

Aux Pays-Bas : primes à l'amélioration et au fractionnement des habitations

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 10

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123402>

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.

portants dommages économiques et ce qui pousserait notre pays, encore une fois, à cet abîme où il s'est trouvé à la veille de la convention de stabilisation.

Une autre erreur est à corriger encore. Par exemple, la *Schweizerische Arbeitgeber-Zeitung* trouve refuge dans l'assurance que les cantons et communes disposent des moyens de payer les subventions là où elles sont encore nécessaires. Cette expérience, elle aussi, a déjà été tentée. Pendant les discussions consultatives de l'arrêté fédéral en vigueur aujourd'hui, l'ancien chef du Département fédéral de l'économie publique a adressé un tel appel aux cantons, auquel il n'a jamais été donné suite. Au lieu de prendre comme motif la diminution des subventions fédérales pour augmenter leurs propres taux de subventions, les cantons ont, au contraire, suivi l'exemple de la Confédération en les diminuant sur le plan général. Le retrait de la Confédération à l'activité de la construction d'habitations mènerait, dans la plupart des cantons sans doute, à une cessation partielle, ou même totale, des constructions d'habitation.

Le but de cette action des propriétaires d'immeubles est très visiblement une revalorisation de 100 % de leurs propriétés, avec une augmentation proportionnelle des intérêts. Mais avec le même droit, d'autres milieux pourraient exiger la même augmentation pour leurs épargnes dévalorisées, pour leurs assurances, etc. Et il serait complètement incompréhensible de ne pas étendre également la valorisation aux détenteurs d'hypothèques, du moment qu'on aurait déjà commencé à glisser sur la pente savonneuse. Les propriétaires d'immeubles ont un grand avantage sur les autres possédants, c'est d'avoir en mains des objets bien solides, qui ne fondent pas — telle l'épargne — comme neige au soleil. Et il faut posséder une belle dose de naïveté pour croire, avec les propriétaires d'immeubles, à l'« injustice » et aux « mauvais traitements » dont ils se plaignent. Il serait bon de se souvenir que, justement, leur propriété a été protégée pendant la guerre, et que si elle est encore entière, c'est grâce à l'effort du peuple entier, auquel ils devraient bien témoigner un minimum de gratitude.

gk.

(Adapté de : « das Wohnen »)

AUX PAYS - BAS

Primes à l'amélioration et au fractionnement des habitations

La Hollande a mis en œuvre tous les moyens possibles pour réduire la criante pénurie de logements qui règne en ce pays.

Dans le cadre des difficultés et des restrictions que l'après-guerre a entraînées dans le double domaine économique et financier, le secteur des matériaux de construction reste parmi les plus durement touchés. Un strict contingentement est encore en vigueur et c'est là, avec le manque de main-d'œuvre qualifiée — la productivité de travail dans le bâtiment n'atteint plus actuellement que 65 % environ de son chiffre d'avant guerre — le principal obstacle à une action d'envergure dans le domaine du logement.

Si l'on tient compte du fait que le manque de logements aux Pays-Bas se chiffre à 300 000 unités, tandis que la production annuelle s'élève à 60 000 seulement et que pendant la période du 1^{er} janvier 1946 au 1^{er} juin 1948, on n'a bâti que 21 065 habitations, on comprend mieux l'ampleur des difficultés auxquelles il faut faire face.

Il est donc logique que tout soit mis en œuvre d'une part pour augmenter, ne fût-ce que par des mesures fragmentaires, le patrimoine immobilier existant et pour freiner d'autre part la dépréciation normale de ce patrimoine.

Le 23 juin 1938, le Ministère hollandais des affaires intérieures mit à exécution une ordonnance, ratifiée ultérieurement par l'arrêté du 17 janvier 1940, et en

vertu de laquelle une prime d'Etat d'un maximum de 350 florins était accordée pour les améliorations de logements ouvriers. Comme il ne s'agit ici que d'une catégorie bien déterminée d'habitations et que, d'autre part, le prix des matériaux et de la main-d'œuvre nécessaires a considérablement augmenté depuis lors, cette mesure peut en fait être considérée comme insuffisante et inopérante.

Cela, de même que la conjoncture du moment et les prévisions peu encourageantes dans le domaine de l'habitation, a amené le Ministère de la reconstruction et du logement populaire à entreprendre une enquête approfondie pour arriver à déterminer par quelles mesures les pouvoirs publics pourraient augmenter l'efficacité des possibilités existantes. De cette enquête, on a pu conclure que c'est le prix élevé des matériaux et de la main-d'œuvre qui empêche bon nombre de propriétaires soit d'entretenir leur immeuble, soit d'apporter à ceux qui s'y prêtent les transformations qui permettraient d'en faire des logements multifamiliaux.

Le département en conclut qu'il faudrait accorder des primes aux propriétaires qui consentiraient à faire de semblables travaux, car ils réduiraient d'autant la pénurie d'habitations.

En mars dernier, une circulaire ministérielle fit connaître aux communes que des primes seraient désormais accordées pour les améliorations et les divisions d'habitations.

L'idée de base qui a servi à déterminer le taux des primes est celle-ci : le propriétaire de l'immeuble supporte le coût des travaux à concurrence de ce qu'ils auraient atteint avant la guerre et la prime des pouvoirs publics — Etat et commune — couvre le surplus.

Il faut noter que le rôle des communes est capital dans l'application d'un tel arrêté. Elles n'ont cependant aucune obligation formelle d'en exécuter les prescriptions.

