

C O M M U N A U T E E C O N O M I Q U E E U R O P E E N N E

- C O M M I S S I O N -

ÉTUDES SUR L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

I

EVOLUTION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DE LA
CONSTRUCTION RESIDENTIELLE DANS LES PAYS
DE LA C.E.E. DEPUIS 1945

Direction Générale du Marché Intérieur

Direction "Industrie, Artisanat et Commerce"

1961

S O M M A I R E

	<u>Page</u>
Sources	
Préliminaires	1
Introduction	3
Evolution quantitative et qualitative	
- République Fédérale Allemande	8
- France	17
- Italie	26
- Pays-Bas	31
- Belgique	37
- Luxembourg	43
Conclusions	48
Annexes	52

SOURCES

Publications diverses des Nations Unies - Genève

- Le problème de l'Habitat en Europe (1949)
- La situation du Logement en Europe (1956)
- Progrès accomplis et politiques suivies en matière de logement en Europe (1956)
- Financement des programmes d'habitation et d'amélioration des collectivités (1957)
- Le logement en Europe - Tendances et Politiques (1958)
- Bulletins des statistiques du logement et de la construction pour l'Europe.

Le problème de la construction en France (Perspectives, avril 1958).

Evolution des conditions de logement en France (Etudes et Conjoncture), octobre/novembre 1957).

Bulletins statistiques du Ministère de la Construction (France).

Bulletins statistiques de la Fédération Nationale du Bâtiment et des activités connexes (Paris).

Le bâtiment et la construction de logements au Grand-Duché de Luxembourg (Cahiers Economiques, N° 14).

La construction au Grand-Duché de Luxembourg depuis 1945 (J. Anders).

La construction de logements en Allemagne Occidentale (Problèmes Economiques N° 561, septembre 1958).

Wohnversorgung und Mietenniveau in der Bundesrepublik (Klaus Dieter Arndt, 1955)

Statistisches Taschenbuch 1958.

Wirtschaft und Statistik.

Gemeinnütziges Wohnungswesen.

Sociaal-economische Raad (La Haye 1959).

The structure of the Building Trade (Italian Affairs, March 1958).

Annuario statistico dell'attività edilizia e delle opere pubbliche (Rome).

Condizioni di Abitazione e Categoria professionale (S. Alberti).

Informations statistiques de l'Office Statistique des Communautés Européennes - N° 1/1960.

Préliminaires

L'objet du présent rapport est d'étudier l'évolution du logement depuis 1945 dans les six pays de la CEE, tant sous l'angle qualitatif que sous l'angle quantitatif.

Pour éviter toute équivoque quant aux termes techniques utilisés dans ce rapport, il a paru utile de faire précéder celui-ci d'un bref rappel des définitions-types proposées par les Nations Unies et retenues dans la présente étude afin d'en rendre les développements homogènes. Lorsque certaines statistiques nationales aurent adopté d'autres définitions, celles-ci sont spécifiées dans le texte.

LOGEMENT : On entend par logement, une pièce ou un ensemble de pièces et dépendances, situés dans des constructions permanentes ou des parties distinctes de ces constructions et qui, en raison de leur mode de construction ou aménagements, sont destinés à l'habitation privée.

PIECE : On entend par pièce, les chambres à coucher, les salles à manger, les salons, les mansardes habitables, les chambres de domestiques, les cuisines et autres espaces destinés au logement et normalement conçus à cet usage, séparés par des cloisons allant du plancher au plafond et assez grands pour contenir un lit d'adulte, soit 4 m² au moins.

LOGEMENT ACHEVÉ : On dit qu'un logement est achevé lorsqu'il est immédiatement habitable.

BÂTIMENT RESIDENTIEL : Un bâtiment doit être considéré comme résidentiel lorsque la plus grande partie (soit plus de la moitié) en est affectée à l'habitation.

NOUVELLE CONSTRUCTION : Par construction nouvelle, on entend la construction de maisons nouvelles ou d'immeubles collectifs nouveaux, que le site où ils sont construits ait été ou non précédemment bâti.

RECONSTRUCTION PARTIELLE : Par reconstruction partielle, on entend les travaux de reconstruction qui sont indispensables pour conserver au moins une unité de logement dans le patrimoine immobilier, en utilisant une partie importante des murs se trouvant au-dessus du sol.

AGRANDISSEMENT : Par agrandissement, on entend les travaux qui ont pour effet d'agrandir les bâtiments en créant un espace supplémentaire.

TRANSFORMATIONS : Par transformations, on entend les modifications de structure effectuées à l'intérieur d'un bâtiment. La notion de transformation s'applique aussi bien aux modifications de structure effectuées à l'intérieur de logements existants qu'à la transformation d'immeubles non résidentiels en logements.

SURFACE UTILE : Il s'agit de la surface des logements mesurés à l'intérieur des gros murs, non compris les caves, les mansardes non habitables et, dans les maisons à plusieurs logements, tous les espaces communs.

SURFACE HABITABLE : Il s'agit de la superficie totale des chambres à coucher, salles à manger, salons, mansardes habitables, chambres de domestiques, cuisines et autres espaces destinés à l'habitation et normalement conçus à cet usage, séparés par des cloisons allant du plancher au plafond et assez grands pour contenir un lit d'adulte, soit 4 m² au moins.

MAÎTRE DE L'OUVRAGE : Le maître de l'ouvrage est la personne ou l'organisme pour le compte duquel un logement est construit et non celle ou celui qui, en fait, construit la maison.

+
+ +

INTRODUCTION

Depuis la fin de la guerre, l'industrie du bâtiment a développé, dans tous les pays de la CEE, une très forte activité pour couvrir les besoins exceptionnels dus à une série de causes, parmi lesquelles les destructions de guerre, l'inactivité du bâtiment pendant les années de guerre, la croissance démographique et les migrations intérieures sont les principales.

Les dommages de guerre.

Par suite des destructions causées par les faits de guerre aux différents patrimoines immobiliers, les pays de la C.E.E. se sont trouvés confrontés, à des degrés divers, avec une crise du logement particulièrement aiguë. On a établi que, calculés en destructions totales, les dommages se chiffraient à plus de 4.1 millions de logements, perte qui affectait quelque 15.8 millions de personnes.

Les destructions furent de loin les plus lourdes en Allemagne Occidentale où elles atteignaient environ 22 % du patrimoine immobilier de 1939 tandis qu'elles variaient de 5 à 8 % dans les autres pays de la Communauté (voir annexe I).

En outre, l'industrie de la construction ayant été presque inactive durant les hostilités, il avait été pratiquement impossible de remplacer les logements devenus trop vétustes et, au lendemain de la guerre, la crise fut encore accentuée par la pénurie relative aussi bien de main-d'oeuvre qualifiée que de matériaux de base pour la construction (acier, bois de construction, briques, ciment et verre), situation qui s'est prolongée jusqu'en 1947.

L'évolution démographique

Les besoins énormes provoqués par les destructions de guerre furent accentués par l'évolution démographique qui, au cours des quinze dernières années, a également constitué un important facteur de la demande en matière de constructions résidentielles.

De janvier 1949 à décembre 1959, soit une période de onze années, la population des pays de la C.E.E. est passée de 155 à 170.7 millions d'unités, représentant un accroissement de 10 %. L'augmentation proportionnelle la plus marquante a été observée aux Pays-Bas, en Sarre et en Allemagne occidentale (voir annexe II).

Dans plusieurs pays, la progression démographique des années d'après-guerre n'est pas due seulement à une augmentation du taux de natalité mais également à l'afflux de populations expulsées de leurs provinces d'origine (Allemagne, Sarre) ou de territoires d'outre-mer (Pays-Bas, France) et qui fut loin d'être compensé par l'émigration.

A ces phénomènes peut également être rattaché celui des migrations intérieures caractérisées par l'exode de populations rurales vers les centres urbains, principalement industriels, et qui posent de graves problèmes non seulement en matière d'habitat mais également quant à la main-d'oeuvre rurale. Le fait est particulièrement grave dans certaines régions, notamment en France où, dans la seule région parisienne, 800.000 personnes sont venues s'installer depuis 1954.

Il y a lieu d'évoquer enfin l'augmentation progressive et pratiquement générale du nombre de jeunes ménages, qui ne fait qu'accroître les besoins en logements. A titre d'exemple, il se crée actuellement en France quelque 320.000 ménages par an par rapport à 280.000 durant la période 1935-37 et selon les prévisions statistiques, ce nombre sera porté à 350.000 en 1965, nécessitant un supplément annuel de 30.000 logements.

