

Le financement de l'habitation

Autor(en): **Chalendar, Michel de**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **21 (1949)**

Heft 8

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123390>

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.

Le financement de l'habitation

par Michel de Chalendar,

attaché au Centre national pour l'amélioration de l'habitation, Paris

Les conséquences de la guerre dans les divers pays du monde ont été diverses : destruction et misère chez les belligérants d'Europe, prospérité chez ceux d'Amérique et chez les neutres. La crise du logement est cependant le partage de tous. Sans doute est-elle moindre chez ceux qui n'ont pas subi la guerre sur leur sol ; mais elle existe.

I. — Rappel historique

Si ce phénomène universel est plus vif depuis la guerre de 1914, il n'est pas dû qu'à la guerre seule. Sans doute celle-ci l'a-t-elle aggravé par suite du manque d'entretien, de la pénurie de main-d'œuvre, voire des destructions, mais l'origine est plus lointaine et doit être recherchée dans la révolution industrielle du dix-neuvième siècle ; le déplacement des populations vers les villes et l'éclatement des familles, chaque nouvelle unité exigeant un logement de plus.

Il faut reconnaître aussi que l'attention des gouvernements a été beaucoup plus attirée qu'autrefois par les mauvaises conditions de l'habitation. Le contraste a été vif entre le progrès scientifique et l'insalubrité des logements anciens, et un confort accru revendiqué par tous dans le domaine des transports par exemple l'a été aussi en matière d'habitat. Un logement qui aurait passé pour acceptable autrefois est aujourd'hui considéré à juste titre comme un taudis à détruire. L'effort demandé n'en est que plus important.

Ce que l'initiative privée n'a pu résoudre par elle-même, les pouvoirs publics ont essayé un peu partout de le trancher. Leur intervention a commencé dès la fin du dix-neuvième siècle, mais n'a pris d'ampleur qu'après la guerre de 1914-1918. A cette époque, en Europe, il s'agissait de remettre en route l'industrie du bâtiment ralentie ou arrêtée par la pénurie de main-d'œuvre, de matériaux et aussi par l'instabilité des conditions économiques. Dans certains pays même, une lourde tâche de reconstruction s'est ajoutée au renouvellement normal du patrimoine immobilier.

Les pouvoirs publics se sont également préoccupés des locataires dont le pouvoir d'achat avait diminué. Ainsi furent établies les premières taxations des loyers. Puis avec le retour à la prospérité, la reconstruction reprit son rythme. Mais l'euphorie momentanée prit fin avec la crise de 1929-30. De nouvelles interventions furent nécessaires, moins pour soutenir les locataires dont les bas loyers venaient souvent d'être rejoints par les prix de détail que pour stimuler les constructeurs par une politique de crédits et

réduire le chômage par un programme de grands travaux, en l'espèce l'édification d'immeubles à bas loyers pour la population ouvrière.

Quelque étendue que fût l'intervention des pouvoirs publics avant 1939, elle ne s'est substituée que dans des cas exceptionnels à l'initiative privée. Son but était au contraire de la soutenir, de la susciter et de l'orienter. La construction a souvent été prise en charge par des coopératives ou organismes contrôlés, ne recherchant aucun profit et susceptibles d'être directement aidés par les pouvoirs publics. Parfois aussi par l'initiative privée aidée par des bonifications d'intérêt.

La rentabilité de l'habitation des classes aisées continuait d'être assurée. Mais pour les personnes de condition modeste on a utilisé la formule coopérative moins coûteuse et favorisé l'accession à la propriété, ce qui permettait d'exiger davantage du bénéficiaire en mettant en mouvement un élément passionnel : le désir de devenir propriétaire. On a créé aussi des logements neufs en remplacement des taudis ; ceux-là ont été pris en charge par les finances publiques. Les pays les plus avancés enfin avaient institué dès avant guerre une aide aux familles nombreuses.

