sent le besoin de pou-

voir disposer de plus de place qu'une chambre commune, une chambre à coucher et une cuisine.

Toutefois, nous ne nous occuperons pas ici de la manière dont il pourrait être donné satisfaction à ces exigences plus étendues; nous nous bornerons à traiter des exigences minima telles qu'elles furent déjà formulées longtemps avant la guerre. Comme il a été dit plus haut, ces exigences minima comportent l'existence d'une chambre commune, d'une cuisine et d'un nombre de chambres à coucher répondant à l'importance du ménage.

La reconnaissance de ces revendications minima mène tout naturellement à apprécier l'importance considérable que présente le problème des loyers pour la politique officielle du logement.

### **Il ne suffit pas de construire beaucoup.**

Longtemps avant la guerre on avait déjà constaté que la construction d'habitations appropriées, par des entrepreneurs privés ou par les autorités, n'avait pas pour conséquence que la partie de la population pour laquelle ces habitations étaient surtout destinées, venait occuper celles-ci. Un grand nombre de familles n'abandonnaient pas leurs logements pour occuper ceux plus convenables se trouvant à leur disposition. Ce côté de la question du logement n'a pas été envisagé, ou l'a été d'une façon insuffisante, lors des premiers efforts faits en vue de l'amélioration des conditions du logement.

La littérature internationale sur la question du logement s'est laissée inspirer trop longtemps par l'idée que la question du logement pouvait se résoudre par la construction d'un nombre suffisant d'habitations. Aussitôt que des habitations convenables seraient disponibles en nombre suffisant des logements de qualité inférieure seraient, croyait-on, délaissés. Ce point de vue était basé sur la foi et l'espérance, fondement qui, en l'occurrence, n'était pas suffisamment solide; l'expérience a prouvé, en effet, que malgré une offre suffisante de bonnes habitations, plusieurs familles restèrent dans leurs logements défectueux.

### **Car il y a la question du loyer.**

Bien souvent le loyer de ces logements impropres n'était pas proportionné à leur valeur commerciale et assurait au propriétaire un pourcentage beaucoup plus élevé que celui d'habitations de meilleure qualité. Mais en général le loyer de ces habitations impropres était inférieur à celui des habitations convenables.

La construction d'habitations appropriées, soit par les autorités elles-mêmes, soit par l'Etat et les communes, ou avec leur concours, donna naissance à l'idée du « loyer rentable ». Ce loyer assurerait le paiement de l'intérêt et l'amortissement du capital investi dans la construction, ainsi que l'entretien de l'habitation. Lorsqu'il s'agit d'habitations érigées par des entrepreneurs privés, le loyer doit comprendre au surplus un bénéfice pour le propriétaire. Il était compréhensible, dès lors, que le loyer des maisons érigées dans un but d'utilité pu-

blique était inférieur à celui des habitations érigées par des entrepreneurs privés.

### **Les logements construits sans bénéfice sont encore trop coûteux.**

Certains réformateurs croyaient que cette différence suffirait pour fixer les loyers des habitations construites directement à l'aide des deniers de l'Etat à un prix tellement bas que même les personnes ayant occupé jusque là des logements de qualité inférieure seraient en mesure de les payer. Ces réformateurs engageaient les autorités à maintenir le taux de l'intérêt du capital prêté pour la construction, à un niveau aussi bas que les emprunts de l'Etat, donc plus bas que le taux ordinaire de prêts hypothécaires. L'amortissement s'étendrait sur une période de 50 ans ou plus, l'habitation aurait toujours une certaine valeur. Ces propositions concernant le maintien du loyer rentable à un niveau peu élevé ont été réalisées de différentes façons dans divers pays.

On constata cependant que les efforts faits dans ce sens n'eurent pas comme résultat de baisser les loyers rentables des habitations édifiées directement ou indirectement avec le concours des pouvoirs publics, au niveau bas des loyers des taudis.