Politique de logement des pouvoirs publics

Si, dictées par la nécessité, de profondes modifications sont intervenues notamment dans la structure de l'industrie de la construction, l'équipement des chantiers et l'utilisation des matériaux traditionnels, d'innombrables lois, décrets, arrêtés et circulaires ministérielles intéressant directement la construction ont été publiés dans le but de combler aussi rapidement que possible le grave déficit qui affectait les pays de la Communauté au lendemain de la guerre. Les initiatives dont les résultats n'ont

cependant pas toujours répondu aux vœux de leurs promoteurs, portaient autant sur l'habitat existant, rural et urbain, et la construction neuve que sur la politique foncière, le financement, le logement social, la réglementation des prix et la fiscalité. De nombreux programmes de logements ont été établis en fonction des besoins réels mais ils furent rarement réalisés dans les délais prévus. Des initiatives ont été prises, tant à l'échelon national que régional, notamment en faveur du logement social et de la destruction des taudis.

Il ne peut être question dans le cadre forcément restreint de cette étude, d'analyser, voire même de citer, tous les textes légaux publiés au cours des dernières années. Les plus importants seront toutefois signalés dans les monographies nationales.

+

+ +

Evolution de la construction résidentielle

De 1948 à 1959 inclus, les pays de la C.E.E. ont construit plus de 10.3 millions de logements, soit :

République Fédérale d'Allemagne	5.155.100 (1)
France	1.935.500
Italie	1.987.700
Pays-Bas	792.300
Belgique	484.700
Luxembourg (estimation)	10.800

L'essor de la construction n'a pas suivi le même rythme dans tous les pays (cfr. annexe III) et d'une manière générale, l'évolution quantitative suivante a été observée :

Dans la République Fédérale d'Allemagne, le véritable démarrage s'est manifesté dès 1949 et depuis cette époque, le nombre de logements construits annuellement a été en hausse constante jusqu'en 1956. Au cours des deux années suivantes, le rythme s'est ralenti mais en 1959, une reprise assez vive a été enregistrée.

(1) Depuis 1949 seulement, les chiffres de 1948 n'étant pas disponibles. On estime que depuis la fin des hostilités jusqu'en 1948 inclus, env. 500.000 logements ont été construits ou rendus habitables en Allemagne Occidentale. De plus, les chiffres cités ne comprennent ni Berlin-Ouest, ni la Sarre.

- 6 -

En France, le développement des chantiers a débuté sur une échelle réduite au cours des premières années : la progression fut cependant constante et un chiffre record a été enregistré en 1959.

En Italie, l'essor a suivi une courbe régulièrement ascendante pour ne plus progresser que faiblement au cours des trois dernières années.

Aux Pays-Bas, le rythme de construction n'a cessé de croître, sauf en 1955 et en 1959 où une légère contraction fut enregistrée.

En Belgique, la construction des logements a connu des niveaux très divers. Une progression régulière fut observée jusqu'en 1950, suivie d'un fléchissement jusqu'en 1952, époque depuis laquelle le niveau oscille autour de 46.000 unités par an.

Au Luxembourg, un gros effort fut entrepris dès la fin de la guerre et les besoins urgents étant satisfaits, une diminution régulière se fit sentir dès 1952, principalement dans la construction d'habitations nouvelles.

+

L'évolution qualitative de la construction résidentielle a été caractérisée par un effort d'amélioration quant à la dimension des nouveaux logements. On constate qu'à partir de 1955, ils sont en général plus spacieux, notamment aux Pays-Bas et en Allemagne occidentale, ce qui laisse supposer que lors des prochains recensements, le nombre de pièces et la surface habitable seront sans doute supérieurs aux moyennes recensées antérieurement.

L'amélioration a également porté sur la qualité des nouvelles constructions, notamment au point de vue des éléments de confort (installations sanitaires, chauffage central, etc.) dont la majorité des nouveaux logements sont équipés.

Enfin, il est caractéristique de constater qu'au cours des dernières années, le secteur privé a dans l'ensemble tenu une place prépondérante en tant que maître de l'ouvrage dans la construction des nouvelles habitations. Au cours de l'année 1959 et en pourcentage du total, il représentait respectivement :

- 7 -

- République Fédérale d'Allemagne	69.3 %
- France	63.2 %
- Italie (en 1957)	80.8 %
- Pays-Bas	43.1 %
- Belgique	79.7 %

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Il y a cependant lieu de noter que dans une assez large proportion, la construction privée était subventionnée et bénéficiait directement ou indirectement d'une aide financière des pouvoirs publics sous forme de primes ou de prêts spéciaux à la construction, d'exonérations fiscales, etc.

Dans l'ensemble des pays de la Communauté, l'évolution de la construction résidentielle a été remarquable à bien des points de vue mais sans que pour cela la crise du logement soit résolue. Dans certaines régions même, les perspectives sont alarmantes et nécessitent non seulement l'intensification de l'effort de construction entrepris depuis quelques années, mais également des mesures adéquates en vue de l'accélération de la politique de décentralisation industrielle, de la décongestion urbaine et de l'aménagement du territoire.

REPUBLIQUE FEDERALE ALLEMANDEI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Parmi les nombreux problèmes à résoudre au lendemain de la seconde guerre mondiale, celui de la construction d'immeubles résidentiels devait particulièrement retenir l'attention des dirigeants allemands. En effet, la crise de logement se fit spécialement sentir en Allemagne Occidentale où 22 % du patrimoine immobilier de 1939 avaient été détruits au cours de la guerre.

Les besoins en logements furent accrus par le fait que la République Fédérale Allemande a dû faire face à l'afflux des réfugiés de l'Allemagne de l'Est et de personnes expulsées de leurs provinces d'origine; jusqu'en juillet 1959, on en estimait le total à environ 12 millions d'unités (y compris à Berlin-Ouest).

La tâche à accomplir était donc immense, le déficit de logements étant évalué en 1945 à quelque 5,8 millions d'unités. De 1946 à 1948 y compris, un peu plus de 500.000 logements purent être soit édifiés, soit rendus habitables. Par la suite, le rythme de construction a progressé de manière telle que de 1949 à 1959 y compris, environ 5.1 millions de logements purent être aménagés, ce qui répondait aux besoins de plus de 16 millions de personnes.

Un effort considérable a été réalisé, spécialement au cours des dernières années, et cependant les résultats ne permettent pas encore de répondre aux besoins de la jeune génération ni de réfugiés qui vivent encore dans des locaux d'urgence et dans des conditions parfois très précaires.

Si l'on évalue à environ 30.000 logements les besoins courants de remplacement et à 170.000 au moins l'accroissement annuel du nombre de ménages, le total des besoins courants s'établit à environ 200.000 logements par an. Le rythme de construction s'étant élevé au cours des six dernières années à une moyenne annuelle de 525.000 logements, le déficit a donc diminué chaque année d'environ 325.000 unités. Cependant, même en maintenant ce rythme, il faudra encore plusieurs années pour résorber le déficit total. Il est probable que fin 1965, le patrimoine immobilier de la République Fédérale Allemande comptera près de 17 millions de logements permanents totalisant environ

67 à 68 millions de pièces.

Il est donc possible que vers 1965, il n'y aura plus à proprement parler de crise de logement en Allemagne Occidentale; à cette époque, l'activité de l'industrie de la construction sera sans doute orientée vers le remplacement des habitations vétustes par des complexes modernes.

La cadence moyenne de construction était avant guerre de 220.000 logements par an; de 1949 à 1959, elle s'établissait aux environs de 468.600 unités, ce chiffre comprenant tous les logements achevés dans les bâtiments résidentiels (nouvelles constructions, reconstructions, transformations, agrandissements) ainsi que les logements aménagés dans des bâtiments non résidentiels, ces derniers ne représentant toutefois que 1.5 % à peine du chiffre total.

Le tableau suivant indique la progression de la construction de logements au cours des onze dernières années (1) :

TABLEAU I

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Années	Logements achevés (en milliers)	Par 1.000 habitants
1949	215.0	4.5
1950	360.0	7.5
1951	410.3	8.5
1952	443.1	9.1
1953	514.6	10.5
1954	542.8	10.9
1955	538.1	10.7
1956	560.5	11.2
1957	527.8	10.5
1958	488.4	9.4
1959	<u>554.5</u>	10.5
Total :	5.155.1	

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

(1) Ces chiffres ne comprennent pas Berlin-Ouest où de 15 à 22.000 logements sont construits chaque année (exactement 112.000 de septembre 1950 à septembre 1956), sauf en 1959 où le chiffre record de 23.400 unités a été réalisé.