Les résultats de la politique de financement du logement ont été dans l'ensemble satisfaisants. En Allemagne, en Angleterre, en Hollande le patrimoine immobilier a été non seulement entretenu mais amélioré quantitativement et qualitativement. A l'inverse en France, la taxation abusive des loyers et l'importance des charges fiscales grevant la construction n'ont permis de construire que le tiers de ce qui était nécessaire. La moyenne d'âge des maisons a considérablement augmenté ainsi que le nombre des logements insalubres.

II. — La situation actuelle

Plus encore que la première guerre mondiale, la deuxième a porté atteinte aux patrimoines immobiliers des nations soit par les destructions massives de maisons, soit par le manque d'entretien et de réparations. Elle a de plus provoqué une crise du logement sans précédent dans bien des pays, même dans ceux qui n'ont subi aucune destruction, par suite des modifications intervenues dans les conditions sociales et familiales : accroissement du nombre des mariages et des naissances, changement de métiers des anciens combattants entraînant des changements de résidence.

Partout apparaît l'intervention des collectivités dans les efforts entrepris pour résoudre cette crise. Qu'il

s'agisse d'établir des programmes de reconstruction ou seulement de constructions neuves, les pouvoirs publics prennent en mains la répartition des matériaux disponibles et assument une part des charges financières. La non rentabilité des logements neufs pour la classe ouvrière apparaît comme un phénomène universel entraînant la nécessité d'une aide de la collectivité.

Si cette aide financière publique se révèle aussi importante dans les pays les moins atteints et où l'usager consacre le quart de ses ressources à se loger, elle est plus importante au fur et à mesure que les économies sont plus dégradées. La raison principale de cet état de choses doit être cherchée dans le coût trop élevé de la construction soit à cause de la hausse excessive des prix du bâtiment par rapport au prix moyen de la vie, soit en raison de l'amélioration des standards d'habitat.

La hausse des prix du bâtiment est un phénomène général qui tient à la pénurie de matériaux, aux retards qu'elle entraîne, à la diminution de la quantité et de la qualité de la main-d'œuvre, dans certains cas aux taux d'intérêt, enfin toujours à une demande supérieure à l'offre.

Par ailleurs, les conditions de confort ont été améliorées. La superficie des logements construits et leur qualité d'équipement ont été accrues même dans les pays comme la France ou l'Angleterre où les besoins les plus simples sont immenses.

La non rentabilité de la construction est d'autant plus sensible qu'il s'agit de logements destinés à des personnes de condition modeste. Le coût de leur logement représente au moins quatre années de salaires — et bien souvent sept ou huit —. En France, dix.

Dans ces conditions on est amené à constater que si les charges financières et techniques d'un logement doivent être de 8 % de son coût, il faut un loyer de 32 % des salaires dans les pays où l'on construit au meilleur prix et 80 % en France. Si l'on admet que l'usager peut dépenser au maximum dans les pays riches 25 % de son salaire pour se loger et dans les pays où le niveau de vie est bas quelque 15 %, on voit que la collectivité devra prendre en charge près du 10 % des dépenses afférentes aux logements neufs dans les pays les plus prospères et les deux tiers dans les pays les moins riches. Encore cela suppose-t-il une participation des usagers de 15 % de leurs salaires. En fait, la part de la collectivité sera en France bien près de 90 % tant que les loyers ne seront pas revalorisés.

La nécessité théorique d'une aide financière publique ainsi établie, il convient d'indiquer ses modalités d'application d'après les méthodes effectivement employées dans les divers pays à l'heure actuelle.