Ainsi qu'on le lira plus loin, l'Etat reste à l'arrière-plan en cette matière et c'est la commune, en tant qu'organisme accordant la prime, qui a le rôle actif, encore qu'en réalité sa quote-part ne soit que du quart de la prime, l'Etat supportant les trois autres quarts.

Comme nous l'avons dit plus haut, cette prime peut être octroyée tant pour des améliorations que pour des fractionnements d'habitations.

En ce qui concerne les améliorations, il est possible à présent de remettre en état des logements vides et même actuellement inhabitables, de telle sorte qu'ils puissent de nouveau être occupés et faire retour au patrimoine immobilier effectif. D'autre part, on peut aussi, par ce moyen, prolonger la durée d'immeubles dont la vétusté laisse prévoir la désaffectation prochaine.

En second lieu, la réglementation porte également sur le fractionnement, c'est-à-dire sur l'appropriation de certains immeubles qui s'y prêtent, de façon à faire d'une seule habitation deux ou trois nouveaux logements complets. La spécification de « logements complets » est une condition *sine qua non*, et des transformations revêtant un caractère temporaire peuvent d'autant mieux prétendre à l'attribution de primes qu'il semble impardonnable de consacrer à des travaux provisoires des marchandises aussi rares que le sont dans les Pays-Bas les matériaux de construction.

Cela n'est pas la seule restriction apportée à l'octroi de primes : ainsi il ne peut en être question pour des opérations qui, comme la peinture ou la tapisserie, constituent des travaux d'entretien courant ; il ne peut en être question non plus dans les cas de travaux donnant lieu au paiement de dommages de guerre.

Quelle est l'importance de l'intervention pécuniaire et quelles sont dans leurs grandes lignes les formalités administratives à accomplir ?

La prime d'amélioration est de 60 % du prix des travaux, pour autant que ce prix se situe entre 201 florins et 2400 florins.

Une condition doit être remplie : les immeubles transformés sont tenus de répondre aux exigences des règlements locaux sur les bâtisses.

La même quotité de 60 % est accordée pour les fractionnements d'immeubles, avec cette condition que les prix par nouveau logement obtenu ne peuvent être ni inférieurs à 201 florins ni supérieurs à 4200 florins.

Chacun des logements obtenus par fractionnement doit se conformer aux règlements locaux en matière de construction, encore qu'ici une tolérance soit accordée : là où les matériaux définitifs font défaut, on peut faire des travaux revêtant un caractère provisoire, si on s'engage à les remplacer par des travaux définitifs

lorsque les matériaux ad hoc seront redevenus abondants.

Dans l'un ou l'autre des deux cas prévus, si les transformations dépassent les maxima autorisés, le propriétaire ne peut prétendre à une prime pour la portion des travaux dont le coût dépasse ces maxima. D'autre part, il n'y a pas d'intervention prévue pour les cas des travaux d'un prix inférieur à 201 florins.

Les formalités exigées pour l'octroi de la prime ont été fort simplifiées. Le propriétaire adresse sa demande à son administration communale. Celle-ci, pour autant qu'elle émette un avis favorable, fait une proposition à l'Etat. Si ce dernier l'accepte, la commune accorde la prime au propriétaire et la lui payera si les travaux sont exécutés dans les délais voulus.

Quelques mots concernant les loyers qu'on est autorisé à demander pour des maisons améliorées ou divisées.

Lors d'une amélioration, le loyer pourra être augmenté, en vertu des règlements existants, d'un maximum de 10 % des frais à charge du propriétaire (c'est-à-dire les frais réels moins la prime).

Lors d'un fractionnement, le loyer sera calculé de la façon suivante : le loyer normal demandé en mai 1940 pour une maison semblable, augmenté de 10 % d'un montant obtenu en déduisant la prime de la différence entre les frais actuels des travaux exécutés et les frais qu'on aurait dû payer en mai 1940 pour les mêmes travaux.

Le principal avantage de ce nouveau mode de règlement de primes est que, par la contribution financière des pouvoirs publics, le coût des transformations est ramené pour les propriétaires à son niveau d'avant guerre. C'est là un stimulant qu'il ne faudrait pas méconnaître. Le département a d'ailleurs spéculé sur cet encouragement et prévu qu'il entraînerait l'attribution de primes sur une vaste échelle en raison du succès qu'il rencontrerait.

Les statistiques ci-dessous du Département de la reconstruction et du logement populaire montrent que l'arrêté a déjà amené dans les premiers trois mois de son application des résultats satisfaisants :

Période du 1^{er} juin au 31 août 1948

| | | |
|-------------------------|-------------------------------|------------|
| <i>Amélioration :</i> | plans introduits | 458 |
| | plans agréés | 370 |
| | nombre de logements | 598 |
| | primes accordées . . . fl. | 361 519.62 |
| <i>Fractionnement :</i> | plans introduits | 255 |
| | plans agréés | 172 |
| | nombre de logements | 196 |
| | primes accordées . . . fl. | 236 394.70 |
| <i>Transformation :</i> | plans introduits | 5 |
| | plans agréés | 5 |
| | nombre de logements | 6 |
| | primes accordées . . . fl. | 10 887.75 |

L'initiative de la Hollande est originale et intéressante. Elle nous démontre qu'à côté de la politique de construction, il convient d'instaurer aussi une politique d'amélioration des maisons existantes. L'exemple néerlandais doit à cet égard retenir toute notre attention.

L'« Habitation », Bruxelles.