Les réalisations de l'Allemagne Occidentale en matière de logement sont particulièrement frappantes puisque plus de 5.6 millions d'unités ont été construites ou rendues habitables depuis la fin des hostilités.

C'est cependant la région la plus industrialisée (Rhénanie du Nord-Westphalie) qui a connu la plus forte crise du logement malgré une activité du bâtiment supérieure à la moyenne nationale. Cette situation est due en majeure partie à la migration de personnes venues des autres provinces et à l'afflux des réfugiés.

L'impérieuse nécessité de faire face à la situation dans laquelle se trouvait le pays au lendemain de la guerre a incité les dirigeants allemands à orienter le programme de reconstruction principalement vers la construction de logements; leurs importance dans l'ensemble de la reconstruction s'établit comme suit au cours des dernières années.

TABLEAU II

REPARTITION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Années	Bâtiments résidentiels (1)	Bâtiments non résidentiels (2)
1950	46.6 %	53.4 %
1953	47.7 %	52.3 %
1954	49.5 %	50.5 %
1955	47.1 %	52.9 %
1956	47.1 %	52.9 %
1957	49.8 %	50.2 %

Source : Wirtschaft und Statistik

(1) Il y a lieu de noter qu'il s'agit ici de "bâtiments". Ce terme couvre les maisons individuelles, les maisons à deux logements et les maisons à appartements dont la moyenne annuelle de 1950 à 1958 représentant respectivement 14 %, 30 % et 56 % de l'ensemble des nouvelles constructions.

(2) Les bâtiments non résidentiels comprennent les usines, bureaux, magasins, etc...

D'autres facteurs furent également déterminants pour amener de tels résultats notamment un certain regroupement des entreprises, l'organisation rationnelle des chantiers et la discipline des entrepreneurs.

Enfin, la réforme monétaire et la contribution des capitaux privés en quête de placement (1) ainsi que deux lois sur la construction (1950 et 1956) sont également à l'origine de cette réussite.

Depuis quelques années, le secteur privé (particuliers, sociétés immobilières et entreprises) peut être considéré comme le principal maître de l'ouvrage de constructions résidentielles. A partir de 1954, les travaux achevés d'après la catégorie des maîtres de l'ouvrage s'établissent comme suit (en pourcentage du total) :

TABLEAU III

LOGEMENTS ACHEVES D'APRES LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Maîtres de l'ouvrage	1954	1955	1956	1957	1958	1959
Organismes publics	3.8	2.9	2.7	2.5	2.4	2.5
Société de construction et coopératives	32.5	29.3	29.3	29.5	28.9	28.2
Secteur privé	63.7	67.8	68.0	68.0	68.7	69.3

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

L'aide financière publique a été spécialement accordée au secteur privé tandis que la majorité des logements construits par les sociétés immobilières et les entreprises n'ont bénéficié d'aucun subside, contrairement aux sociétés de construction et aux coopératives. La proportion de logements subventionnés a varié considérablement au cours des dernières années et de 1953 à 1958, la situation se présentait comme suit :

(1) Un récent communiqué du Ministère allemand de la Construction précise que les quelque 5 millions de logements construits de 1949 à 1959 inclus représentent une valeur de 90 milliards de DM.

TABLEAU IV

REPARTITION DES LOGEMENTS SUBVENTIONNES

Années	:	Logements achevés (en milliers)	:	Logements subventionnés	
				en milliers	%
1953	:	514.6	:	362.2	70.0
1954	:	542.8	:	326.0	60.0
1955	:	538.1	:	320.7	59.5
1956	:	560.5	:	423.0	75.5
1957) (1)	:	527.8	:	211.2	40.0
1958)	:	488.4	:	240.0	49.1
	:		:		

Source : Wirtschaft und Statistik

II. EVOLUTION QUALITATIVE

Du fait des destructions de guerre et de l'importante augmentation démographique (la population a triplé au cours des cent dernières années), la part d'habitations ayant plus de cent ans d'âge est relativement faible en Allemagne Occidentale et moins de 50 % des logements ont plus de 40 ans d'âge.

- (1) Le ralentissement constaté en 1957 et 1958 est dû au fait que dès l'été 1956, la délivrance des permis de construire a été fortement réduite en vue de freiner certains excès d'investissement dans le bâtiment. Les effets de cette décision se sont particulièrement fait sentir à l'égard des logements subventionnés. Ces mesures ont été assouplies fin 1958 ce qui explique que pour l'année 1959, l'industrie allemande de la construction a réalisé une nouvelle progression.

TABLEAU VDATE DE CONSTRUCTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER (1)

Date de construction	Logements	
	en milliers	en %
Avant 1918	5.722	40
De 1918 à juin 1948	3.034	21
De juin 1948 à janvier 1960	5.493	39
	14.249	100

Source : Wirtschaft und Statistik

La majorité des nouveaux logements se situe dans la catégorie des maisons à appartements multiples bien que depuis 1953, on constate une augmentation assez sensible du nombre de maisons individuelles.

TABLEAU VIEVOLUTION DES TYPES DE NOUVEAUX LOGEMENTS

(en % du total)

Catégorie	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959
Maison individuelle	15	13	12	11	12	13	14	16	18	16
Maison à 2 logements	25	29	29	28	30	31	30	31	30	27
Maison à appartements	60	58	59	61	58	56	56	53	52	57

Source : Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe - Nations Unies (Genève)

(1) Sarre et Berlin Ouest non compris

En 1954, le nombre moyen de pièces par logement permanent s'élevait à 4.0, cuisine comprise (seules les pièces mesurant plus de 6 m² ayant été prises en considération).

Depuis 1952, la proportion de logements de 4 pièces et plus (cuisine comprise) s'est accrue régulièrement et depuis 1955, cette catégorie de logements est la plus importante dans les nouvelles constructions. On constate également une augmentation régulière dans la construction des logements de 5 pièces et plus. Le tableau suivant donne la répartition des logements selon le nombre de pièces (cuisine comprise) en pourcentage du nombre total des logements construits :

TABLEAU VII

TRAVAUX ACHEVES D'APRES LA DIMENSION DES LOGEMENTS

Années	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
1952	15.6	46.9	28.2	9.3
1953	14.0	44.3	31.8	9.9
1954	11.4	39.7	37.2	11.7
1955	10.2	36.0	39.6	14.2
1956	9.6	33.5	40.9	16.0
1957	8.9	30.4	42.0	18.7
1958	8.6	26.9	42.3	22.2
1959	8.4	23.8	42.7	25.1

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Au cours des dernières années, un effort considérable a été réalisé dans le but d'améliorer la qualité de la construction et le confort des habitants. D'après le bilan publié en 1958 par le Ministère Fédéral de la Reconstruction, au cours de l'année 1957, près de 90 % des appartements ont été pourvus d'une baignoire, les autres étant équipés d'une douche; certains aménagements intérieurs, tels que le chauffage central et le chauffe-eau, ont été perfectionnés.

Même les logements sociaux (destinés aux classes populaires ne disposant que de petits revenus) n'ont pas été exempts de cette amélioration. En 1956

par exemple, sur 10 nouveaux logements sociaux, 9 étaient équipés d'une salle de bains et 8 du chauffage central. En outre, les immeubles collectifs comportent généralement une buanderie collective avec machines à laver et à essorer, séchoirs électriques et machines à repasser.

De 1950 à 1956, les éléments de confort dans les logements ont évolué comme suit (en pourcentage du total) :

	<u>1950</u>	<u>1956</u>
Electricité	98.4 %	99.4 %
Eau courante	78.0 %	87.3 %
Salle de bains	19.7 %	42.3 %
Chauffage central	7.0 %	45.8 %

Un très net progrès a donc été réalisé dans ce domaine aussi bien dans les villes que dans les centres ruraux.

En 1950, le taux moyen d'occupation était de 1.26 personne par pièce. Dans certains "Länder", ce taux était nettement inférieur notamment en Basse Saxe et en Rhénanie du Nord-Westphalie (1.21), en Rhénanie-Palatinat (1.05) et en Bade-Württemberg (1.04). Ces taux ne tiennent pas compte des personnes vivant dans des logements provisoires (Notwohnungen). Ceux-ci diminuent de plus en plus et fin 1956, on n'en comptait plus que 483.500, soit 3,7 % du patrimoine immobilier total.