III. — Les méthodes de financement à l'étranger

La question de la rentabilité des constructions neuves est naturellement dominée par celle des possi-

bilités d'investissements. Puisque la maison, bien d'équipement et de consommation à la fois, n'est pas payée en totalité par celui qui en profite, elle doit l'être aussi par ceux qui en profiteront à l'avenir. Il faut amortir le capital nécessaire sur une période raisonnable. Selon la qualité de la construction, les coutumes et le niveau de vie des peuples cette période variera. Elle sera de vingt-cinq ans en moyenne aux Etats-Unis (maisons en bois) et dépassera un siècle dans la plupart des pays d'Europe. Mais il ne suffit pas de savoir qu'on peut amortir, fût-ce sur plusieurs générations, pour trouver le capital dont on a besoin. Encore faut-il le posséder dans l'immédiat, et c'est là que surgissent les plus grandes difficultés pour les pays appauvris.

Tandis que dans les Etats bien équipés, voire suréquipés comme les Etats-Unis, le Canada, la Suisse, une politique de construction intense peut venir fort à propos pour atténuer ou éviter une crise possible, dans les Etats affaiblis par la guerre, il est quasi impossible de mobiliser les ressources nécessaires pour construire selon les programmes souhaités. Là où il existe des réflexes économiquement sains on n'hésite pas à inciter par tous moyens les consommateurs, les usagers à consentir des sacrifices. Bien des ressources sont ainsi trouvées. On y ajoutera parfois des impôts sur les loyers des maisons existantes, donc déjà partiellement amorties.

Les pouvoirs publics compléteront par les ressources budgétaires. Ce dernier mode de financement revient à une épargne obligatoire pour les contribuables si le budget est en équilibre. Sinon c'est l'inflation, autre forme de prélèvement obligatoire, si l'on peut s'exprimer ainsi, puisqu'elle consiste à réduire le niveau de vie de tous, mais avec les inconvénients que l'on sait.

Bref, de l'épargne libre à l'épargne forcée, ou si l'on préfère du prélèvement sur les ressources de l'usager et de l'appel aux fonds de l'épargnant au recours à la collectivité, tous les mécanismes peuvent entrer en jeu.

1° Participation de l'usager et des épargnants.

L'usager peut être locataire ou propriétaire ou encore en voie d'acquérir la propriété. Les loyers ont été presque partout l'objet de taxation avant ou pendant la guerre. La part du salaire consacrée au loyer a donc beaucoup diminué dans les pays où le coût de la vie a augmenté. Ainsi, en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas, au Danemark, cette part, avant guerre supérieure à 20 % du salaire, est actuellement inférieure à 15 %. En France, déjà faible avant guerre, elle est aujourd'hui de l'ordre de 2 %. Elle n'est maintenue supérieure à 20 % que dans les pays riches : Etats-Unis, Canada, Suède. Elle oscille entre 15 % et 20 % en Afrique du Sud, Australie, Suisse, Norvège.

On peut remarquer que la richesse d'un pays n'est pas le seul critère en la matière : Les peuples nordiques attachent plus de prix à leur logement que les

peuples de la Méditerranée. La différence de climat explique souvent la diversité des mœurs.

Dans de nombreux pays, certaines catégories sociales reçoivent une aide particulière pour payer leurs loyers.

Les économiquement faibles et les familles nombreuses bénéficient d'allocations-loyer ou sont logés dans des immeubles à bon marché. S'ils veulent acheter une maison ils peuvent obtenir des allocations-logement ou bénéficier de conditions spéciales de prêt.

L'accession à la propriété permet d'exiger davantage de l'usager que la location simple. Aussi voit-on les pays où elle est le plus développée résoudre au mieux le problème du logement.

Une révolution sociale silencieuse s'est effectuée grâce à l'essor de la petite propriété. Ainsi en Angleterre, en Suède, et maintenant dans la plupart des pays. Il semble bien que les pays les plus avancés dans ce domaine ont été ceux où le mouvement coopératif a été le plus accentué. D'autre part, le trait général de l'organisation des mutuelles d'épargne, des « Building Societies », a été de faire concourir tous les épargnants à la construction des maisons de quelques-uns.