### **Un nouveau facteur : l'éducation du locataire.**

C'est dans ces circonstances que se posa le problème de l'éducation de la masse en ce qui concerne l'amélioration des conditions de logement.

Il résulte de l'examen des conditions d'existence de personnes logées dans des habitations défectueuses, qu'une partie de ces familles était en mesure de payer un loyer correspondant au « loyer à rente » des maisons de bonne qualité. On organisa « l'Inspection des logements » qui se chargea entre autres de faire comprendre aux familles logées dans des taudis qu'en payant un loyer plus élevé elles servaient leur propre intérêt, l'intérêt de leur situation sociale, l'intérêt matériel, intellectuel et moral des enfants, et qu'en général elles travaillaient au bien-être des parents et de toute la famille. Ce travail éducatif de l'Inspection des logements fut couronné de succès.

On a constaté maintes fois que les familles particulièrement attachées aux taudis affectaient à leur loyer un pourcentage du revenu familial de beaucoup inférieur à celui affecté par d'autres familles de même condition au loyer à rente afférent à des maisons de meilleure qualité. L'étude des revenus et des dépenses des familles ouvrières a démontré que les familles appartenant à cette catégorie, et qui sont à même d'apprécier l'avantage d'un logement convenable, peuvent consacrer à leur loyer environ  $\frac{1}{6}$  à  $\frac{1}{5}$  de leurs ressources régulières. L'action éducative de l'Inspection des logements a eu pour résultat, dans de nombreux cas, que le niveau d'existence des familles ayant abandonné leur taudis pour venir occuper des logements plus convenables, a largement compensé la dépense supplémentaire provenant du loyer plus élevé.

## Le rôle social de l'inspection des logements.

Mais l'Inspection des logements a encore à remplir d'autres tâches que celles qui ont été mentionnées ci-dessus; elle est chargée également de vérifier la nature du logement, le genre de vie qu'on y mène et d'apporter de l'amélioration là où les circonstances l'exigent.

Dans plusieurs villes de Hollande, l'Inspection des logements est chargée de la perception des loyers. Ainsi les inspectrices (l'inspection se fait en général par des femmes) entrent en contact d'office avec toutes les familles. Là où les inspectrices ne sont pas chargées de la perception des loyers, elles n'auront à s'occuper que d'une partie des familles, dont l'importance peut varier d'après les différents complexes d'habitations.

Dans les pays où existe l'Inspection des logements, comme en Hollande et en Angleterre, elle apparaît comme un élément indispensable de l'œuvre officielle du logement.

## Ceux qui ne peuvent pas payer un loyer rentable.

Le même examen qui avait donné lieu à l'action

# Chronique

## Un Musée international de l'Habitation et de la Construction.

Le Comité de l'Association internationale de l'habitation (Francfort-s-M.) Bockenheimer Landstrasse 95) a pris l'initiative de créer un Musée international de l'habitation et de la construction. Le secrétaire général a été chargé, d'entente avec M. May, d'établir un programme de travail et d'entreprendre la collection de matériaux.

Toutes les questions d'économie politique et sociale, d'hygiène et de technique liées à celles de l'habitation seront inscrites au programme d'action du Musée, et rendues accessibles au public d'autres villes par des expositions itinérantes.

Il serait très désirable que l'Association internationale qui publie la revue *Habitation et Construction* (en trois langues) arrive à mener à chef ce projet. Il y aurait enfin possibilité de répandre non seulement parmi les techniciens, mais surtout dans le grand public, les notions nécessaires à la compréhension du problème si urgent de l'habitation.

Les renseignements peuvent être obtenus auprès du Secrétaire général, Dr. H. Kampffmeyer, Bockenheimer Landstr. 95, Francfort-s.-Main.

## Allemagne. — L'activité des associations pour le développement de la construction d'habitations.

Les associations pour le développement de la construction d'habitations (*Wohnungsfürsorgegesellschaften*), dont la première création remonte à la loi prussienne du 28 mars 1918, étendent leur activité, ainsi que le fait ressortir le rapport publié récemment par leur fédération.