Depuis 1950, le taux moyen d'occupation des logements permanents a évolué comme suit :

....

TABLEAU VIIITAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

<u>Années</u>	<u>Taux d'occupation (par pièce)</u>
1950	1.26
1951	1.25
1952	1.16
1953	1.13
1954	1.08
1955	1.01
1956	1.00
1957	0.97
1958	0.95
1959	0.94

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Si l'industrie allemande de la construction de bâtiments résidentiels maintient son rythme d'activité au cours des prochaines années, il est possible que fin 1965, le taux moyen d'occupation sera à cette époque de 0.8 personne par pièce, ce qui serait probablement l'un des taux les plus bas dans les pays de la C.E.E.

+

F R A N C EI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Le patrimoine immobilier français qui s'élevait à environ 13.3 millions de logements en 1939, avait subi d'importants dégâts au cours des hostilités; les pertes immobilières calculées en destructions totales atteignaient un peu plus d'un million d'unités, soit 7.6 % du patrimoine de 1939 (voir annexe I). Fin 1947, ce chiffre était ramené à 960.000 unités, l'effort de reconstruction n'ayant été orienté que vers les immeubles légèrement endommagés.

L'évacuation des populations des centres éprouvés vers les villes épargnées et la faible évolution (depuis le début du siècle) du patrimoine immobilier français caractérisé par le maintien en place des locataires bénéficiant d'une protection légale contribuèrent à provoquer une crise de logement plus aiguë encore qu'après la première guerre mondiale; elle fut accentuée par l'augmentation démographique et les mouvements migratoires des populations rurales vers les centres urbains, principalement dans les régions industrielles. Cette mobilité de la population qui ne s'est pas démentie depuis le début du vingtième siècle, a été observée non seulement de la campagne vers la ville mais également de petites villes vers les grandes.

TABLEAU IXEVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET MIGRATIONS INTERIEURES (1)

Années	Population totale		Population urbaine		Population rurale	
	(en milliers)					
1901	38.962	15.957	41.0 %	23.005	59.0 %	
1911	39.605	17.509	44.4 %	22.096	55.6 %	
1926	40.744	19.985	49.1 %	20.759	50.9 %	
1936	41.907	21.971	52.3 %	19.936	47.7 %	
1954	42.777	23.946	56.0 %	18.831	44.0 %	
1960(estimation)	45.785	26.456	58.0 %	19.229	42.0 %	

Sources : Etudes & Conjoncture - octobre/novembre 1957
Bulletins statistiques de l'O.E.C.E.

(1) Dans les chiffres ci-dessus, la population urbaine comprend l'ensemble de la population des communes de plus de 2000 habitants agglomérées au chef-lieu, la population rurale étant celle des autres communes.

Quelle fut l'évolution du déficit en matière de logements depuis 1946?

Les estimations peuvent varier suivant qu'on examine les besoins essentiels et immédiats dus au surpeuplement (augmentation démographique, migrations intérieures, insalubrité, etc..) ou les remplacements à prévoir pour cause de vétusté, ce dernier problème étant l'une des caractéristiques de l'habitat en France.

En mars 1946, les besoins calculés en fonction des logements surpeuplés s'élevaient à près de 1.5 million d'unités. Les besoins nés du mouvement de la population (accroissement naturel et migrations intérieures) de mars 1946 à décembre 1950 représentaient environ 400.000 unités, soit environ le nombre de logements bâtis ou reconstruits durant cette période. En 1950, le nombre de taudis destinés à être abattus s'élevait à 350.000 dans les agglomérations et à 300.000 dans les communes rurales. A la date du 31 décembre 1950, les besoins totaux pouvaient donc être estimés à quelque 2.1 millions de logements.

Une enquête effectuée en 1956 par le Centre de Recherches et de Documentation de la Consommation estimait les besoins immédiats à 1.150.000 unités au 1er janvier 1956. Depuis cette date, et jusqu'au 31 décembre 1959, environ 1,1 million de nouveaux logements ont été construits mais il faut tenir compte des destructions par vétusté que l'on peut estimer à 75.000 unités par an, des migrations intérieures et les nouveaux besoins créés par l'augmentation démographique qui exigent la construction de 125.000 logements par an. Il faut donc déduire du volume de la construction de nouveaux logements environ 600.000 unités pour les quatre dernières années et le chiffre des besoins immédiats au 1er janvier 1960 peut être évalué à un million d'unités environ.

Selon une estimation faite en septembre 1959 par l'Inspection Générale du Ministère de la Construction, le déficit en matière de logement serait beaucoup plus important et se montait à cette époque à près de 3 millions d'unités si l'on englobe les logements surpeuplés, les taudis et les habitations trop vétustes.

A ce sujet, le problème du ravalement et de l'entretien des immeubles retient tout particulièrement l'attention du Ministère de la Construction. En effet, sur les 9 millions de logements existant dans les villes de plus de 2.000 habitants, environ 500.000 sont à remplacer, 900.000 nécessitent des

réparations leur permettant d'être encore habitables durant quelques années et 2.5 millions peuvent être restaurés utilement. Le total des logements pouvant être rénovés s'élève donc à 3.4 millions d'unités soit 27 % des logements actuellement habitables. Le budget nécessaire pour restaurer et moderniser les logements réparables est estimé à environ 8 milliards N.F. Ces quelques chiffres-clés donnent un aperçu de l'ampleur du problème à résoudre.

Depuis 1945, plusieurs plans furent élaborés dans le but de remédier à la situation difficile de l'habitat français.

Au lendemain de la guerre, le plan Monnet prévoyait en matière d'habitations, un programme de construction de 150.000 logements à édifier annuellement de 1947 à 1950; ce chiffre devait s'élever progressivement pour aboutir à 300.000 en 1955. En réalité, pour la période s'échelonnant de 1947 à 1950 inclus, moins de 200.000 logements furent terminés.

Le plan quadriennal de 1952 se proposait d'atteindre le chiffre de 240.000 logements en 1956, ce qui fut presque réalisé la dernière année.

Enfin, la loi-cadre d'août fixait un objectif de 300.000 nouveaux logements par an pendant les cinq années suivantes et prévoyait en outre des dispositions administratives et financières permettant de supprimer annuellement environ 15.000 taudis (1). Cet objectif fut presque atteint en 1958 malgré les difficultés budgétaires auxquelles la France a dû faire face et les mesures restrictives de crédit qui menaçaient de contrarier l'amélioration des années précédentes.

En 1959, sous l'impulsion du Ministre Sudreau, l'industrie française de la construction a réalisé le chiffre record de 320.500 unités, soit 7,1 logements par 1000 habitants. Si ce rythme moyen pouvait être maintenu dans les années à venir, les services français de la Construction estiment que le point d'équilibre sera atteint dans un délai maximum de dix années.

La construction française de logements a évolué lentement mais en progression constante vers un niveau de production capable de répondre aux nécessités. De 1948 à 1959 inclus, plus de 1.9 million de logements ont été édifiés se répartissant comme suit :

(1) Ce chiffre devra s'accroître en fin de période de manière à permettre l'élimination totale en 10 ans des 450.000 taudis recensés officiellement en 1954.

TABLEAU X

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Années	Logements achevés	Par 1.000 habitants
1948	40.200	1.0
1949	55.600	1.3
1950	70.600	1.7
1951	76.700	1.8
1952	83.900	2.0
1953	115.500	2.7
1954	162.000	3.8
1955	210.100	4.9
1956	236.500	5.4
1957	273.700	6.2
1958	290.200	6.5
1959	320.500	7.1

Total : 1.935.500

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Ces chiffres ne tiennent compte que des travaux achevés et non des travaux autorisés ou en cours. Par ailleurs, il n'est pas possible, faute de statistiques, d'évaluer le nombre d'immeubles anciens restaurés. On sait toutefois que le Fonds National de l'Amélioration de l'Habitat a accordé jusqu'au 31 décembre 1958 près de 268.207 subventions pour un montant supérieur à 35 milliards de francs correspondant à l'exécution d'un volume de travail d'environ 113 milliards (1).