En incitant le public à déposer son argent grâce à la promesse d'un intérêt, les Building Societies ont pu prêter les sommes nécessaires à des candidats propriétaires sélectionnés dans l'échelle sociale, à des taux d'intérêt relativement faibles (de 4 à 5 %, plus amortissement).

En Scandinavie et dans les pays d'influence britannique, le système donne pleine satisfaction. Des millions de maisons ont été édifiées grâce à lui.

En France, un mouvement se fait jour qui demande l'affectation d'une partie des fonds des Caisses d'Epargne à la construction. En Belgique, le rôle des Caisses d'Epargne est prépondérant. En Italie, le Plan Fanfani prévoit le moyen de drainer l'épargne par l'émission de bons-maisons.

L'accession à la propriété facilitée par l'épargne publique peut l'être aussi par l'apport-travail du candidat propriétaire. On a décrit les expériences « Castor » de Suède, de Belgique, de Hollande, de France. On a indiqué l'énorme extension du système en U. R. S. S.

Enfin, l'Etat et les collectivités publiques favorisent de diverses façons l'accession à la propriété.

2° Aide de la collectivité.

Le financement de la construction devrait être normalement assuré par des prêts hypothécaires.

On constate partout que ces prêts ne sont pas suffisants. On a signalé plus haut la non rentabilité des immeubles neufs et la pénurie de capitaux dans les pays européens tout au moins. Cette source normale de financement n'est pas, en général, complètement tarie, mais elle a besoin, pour jaillir à nouveau, d'être alimentée, soutenue artificiellement grâce à l'aide de la collectivité.

En examinant précisément cette aide publique dans les divers pays, on s'aperçoit qu'elle constitue souvent un complément au libre financement.

Ainsi en est-il des mesures d'exemptions fiscales, des bonifications d'intérêt, de l'octroi de garanties ou de prêts complémentaires.

D'autres méthodes impliquent une contribution plus importante de la collectivité et excluent le recours à l'épargne : les prêts principaux, les subventions, la prise en charge du déficit ou même de la construction publique d'immeubles à bas loyers. Elles n'interviennent parfois qu'en faveur de certaines catégories. Le secteur libre demeure. Il s'y joint seulement le secteur public ou semi-public. Parfois aussi le secteur public prend le plus d'importance.

a) Mesures impliquant un appel à l'épargne.

Le premier moyen de réduire les coûts est de supprimer les *impôts* qui pèsent sur la construction.

Moyen négatif de financement, mais efficace, car il économise en général de 20 à 25 % des charges. Moyen peu onéreux, car s'il prive l'Etat de certaines ressources, il lui en apporte d'autres parfois plus considérables en déterminant la remise en marche d'un secteur capital de l'économie. Les pays qui ont une politique immobilière active n'ont pas hésité à entrer courageusement dans cette voie. Une autre exemption fiscale très efficace dans les pays où l'économie a été particulièrement bouleversée est l'amnistie sur les fonds placés en constructions neuves, quelle que soit leur origine. Cette excellente méthode pour attirer l'épargne dissimulée a été adoptée en Pologne. Il est question de l'employer en France.

Certains Etats accordent des *bonifications d'intérêt* aux constructeurs qui émettent des emprunts sur le marché. Ainsi la France avant guerre accordait à tout constructeur pour l'édification de logements des bonifications à 4 % pendant quinze ans. Un projet du C. N. P. F. reprend cette formule. La Hollande accorde actuellement des bonifications de 4 % pendant quinze ans. L'Italie prévoit des bonifications de 5 à 6 % sur les bons-maisons pendant sept ans.

L'Etat facilite aussi les emprunts hypothécaires en octroyant sa *garantie* soit sur la totalité ou la quasi totalité du prêt, comme en Tchécoslovaquie, soit comme au Danemark sur la partie prêtée sur hypothèque de troisième rang.