A la fin de 1928, le capital social total des sociétés affiliées s'élevait à 152.720.690 reichsmarks. Le nombre des maisons qui ont été bâties au cours de la même année grâce à l'intervention de ces sociétés a été de 63.768 (contre 62.470 en 1927). Ces constructions ont entraîné une immobilisation de capitaux de 402 millions de marks, dont 197,5 millions ont été obtenus moyennant une hypothèque de premier rang et dont 165 millions, fournis par l'impôt sur les loyers, l'ont été moyennant une hypothèque de rang non spécifié.

L'importance de ces sociétés apparaît surtout dans les

éducative susmentionnée a toutefois démontré également qu'une partie des personnes logées dans des taudis n'était pas en mesure de payer le loyer rentable d'une habitation normale. Nous ne parlons pas ici des familles qui, pour des raisons diverses, ne sont pas à même de subvenir à leur entretien; nous n'avons en vue que les familles ouvrières normales, où le revenu d'un ou de plusieurs membres suffit pour couvrir le minimum de dépenses nécessitées par l'entretien du ménage.

Partout où ces investigations ont été menées d'une façon approfondie, on a constaté qu'il existe un bon nombre de familles ouvrières normales qui ne sont pas en mesure de payer le loyer rentable d'une habitation convenant à leurs besoins. Le nombre de ces familles varie selon les conditions locales et selon la situation économique en général; il est peu élevé en temps de prospérité et croît en temps de crise, où il est parfois très élevé.

(Suite et fin au prochain numéro.)

(Article tiré de la Revue „Habitation et Construction“, organe de l'Association internationale de l'Habitation.)

communes de petite et moyenne importance, où elles rendent de grands services aux administrations locales en mettant à leur disposition leur organisation financière et leur expérience en matière de construction. On estime, en effet, que les deux tiers environ des maisons construites par les pouvoirs locaux, dans les communes de moins de 20.000 habitants, l'ont été avec le concours de ces sociétés.

(Informations sociales du B. I. T.)

## Tchécoslovaquie. — La construction d'habitations.

Les dernières statistiques publiées sur la construction d'habitations avec l'encouragement de l'Etat, en exécution des lois sur la construction de 1921 à 1924, apportent des précisions sur le développement récent de cette activité.

Au 30 juin 1929, les projets de construction examinés par le ministère des Travaux publics intéressaient 26.477 maisons, comportant 56.818 logements et d'un coût total de 4,5 milliards de couronnes. Les avances de l'Etat pour ces constructions se sont élevées à 3,2 milliards de couronnes.

Il est à remarquer que près d'un quart de ce programme a été exécuté dans la ville de Prague. On a bâti dans cette ville 12.344 logements d'un coût global de 1,1 milliard de couronnes. La participation de l'Etat a été de 852 millions. Le 30 août 1929, le conseil municipal de la capitale a arrêté un nouveau programme de construction de 10.000 petits logements (composés d'une pièce et d'une cuisine avec dépendance). Les fonds nécessaires seront obtenus par voie d'emprunts effectués auprès des institutions sociales et des banques, avec la garantie de l'Etat pour 90 % de leur montant.

(Informations sociales du B. I. T.)

## Voyage d'étude au Danemark, en Suède et en Norvège.

L'Association internationale pour l'habitation organise, du 12 au 21 août 1930, un voyage d'étude dans les pays scandinaves. Celui-ci a pour but de montrer aux participants l'activité de ces pays dans le domaine de l'habitation et de l'urbanisme. Les visites seront complétées par des causeries et conférences faites par des spécialistes sur ces questions. Les autorités et sociétés des villes qui sont visitées ont assuré leur concours aux organisateurs. Le départ aura lieu à Copenhague, avec itinéraire par Göteborg, Oslo et Stock-