Outre les difficultés financières auxquelles la France a été obligée de faire face et qui ont freiné la construction durant de nombreuses années, il n'a pas été possible de réaliser une politique foncière permettant d'enrayer le mouvement de hausse du prix des terrains à bâtir qui, en moyenne, ont sextuplé en sept ans.

(1) Le F.N.A.H., créé pour faciliter certains travaux indispensables d'entretien et de réparation, est alimenté essentiellement par un prélèvement sur les loyers (5 %). Il accorde des subventions et des bonifications d'intérêts sur les prêts consentis par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs ou le Crédit Foncier.

Cependant, certaines mesures récentes, telles que l'accélération des prêts du Crédit Foncier, la création d'un système d'épargne-crédit et la formation de sociétés immobilières conventionnées (1) permettront sans doute d'intensifier encore l'effort de construction qui s'observe depuis le début de 1959.

Au cours des dernières années, la majorité des capitaux consacrés à la construction de logements en France provenait de fonds privés ou d'établissements privés de crédit et, depuis 1954, la moyenne annuelle de cette source de financement s'établit aux environs de 54 % de l'ensemble des dépenses. D'autre part, de 1953 à 1959 les travaux achevés d'après la catégorie des maîtres de l'ouvrage s'établissaient comme suit (en pourcentage du total) :

TABLÉAU XILOGEMENTS ACHÉVÉS D'APRÈS LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Maîtres de l'ouvrage	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959
Etat (reconstruction)	30.5	23.0	16.5	14.0	12.0	8.3	5.3
Organismes publics ou semi-publics (HLM)	20.9	18.9	24.0	19.7	26.8	30.2	31.5
Secteur privé	48.6	58.1	59.5	66.3	61.2	61.5	63.2

Source : Le logement en Europe (Nations Unies - Genève)

La majeure partie du secteur privé a bénéficié d'une aide financière publique et au cours des dernières années, le nombre de logements non primés a varié de 22 à 25.000 unités, soit 8.8 % du nombre total des nouveaux logements.

II. ASPECTS QUALITATIFS

L'une des principales caractéristiques de l'habitat en France est la vétusté des logements. A Paris, l'âge moyen des habitations est de 90 ans.

(1) Ces sociétés, créées en 1958, construisent uniquement des logements locatifs et sont constituées sous forme de sociétés anonymes au capital minimum obligatoire d'un milliard. Leur constitution est soumise à un agrément préalable des Ministères de la Construction et des Finances. Leurs programmes font l'objet de conventions entre elles et l'Etat, celui-ci garantissant les loyers fixés dans la convention contre les conséquences des mesures législatives ou réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité de ces loyers. Les sociétés immobilières conventionnées

(suite p.22)

Les villes où se trouvent les immeubles les plus anciens sont situées dans le Midi de la France (par exemple Aix-en-Provence : 105 ans, Nîmes : 90 ans, Montpellier : 87 ans) alors qu'à Reims l'âge moyen des bâtiments résidentiels est de 36 ans et à St-Quentin de 32 ans. Dans les communes rurales, l'âge moyen est actuellement de 133 ans et 9 % seulement des logements ont moins de 55 ans. Les immeubles les plus récents se trouvent naturellement dans les régions ayant subi le plus de destructions au cours de la dernière guerre : à Brest, par exemple, la majorité des immeubles existants est de construction récente et les proportions sont de 40 % au Havre, 31 % à Caen, 21 % à Calais et 20 % à Rennes.

Le tableau suivant donne un relevé de l'âge des habitations en fonction de leur date de construction (en valeur absolue et en pourcentage) :

TABLEAU XII

DATE DE CONSTRUCTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Date de construction	Logements (en milliers)	Logements (en %)
: Avant 1850	: 3.958	: 24.9
: De 1850 à 1870	: 2.400	: 15.1
: De 1871 à 1914	: 3.910	: 24.6
: De 1915 à 1939	: 2.590	: 16.1
: De 1940 à mai 1954	: 890	: 5.6
: De mai 1954 à décembre 1959	: 1.470	: 9.2
: Indéterminé	: 720	: 4.5
: Total :	: 15.938 (2)	: 100.0

Source : Bulletins statistiques de la Fédération Nationale du Bâtiment et des activités connexes

- (1) p.21
sont autorisées à emprunter une somme au plus égale à huit fois le montant de leur capital et bénéficient d'exonérations fiscales ainsi que leurs souscripteurs.- On compte actuellement 8 Sociétés immobilières conventionnées et 8 autres en cours d'agrément (5 à Paris, 2 à Lyon et 1 à Lille).
- (2) Il convient de retrancher de ce montant les logements détruits depuis mai 1954 et que l'on peut évaluer à quelque 80.000 unités.

Lors du recensement de 1946, il avait été établi que 37 % seulement des logements possédaient l'eau courante à l'intérieur des bâtiments. Environ 5 % possédaient une salle de bain et si dans les grandes villes cette proportion se situait aux environs de 12 %, dans les communes rurales par contre, elle n'atteignait pas 2 %. Plus de 27 % des logements ruraux n'avaient ni eau courante ni électricité et 11 % ne disposaient encore que de sols en terre battue.

En 1956, cependant, on notait une nette amélioration de l'équipement des habitations tant urbaines que rurales par rapport à la situation de 1946. Les chiffres suivants, exprimés en pourcentages du total, illustrent clairement les progrès réalisés :

TABLEAU XIIIEQUIPEMENT DES LOGEMENTS

	:	:	:	:	
	:	Eau courante	:	Electricité	
	:	intérieure	:		
	:		:	Salle de bains	
	:		:	(baignoire ou	
	:		:	douche)	
	:		:		
Ensemble du pays :	58.4	:	93.0	:	10.4
Communes urbaines :	75.4	:	95.4	:	14.9
Communes rurales :	34.3	:	89.5	:	4.0
	:	:	:	:	:

Source : Bulletin annuel des statistiques du logement et de la construction pour l'Europe - Nations Unies (Genève).

Il est certain que le prochain recensement fera ressortir des progrès encore plus importants, compte tenu du fait que les immeubles récents sont pour le plupart équipés d'installations sanitaires. Le problème est d'ailleurs identique en ce qui concerne d'autres éléments du confort des habitations tels que le gaz, le chauffage central, le tout-à-l'égout, etc...

Une des raisons principales du manque de confort de nombreuses habitations françaises tient au retard apporté à l'augmentation légale des loyers, les propriétaires de maisons anciennes ne pouvant engager des frais de modernisation (ou parfois même de simple entretien tels que la peinture extérieure des bâtiments) par suite du manque de rentabilité de leurs loyers. De plus,

l'âge moyen des constructions assez élevé empêche dans bien des cas l'installation d'un équipement moderne.

D'après le recensement de 1946, le nombre de pièces par logement était de 2.7 environ (2.9 en 1939), la cuisine n'étant comptée comme pièce que si elle était assez spacieuse pour servir également de salle commune ou de chambre à coucher, fait assez courant dans les habitations rurales. Si l'on admet que la majorité des logements sans cuisine (qui ne sont pas compris dans le recensement précité) font partie intégrante des logements comprenant une cuisine, le nombre moyen de pièces par logement peut être estimé à 3.6 environ, moyenne qui fut également observée en 1954. Depuis 1955, la majorité des nouveaux logements comportent 3 ou 4 pièces, cuisine non comprise; l'évolution suivante a été observée dans les dimensions des nouveaux logements (en nombre de pièces et en pourcentage du total) :

TABLEAU XIV

TRAVAUX ACHEVES D'APRES LA DIMENSION DES LOGEMENTS

Années	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
1955	3	12	31	33	16	5
1956	3	14	33	32	14	4
1957	3	11	32	34	16	4
1958	3	11	32	35	15	4
1959	4	12	32	34	14	4

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Si la surface moyenne des logements édifiés au cours des dernières années s'établit aux environs de 60 m², la surface habitable moyenne pour l'ensemble du patrimoine immobilier de la France est difficilement déterminable. Suivant les agglomérations, elle varie du simple au quadruple; elle est de 24.6 m² par personne dans les villes de province de plus de 30.000 habitants et de 28.3 m² à Paris, les positions extrêmes étant relevées respectivement à Poitiers avec 11.8 m² et à Sète avec 40.5 m². On ne dispose pas d'éléments pour les villes de moins de 30.000 habitants et les régions rurales, mais il est certain que les surfaces disponibles y sont supérieures aux précédentes car les immeubles de ces régions sont anciens et à l'époque de leur construction, les pièces

étaient généralement assez grandes.