En Suède, l'Etat prête sur hypothèque de deuxième et troisième rangs le tiers environ du coût de la maison à 3 % en trente ans. La première hypothèque restant libre, le constructeur peut emprunter ainsi tout le capital nécessaire.

b) Mesures impliquant un recours à l'impôt.

Dans la presque totalité des pays étudiés, des *prêts* sont accordés par les collectivités (Etats, cantons, municipalités) à ceux qui construisent des logements, mais non toujours à tous les constructeurs. Ici les prêts se limitent aux villes, aux coopératives, à telle catégorie de sociétés. Là les particuliers peuvent en

bénéficier directement. Là encore ils ne sont accordés que s'il s'agit de maison à louer ; ailleurs, s'il s'agit d'immeubles à vendre, etc... Toutes les formules se rencontrent et souvent une combinaison de plusieurs d'entre elles : les conditions de prêts seront plus ou moins favorables selon les bénéficiaires de plus ou moins grande utilité sociale.

Voici quelques exemples :

la durée d'amortissement la plus faible est dix ans (U. R. S. S.),

les Etats-Unis prêtent pour vingt ans,

l'Angleterre, l'Italie, la Hongrie, la Pologne pour trente ans,

l'Australie pour quarante-cinq ans,

le Canada, le Danemark, la Hollande pour cinquante ans,

la France pour soixante-cinq ans,

la Belgique, la Norvège, la Suisse pour cent ans.

Ces indications ne tiennent pas compte de la complexité des législations, elles sont présentées comme des images. Souvent, l'amortissement est différé. Les *taux d'intérêt* sont plus élevés (de l'ordre de 4 %) aux Etats-Unis, au Canada, en Australie, en Afrique du Sud, en Hollande, qu'au Danemark, en Hongrie, Norvège, Angleterre, Suisse, Belgique, où ils oscillent entre 2,5 et 3 %, et qu'en France, Pologne et U. R. S. S. où ils sont de 2 %. Le montant des prêts varie en général entre 80 et 100 % du coût de la construction.

Aux prêts s'ajoutent parfois des *subventions* pour la construction comme en Norvège si les logements sont conformes à certains types, ou en Suisse pour les coopératives. Il existe aussi des subventions spéciales pour économiquement faibles et pour les familles.

Enfin, on voit l'Etat et les municipalités prendre en charge une part du *déficit* annuel d'exploitation des maisons construites soit par les villes ou les sociétés civiles agréées comme en Hollande, soit de toutes les maisons neuves comme en Grande-Bretagne ou de celles construites dans le cadre des programmes gouvernementaux comme en Tchécoslovaquie.

En France, le déficit des maisons édifiées par les organismes d'H. B. M., seuls bénéficiaires des prêts de l'Etat est assumé soit par les villes ou par les départements soit par les employeurs de main-d'œuvre qui y logent leur personnel. Une telle formule n'a pas sa pareille dans d'autres pays. En Italie, il est bien prévu une contribution patronale obligatoire, mais elle se présente comme un impôt supplémentaire.

Le déficit peut aussi être à la charge de la collectivité lorsque c'est elle qui construit directement. Dans de nombreux pays, l'Etat ou les villes édifient des maisons à bas loyers pour les classes laborieuses ou pauvres. L'ensemble des constructions d'Etat ne représente pas une masse très importante, sauf dans les pays totalitaires.

Cette observation conduit à rappeler que, si l'Etat finance, ce n'est pas en général lui qui construit. Et

il n'est pas sans intérêt de rechercher quels sont les bénéficiaires de l'aide de la collectivité dans les divers pays.

c) *Les bénéficiaires de l'aide de la collectivité.*

Il est évident que, d'une manière générale, on aidera ceux qui en ont le plus besoin, mais l'aide ne sera pas toujours fournie directement aux personnes, ni même en fonction des catégories sociales, elle pourra être accordée d'après des critères objectifs, ou n'atteindra les individus que par l'entremise des groupes.