Une enquête effectuée dans 61 villes françaises révélait que suivant les régions, la surface moyenne des logements oscillait entre 115 et 45 m²; à Paris même, on constate une grande dispersion d'un arrondissement à l'autre et si la surface moyenne est de 161 m² dans le VIII-e, elle n'est que de 49 à 51 m² dans les XI-e, XIX-e et XX-e arrondissements.

En 1954, compte tenu des cuisines de plus de 7 m² et pouvant servir de salle commune, le taux d'occupation s'établit à 0.98 personne par pièce dans les communes rurales et à 1.05 dans les villes de plus de 50.000 habitants. Ces chiffres semblent indiquer qu'il existe suffisamment de pièces habitables en France pour loger toute la population, soit une personne par pièce. Il ne s'agit cependant que d'une moyenne et en réalité, il y a excédent dans certains centres ruraux et pénurie dans les villes. Cette situation existait déjà au début du siècle et depuis, l'amélioration a été à peine sensible. Le surpeuplement des logements qui revêt naturellement des formes différentes selon les régions, reste l'un des points essentiels des problèmes de l'habitat en France.

I T A L I EI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Des six pays de la C.E.E., l'Italie est celui qui, proportionnellement, avait subi le moins de dégâts immobiliers durant les hostilités (voir annexe I). En effet, les pertes immobilières calculées en destructions totales ne s'élevaient qu'à 524.000 unités, soit 4.9 % du patrimoine immobilier de 1939.

Certes, une crise de logement s'ensuivit; elle s'est manifestée à des degrés divers suivant les régions et fut aggravée par l'activité restreinte de l'industrie de la construction durant les années de guerre et la pénurie de matériaux de base qui fut quasi générale en Europe après 1945.

Compte tenu des remplacements à prévoir pour cause de surpeuplement (1), d'insalubrité ou d'insécurité, le total des besoins s'élevait en 1947 à près de 2.2 millions de logements. Si fin 1947 plus de la moitié des logements légèrement endommagés avaient été rendus habitables, l'activité de la construction proprement dite ne devint effective qu'en 1948 où un programme de reconstruction d'urgence prévoyait l'édification de 106.000 logements (le tiers seulement fut réalisé) et le programme nécessaire estimé à 270.000 unités par an, chiffre qui ne fut dépassé que depuis 1957. D'autre part, le plan Vanoni prévoyait pour la période décennale 1955-1964 la construction annuelle moyenne de 336.000 logements. Ce chiffre, qui n'a jamais été atteint, était basé sur l'évaluation des besoins existant en 1951 et ce qui avait été réalisé depuis cette époque. Les principaux éléments de cette estimation peuvent être résumés comme suit :

(1) En 1939, la population italienne était évaluée à près de 44.5 millions d'habitants. Fin 1959, elle atteignait 49,2 millions d'unités, ce chiffre ne comprenant pas les Italiens résidant à l'étranger et dont le nombre est estimé à 1,5 million environ.

TABLEAU XVEVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX

Pénurie de logements au 4.12.1951	1.730.000
Besoins de logements correspondant à l'accroissement de la population jusqu'en 1964	950.000
Logements insuffisants devant être remplacés de 1951 à 1964	<u>1.020.000</u>
Besoins globaux de 1951 à 1964	3.700.000
Accroissement du patrimoine immobilier de 1951 à 1959 inclus	<u>1.830.500</u>
Besoins de 1960 à 1964	1.869.500

Source : La situation du logement en Europe (Nations Unies - Genève)

Au cours des dernières années, la situation s'est améliorée dans l'ensemble bien que dans certaines régions du Sud, elle semble en régression. Le Gouvernement italien a récemment élaboré un plan quinquennal élargi de construction de logements en vue de réduire le plus rapidement possible le surpeuplement de plusieurs régions et améliorer la situation générale de l'habitat. Plusieurs dispositions sont prévues dans ce sens, notamment un accroissement de l'intervention de l'Etat en vue de la construction d'habitations à bon marché par les organismes publics ou semi-publics, une coordination plus efficace des activités ayant trait à la construction de logements afin d'utiliser plus rationnellement les fonds et autres ressources disponibles et, enfin, de stimuler plus efficacement la construction privée en l'orientant vers les logements du type moyen.

Pour remédier à la pénurie de logements préexistante, remplacer par des logements d'autres locaux utilisés pour l'habitation, faire face aux besoins créés par la poussée démographique et réduire le taux d'occupation, il faudrait d'ici 1964 atteindre un rythme de construction voisin de 360.000 unités par an.

Si le démarrage de la construction fut assez lent, à partir de 1948 le rythme ne cessa de progresser. Au cours des douze dernières années, les résultats suivants furent enregistrés :

TABLEAU XVI

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Années	Logements achevés(1)	Par 1000 habitants
1948	37.000	0.8
1949	46.100	1.0
1950	74.100	1.6
1951	93.500	2.0
1952	117.200	2.5
1953	150.400	3.2
1954	177.400	3.7
1955	215.900	4.5
1956	231.600	4.8
1957	273.500	5.6
1958	276.000	5.7
1959	295.000	6.0

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

L'Italie est l'un des pays de la C.E.E. où, proportionnellement, le plus grand nombre de logements a été construit par le secteur privé sans aide financière directe des pouvoirs publics. Dans la majorité des cas cependant, une aide indirecte était accordée, notamment sous forme d'exemption de certains impôts.

En 1957, les travaux achevés d'après la catégorie des maîtres de l'ouvrage se présentaient comme suit (en pourcentage du total) :

Etat	8.7 %
Collectivités locales	2.9 %
Autres organismes publics (2)	7.6 %
Secteur privé	80.8 %

(1) Ces chiffres comprennent également les logements situés dans des bâtiments non résidentiels mais dont l'ensemble ne dépasse pas 2 % du total.

(2) INA-Casa, UNRA-Casas, etc..

Depuis leur création (qui s'échelonne de 1945 à 1950), les organismes tels que l'INA-Casa, le Fonds pour le développement de l'habitat, l'Institut national pour les maisons des employés de l'Etat, etc.. ont construit jusqu'en décembre 1957 un total de 253.180 logements, soit environ 15 % des nouveaux logements édifiés au cours des dix dernières années.

Dans certains cas, le Ministère des Travaux Publics se charge de la construction d'immeubles locatifs dont le financement est assuré par des crédits budgétaires et qui sont notamment destinés à des familles vivant dans des taudis et disposant de faibles ressources financières. En 1957, environ 10.000 logements de ce genre ont été édifiés.

+

II. ASPECTS QUALITATIFS

Depuis la fin de la guerre, on a constaté une tendance très nette à la construction de logements plus spacieux qu'auparavant. Lors du recensement de 1951, le nombre moyen de pièces était de 3.2 par logement et plus de la moitié des habitations comprenait 4 pièces et plus (cuisine comprise), tendance qui s'est pratiquement maintenue jusqu'en 1958 (1). Depuis 1953 cependant, on constate une légère diminution des logements de cinq pièces et plus bien que la moyenne de cette catégorie soit l'une des plus élevée des pays de la C.E.E.

Le tableau suivant donne un aperçu de la dimension des logements construits depuis 1948 (en pourcentage du total) :

TABLEAU XVII TRAVAUX ACHEVES D'APRES LA DIMENSION DES LOGEMENTS

Années	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
1948	8	23	30	24	15
1949	7	22	28	25	18
1950	5	20	27	26	22
1951	5	17	25	29	24
1952	4	17	25	30	24
1953	4	17	26	29	24
1954	5	17	26	29	23
1955	6	18	25	28	23
1956	6	18	26	28	22
1957	6	18	27	28	21
1958	5	18	28	28	21
1959	5	18	28	29	20

Source: Situation du Logement en Europe (Nations Unies - Genève)

(1) Le nombre moyen de pièces par logement n'est cependant que de 2.5 dans le Sud contre 3.5 dans le Nord

Le taux moyen d'occupation est de 1.4 personne par pièce si l'on ne tient compte que des logements occupés et de 1.3 en incorporant les logements inoccupés; ce taux est le plus élevé des six pays de la CEE (1).

On ne connaît pas exactement le nombre de logements surpeuplés mais lors du recensement de 1951, le taux moyen d'occupation dépassait 2 personnes par pièce dans les provinces de Naples, Bari, Foggia, Tarente, Matera et Caltanissetta, toutes situées dans le sud du pays.

Le confort des habitations varie très fort suivant les régions. D'après les renseignements fournis par le recensement de 1951 dont les résultats ne reflètent certainement plus la situation actuelle, l'équipement des logements se présentait comme suit :

Electricité	82.7 %
Eau courante	35.9 %
Salle de bain	10.7 %

Lors du prochain recensement officiel qui aura lieu probablement en 1961, ces données seront certainement plus favorables, notamment pour l'équipement en eau courante et les salles de bains, la grande majorité des nouveaux logements étant pourvue de ces installations.

+

(1) Dans le Sud, le taux d'occupation est de 1.85 personne par pièce occupée et de 1.2 dans le Nord.

P A Y S - B A SI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Après la République Fédérale d'Allemagne, les Pays-Bas étaient le pays de la C.E.E. ayant subi proportionnellement le plus de dégâts du fait des hostilités. Les pertes immobilières calculées en destructions totales atteignaient 162.000 unités, soit 7.8 % du patrimoine de 1939 (voir annexe I).

Cette situation a provoqué une crise du logement relativement grave, qui fut accentuée par une augmentation démographique importante; les Pays-Bas accusent en effet le taux de natalité le plus élevé et le taux de mortalité le plus bas de l'Europe Occidentale (1). Par voie de conséquence, la proportion de population en âge de contracter mariage augmente constamment en dépit d'un excédent d'émigration qui fut d'ailleurs largement compensé depuis quelques années par le retour de nombreuses familles hollandaises rapatriées d'Indonésie (2).

Les besoins annuels minima en matière de logements sont importants et on peut les estimer à quelque 85.000 unités se décomposant comme suit :

Besoins nés de l'évolution de la population	50.000
Besoins normaux de remplacement	15.000
Pénurie préexistante	20.000

Ces chiffres constituent un minimum notamment pour le remplacement des habitations vétustes et des taudis, ces derniers étant évalués à 145.000 environ.

Les Pays-Bas, comme la majorité des pays occidentaux, ont maintenu très longtemps les restrictions imposées par la guerre au régime des loyers d'habitations.(3)

(1) En 1959, on enregistrait 21.3 naissances et 7.6 décès par 1.000 habitants.

(2) On estime que depuis 1945, quelque 300.000 personnes ont été rapatriées d'Indonésie, dont 250.000 environ furent intégrées dans l'économie néerlandaise.

(3) Ce n'est qu'au cours de 1960 qu'une augmentation légale des loyers (20 % pour les bâtiments résidentiels et 15 % pour les bâtiments non résidentiels) a été autorisée.

On estime que la libération du marché de ses entraves et un abaissement des coûts de la construction par une productivité encore plus poussée permettront de résorber plus facilement le déficit en matière de logement.

Au lendemain de la guerre, le démarrage de l'industrie de la construction fut assez lent et les premiers efforts ont porté sur la réparation des immeubles partiellement détruits ou légèrement endommagés. Au 1er janvier 1948, les pertes immobilières calculées en destructions totales ne représentaient plus que 4.8 % du patrimoine de 1939. Le rythme idéal de construction de nouveaux logements fut difficile à atteindre et n'a pratiquement été réalisé qu'à partir de 1957 comme l'indique le tableau suivant relatif au nombre de logements achevés depuis 1948 (1) :

TABLEAU XVIII

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Années	Logements achevés (en milliers)	Par 1000 habitants
1948	38.8	4.0
1949	48.7	4.9
1950	54.8	5.4
1951	64.8	6.3
1952	57.4	5.5
1953	62.6	6.0
1954	70.5	6.6
1955	61.9	5.8
1956	69.2	6.4
1957	89.3	8.1
1958	90.0	8.1
1959	<u>84.3</u>	7.4
Total	792.3	

Source : Bulletins statistiques de Nations Unies (Genève)

(1) Au cours des cinq dernières années, les transformations n'ont représenté que 3 % à peine des logements rendus disponibles.

Les réalisations effectuées depuis 1950 éliminent à peine les besoins dus à l'augmentation démographique de 1946 à 1958. On remarque cependant d'année en année, un accroissement très net de la production et les besoins estimés en 1947 ont pu être réduits d'environ 60 %. Malgré ces résultats encourageants, le problème du logement reste très ardu car si la pénurie a été atténuée au cours des dernières années grâce à l'activité croissante de l'industrie du bâtiment, les besoins sont encore importants par suite notamment du retard apporté dans le programme de remplacement des taudis.

Dans certaines régions des Pays-Bas, la pénurie de logements persiste, principalement dans le "RANDSTAD" où la densité s'élève à 2.400 personnes par km² contre 755 unités dans l'ouest et 220 dans le restant du pays.

Le "RANDSTAD", est un secteur à forme de trapèze, comprenant notamment les villes de La Haye, Rotterdam, Amsterdam, Haarlem, Leyde et Utrecht. Centre principal de l'activité économique des Pays-Bas, il présente une très forte concentration de population, ce qui explique que les besoins en matière de logement y soient les plus importants du pays, d'autant plus que les disponibilités de main-d'oeuvre y sont aussi plus rares.

Si le nombre de nouveaux logements a été moins élevé en 1959 qu'au cours des deux années précédentes, on prévoit dans les années à venir une amélioration du marché des capitaux qui permettra de donner un nouvel essor à l'industrie de la construction notamment dans le secteur privé. Si le rythme de construction d'environ 90.000 logements par an pouvait être maintenu, le problème des besoins essentiels serait résolu en quatre ou cinq années.

Depuis 1954, la construction des nouveaux logements d'après la catégorie des maîtres de l'ouvrage s'établissait comme suit (en pourcentage du total) :

TABLEAU XIX

LOGEMENTS ACHEVES D'APRES LE MAITRE DE L'OUVRAGE

	1954	1955	1956	1957	1958	1959
Etat	0.9	0.8	1.0	0.6	0.5	0.3
Municipalités	30.2	27.8	22.2	26.7	29.9	29.2
Sociétés de construction	30.8	24.5	27.7	25.5	26.4	27.4
Secteur privé	38.1	46.9	49.1	47.2	43.2	43.0

Source : La situation du Logement en Europe (Nations Unies - Genève)

On estime que seulement 2 à 5 % du nombre total des logements construits n'ont pas bénéficié d'une aide financière directe des pouvoirs publics soit sous forme de subventions en vertu de la loi sur les habitations, soit sous forme de primes.

+
+ +

II. ASPECTS QUALITATIFS

L'état des habitations groupées par catégories suivant leur âge se présentait comme suit en décembre 1958 :

TABLEAU XX

DATE DE CONSTRUCTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Date de construction	Logements	
	en milliers	en %
Avant 1900	740	27.4
De 1900 à 1918	320	11.8
De 1919 à 1930	520	19.6
De 1931 à juin 1945	428	15.8
De juin 1945 à décembre 1958	690	25.5
	2.698	100.0

Selon les experts, les logements construits avant 1900 ne répondant plus aux normes et aux exigences de l'hygiène et du confort actuelles devraient être remplacés au cours des prochaines années, ce qui ne constitue pas une exception pour les Pays-Bas étant donné qu'il est admis que la durée "technique" d'une habitation se situe aux environs d'une centaine d'années tandis que sa durée "sociologique" ne dépasse pas cinquante ans. A Rotterdam, plus de 13.00 logements (soit 7.5 % du total des logements de la ville) sont classés dans cette catégorie. Considérant le problème sous cet aspect, on estime qu'avant 1980, près de 400.000 logements devront être remplacés, soit environ 18.000 par an, ce qui représente 0.67 % du patrimoine immobilier de fin 1958.

+

D'après les indications du dernier recensement de 1954, les logements hollandais sont de dimensions assez importantes en comparaison de ceux des autres pays de la C.E.E.; ils comportaient en moyenne 4.8 pièces, cuisine comprise.

Déterminée principalement par l'essor démographique, on constate depuis quelques années une tendance accentuée à la construction de logements plus spacieux (cinq pièces et plus, cuisine comprise). Depuis 1956, cette catégorie représente plus de 80 % des nouveaux logements comme l'indique le tableau suivant qui donne la dimension des logements achevés depuis 1954 (en pourcentage du total) :

TABLEAU XXITRAVAUX ACHEVES D'APRES LA DIMENSION DES LOGEMENTS

Années	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
1954	-	7	20	47	26
1955	-	6	18	48	28
1956	-	4	14	51	31
1957	1	3	12	50	34
1958	1	3	14	51	31
1959	1	3	14	49	33

Source : Le Logement en Europe (Nations Unies - Genève)

Pour l'année 1958, on estime que les nouveaux logements comprennent en moyenne 5.07 pièces, cuisine comprise (1).