Ici comme ailleurs, les formules sont extrêmement diverses et susceptibles de multiples combinaisons qui atténuent parfois leur apparente rigueur. Les quelques exemples suivants ne tiennent pas compte de la diversité intérieure à chaque pays, mais donnent une idée générale de l'emploi des systèmes possibles.

La Grande-Bretagne, la Norvège, la Tchécoslovaquie, l'U. R. S. S. accordent une aide qui ne tient pas compte de la situation sociale du bénéficiaire, mais seulement de la surface ou des caractères de la maison. De même le Canada, qui prête selon le coût de la maison.

A l'inverse, l'aide de la collectivité sera accordée à des catégories sociales bien déterminées : sinistrés, anciens combattants, économiquement faibles, familles, dans de nombreux pays, ouvriers ou même plus précisément ouvriers mineurs (Belgique, France), ouvriers des entreprises nationalisées (Pologne).

En Afrique du Sud, elle dépendra même de l'importance du revenu des bénéficiaires ; on retrouve ce critère en France dans l'octroi de l'allocation-logement qui devrait pourtant ne dépendre que de la situation de famille.

Plus curieuse encore est la classification des Etats selon qu'ils financent des groupes ou des particuliers.

Les subventions et prêts sont attribués aux seules coopératives en Suisse ; aux seuls organismes d'H. B. M. et de Crédit immobilier en France ; à des groupes agréés, des municipalités, des comités d'entreprises, des syndicats en Hongrie.

En Pologne, en Suède, en Norvège, au Danemark, aux Etats-Unis, les conditions de prêt sont plus ou moins avantageuses, selon que les bénéficiaires sont des collectivités, des coopératives ou des particuliers.

En vue de l'accession à la propriété, les prêts sont consentis soit directement aux particuliers (U. R. S. S., Etats-Unis, Canada), soit à des organismes intermédiaires (France, Suède, Suisse, etc.).

Partout un rôle est confié aux municipalités, qu'elles soient seulement responsables des plans d'extension ou chargées de construire des immeubles pour les catégories les plus défavorisées, ou même encore, comme en Angleterre, qu'elles aient la responsabilité presque exclusive de la construction.

D'autres organes publics de financement ont souvent leur place dans le système : banques d'Etat, établissements agréés. Les organismes de construction et d'exploitation des logements sont en général des coopératives ou des sociétés agréées.

Parfois aussi le secteur purement privé est encouragé à construire par des primes, des prêts avantageux ou encore des bonifications d'intérêt.

C'est dans les pays où toutes les initiatives sont encouragées que les réalisations sont les plus nombreuses. Le secteur privé, le secteur semi-public et le secteur public ont chacun leur mission, et supprimer l'un d'eux réduit d'autant la tâche accomplie.

Les formules les plus souples qui s'adaptent à chaque sorte de besoin sont du meilleur rendement. L'expérience étrangère permet d'affirmer qu'une vue économique du problème du logement est plus efficace qu'une vue déformée par des préoccupations d'ordre politique.

Conclusion

L'attitude prise par les peuples face à leur crise du logement est pleine de leçons. Il serait vain de chercher à se justifier en invoquant la richesse de certains pour expliquer la valeur de leur effort.

S'il est moins difficile et peut-être même nécessaire pour les Etats riches de favoriser l'essor de la construction, il ne faut pas en conclure qu'eux seuls y parviennent.

Un simple regard jeté sur les pays les plus dévastés suffit à montrer que l'effort n'est pas proportionnel aux ressources.

L'effort n'est pas non plus proportionnel aux besoins. L'exemple de la France en est malheureusement une preuve.

Sans doute les résultats seront-ils influencés par l'abondance ou la pénurie de moyens financiers, de matériaux, de main-d'œuvre et par la plus ou moins grande urgence où l'on se trouve de construire, mais ils seront bien davantage fonction de la place que les peuples assignent à l'habitation dans la hiérarchie des services.

On serait même tenté de dire : dans la hiérarchie des valeurs. Les peuples les plus robustes, les plus sains attachent une importance capitale au problème du logement. « Problème social N° 1 » comme on l'a dit, l'habitat est la condition même de la solidité des familles, de la santé et de la moralité publiques. La condition aussi du climat social et du rendement de la main-d'œuvre.

Les conséquences d'une politique du logement sont incalculables et les pays qui tiennent à ne pas déchoir l'ont bien compris. Ils ne cherchent pas à rallier la sympathie des foules en taxant exagérément les loyers. Ils n'ont qu'un but : bien vivre ou seulement : survivre, s'ils ont été dévastés par la guerre, et tous les moyens sont bons pour eux, à commencer par l'imposition de sacrifices à la population.

Ils savent tout d'abord qu'une économie ne peut être assainie si elle reste dans le mensonge et se refuse à incorporer davantage le prix du loyer dans les prix. On s'aperçoit que les locataires consacrent le cinquième ou le sixième de leurs salaires à leur

loyer, même dans les pays où le niveau de vie est bas. Il est vrai qu'à partir du moment où le régime démocratique est « total », on n'a plus guère besoin de faire de la démagogie. Parallèlement au maintien des loyers à un niveau élevé, on a institué une aide aux indigents et aux familles nombreuses.

De plus, on voit les peuples qui résolvent le mieux leur problème du logement mettre en œuvre l'élément passionnel.

C'est à partir d'une grande passion que s'est rebâtie Stalingrad avec les mains de ses propres habitants. C'est pour réaliser un désir très cher, dans la plupart des pays, que des milliers de familles font des économies pour accéder à la propriété de leur maison, et que des milliers d'ouvriers emploient leurs heures de loisirs à bâtir eux-mêmes les murs qui les abriteront. L'épargne ainsi consentie, la production supplémentaire ainsi fournie n'auraient pu l'être sans le but sacré de l'édification du foyer.

Enfin, le rôle de la collectivité ne consiste pas seulement à inciter les usagers à payer le plus possible le service rendu par leur logement. Il est aussi de réduire le coût de la construction et de l'exploitation des logements. En plus de l'aide financière déjà largement décrite, la collectivité peut provoquer une baisse sensible des prix de revient par l'établissement de programmes sur plusieurs années, par la création d'instituts de recherche, et en incitant le bâtiment à s'industrialiser. L'exemple de l'Angleterre est à cet égard significatif. Malgré l'importance des programmes, mais à cause de leur échelonnement dans le temps, les prix n'ont pas monté, ils tendent même à diminuer.

L'exemple britannique n'est pas isolé. Un peu partout des efforts sont faits dans ce sens, et les premiers fruits commencent à être cueillis.

Les dépenses d'exploitation peuvent également être réduites par un aménagement rationnel. Grâce à leur esprit collectif et à la suppression du profit, les coopératives obtiennent des résultats étonnants. L'institution de services communs très bien équipés augmente à peu de frais le confort et constitue certainement une formule appelée au plus grand développement.

Ainsi rien n'a été négligé dans les pays les plus dynamiques, fût-ce au prix de la renonciation à des principes jusqu'alors ardemment défendus comme en U. R. S. S. ou seulement à des habitudes de vie comme en maints endroits.

Beaucoup de peuples ont envisagé la restauration de bonnes conditions d'habitat comme une guerre ou une croisade. S'ils refusaient une telle manière de voir, ils seraient bien vite débordés par l'accroissement général de la population, phénomène mondial. Dans vingt ans il faudra loger des foyers nouveaux plus nombreux qu'aujourd'hui. Le problème dépasse infiniment le cadre de la reconstruction, il dépasse même la nécessité d'entretenir le patrimoine immobilier existant et de le renouveler, il exige la création de villes neuves, et il n'est pas trop de toutes les forces de chaque peuple pour le résoudre.