Malgré cette moyenne élevée, le taux d'occupation reste encore d'environ 1.14 personne par pièce. Il s'agit bien entendu d'un taux moyen car dans les régions où la crise de logement est particulièrement aiguë, le taux peut s'élever parfois à 2 personnes par pièce.

Cette situation s'explique par le nombre relativement élevé d'enfants; en 1955, on comptait 3.2 millions de personnes de moins de 15 ans pour une population totale de 10.7 millions d'habitants, soit près de 30 %.

(1) En 1953, cette moyenne s'élevait à 4.8 pièces, cuisine comprise.

Le degré de confort des habitations hollandaises est l'un des plus élevés des pays de la C.E.E. En 1956, près de 98 % des logements disposaient de l'électricité, 89,5 % étaient alimentés en eau par un service public (99,6 % dans les villes et 75,5 % dans les communes rurales), 70,3 % étaient reliés à une distribution de gaz et 30,3 % étaient équipés d'une salle de bain.

+

B E L G I Q U EI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Avant la seconde guerre mondiale, la Belgique disposait d'un patrimoine immobilier évalué à 2.6 millions de logements pour une population de 8.4 millions d'habitants. Au lendemain des hostilités, les pertes immobilières calculées en destructions totales représentaient 156.300 unités, soit 6.2 % du patrimoine de 1939 (voir annexe I). Grâce à l'engagement rapide des travaux de réparations, notamment pour les immeubles légèrement endommagés, fin 1947, le pourcentage des destructions par rapport aux ressources de 1939 était ramené à 3.7 %. L'ensemble des remplacements à prévoir pour cause de surpeuplement, d'insalubrité ou d'insécurité, était alors de 181.000 unités tandis que les besoins étaient estimés globalement à quelque 270.000 unités.

Chaque année, l'augmentation démographique qui, depuis 1947, représente en moyenne 48.000 unités et l'accroissement du nombre de ménages (environ 25.000) nécessitent en principe la construction de 30 à 35.000 logements. De plus, si on évalue à 25.000 logements les besoins annuels de remplacement, le rythme actuel de la construction, soit 45.000 unités par an, semble insuffisant pour couvrir les besoins de logements de la population.

Cependant, la situation des taudis est loin d'être résolue et, comme dans les autres pays de la C.E.E., pose de sérieux problèmes. Il n'existe aucune statistique du nombre de logements insalubres en Belgique mais l'estimation de 200.000 unités (soit 6.8 % du patrimoine immobilier de 1957) se situe plutôt en deçà de la réalité (1).

Selon les experts, au moins 2.000 taudis apparaissent chaque année; or, pour l'ensemble du territoire, près de 30.000 ont été éliminés depuis 1955, soit une moyenne annuelle de 5.000 unités. A ce rythme, il faudra encore 40 ans au moins pour remplacer les logements insalubres par des habitations neuves.

(1) A titre d'exemples, en 1959, on en a dénombré environ 17.000 à Anvers sur un total de 85.000 maisons. Dans le Borinage, on estime qu'il y a 12.000 maisons insalubres sur 60.000 et que 6.000 environ devraient être restaurées (estimations de l'Institut National du Logement).

Pour accélérer la lutte contre les taudis, il convient de rappeler certaines dispositions législatives qui ont été prises en 1953 et 1956 et peuvent se résumer comme suit :

- Obligation pour la Société Nationale du Logement, le Fonds de Logement de la Ligue des Familles nombreuses et la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne à consacrer 30 % de leurs disponibilités annuelles à un programme de lutte contre les taudis.

- Possibilité de décréter par arrêté royal l'inhabitabilité d'un taudis en cas de défaillance du bourgmestre de la commune.

- Intervention de l'Etat dans le coût des acquisitions et expropriations par les sociétés immobilières de service public et les communes d'ensemble d'immeubles insalubres.

- Possibilité pour l'Etat d'intervenir dans le loyer de personnes évacuées des taudis et d'accorder son aide pour l'amélioration des logements insalubres ou l'acquisition d'une habitation de remplacement (1).

- Création d'un Fonds national pour la lutte contre les taudis, alimenté par une dotation annuelle de 500 millions de francs, directement géré par le ministre de la Santé publique et de la Famille et destiné à l'octroi d'allocations de logement (2).

Ces différentes mesures, d'application encore assez récente, doivent certainement contribuer à améliorer la situation sans résoudre le problème pour autant.

D'une manière générale, l'ampleur des travaux est telle qu'il faudrait consacrer annuellement une somme de 3.5 à 4 milliards de francs pour ramener à 10 ans la durée nécessaire au remplacement de tous les logements insalubres.

(1) Bien qu'ayant fait l'objet d'un arrêté, cette mesure n'a pas encore été appliquée effectivement.

(2) Cette mesure est encore à l'état de projet mais sera sans doute mise en application dans le courant de 1961.

Actuellement, la Société Nationale du Logement et la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne n'y consacrent qu'un milliard par an dans la mesure où leurs programmes annuels sont réalisés.

+

La Belgique est l'un des pays de la C.E.E. qui construit le moins de logements par rapport au nombre d'habitants et malgré la rapidité de la reconstruction peu après la fin des hostilités, les réalisations semblent insuffisantes pour répondre aux besoins de remplacement et d'édifications nouvelles nécessitées par l'augmentation démographique. Au cours des douze dernières années, on a construit en Belgique 484.700 logements, ce chiffre comprenant les nouvelles constructions et les reconstructions.

TABLEAU XXII

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Années	Logements achevés (en milliers)	Par 1000 habitants
1948	24.4	2.9
1949	36.2	4.2
1950	44.7	5.2
1951	35.5	4.1
1952	33.3	3.8
1953	39.2	4.5
1954	44.9	5.1
1955	44.6	5.0
1956	43.8	4.9
1957	44.9	5.0
1958	46.8	5.2
1959	46.4	5.1
	<u>484.7</u>	

Source : Bulletins Statistiques des Nations Unies (Genève)

Conscient des lacunes actuelles de la politique du logement, le Gouvernement belge a adopté en mars 1959 plusieurs mesures destinées à relancer les

travaux de construction d'habitations et qui portent sur les points suivants :

- Augmentation du nombre de primes à la construction à octroyer en 1959;
- Intervention de 2.4 milliards de francs de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite dans le secteur du logement;
- Augmentation des programmes de la Société Nationale du Logement, de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et du Fonds de Logement de la Ligue des Familles nombreuses;
- Majoration des crédits d'équipement des chantiers collectifs.

Ces décisions étant plus ou moins récentes, il est prématuré d'en tirer des conclusions pratiques quant à leur efficacité, sauf pour le nombre de primes à la reconstruction accordées qui, au cours de l'année 1959 ont atteint le chiffre record de 24.131 contre une moyenne de 13.947 pour les six années précédentes.

Au cours des années 1957, 1958 et 1959, les travaux achevés d'après les catégories des maîtres de l'ouvrage s'établissaient comme suit (en pourcentage du total) :

TABLEAU XXIII

LOGEMENTS ACHEVES D'APRES LE MAITRE DE L'OUVRAGE

	1957	1958	1959
Etat et autorités locales	0.1	0.2	0.2
Organismes parastataux	13.9	6.5	19.6
Secteur privé	86.0	93.3	79.7

On remarque au cours des deux premières années considérées un recul très marqué des organismes parastataux et parallèlement, une augmentation du secteur privé pour lequel la proportion des nouveaux logements construits sans aide financière des pouvoirs publics avait également enregistré une forte progression, passant de 56,5 % du nombre total de logements édifiés en 1957 à 68,1 % environ en 1958.

Cette dernière année qui marque un fléchissement de l'effort financier

des organismes parastataux au profit du secteur privé traduit un gonflement de crédits publics en faveur des investissements consacrés à la préparation de l'Exposition Internationale de Bruxelles 1958. L'année 1959 présente au contraire une répartition plus normale entre les divers secteurs, public, parastatal et privé.

II. ASPECTS QUALITATIFS

En 1953, on estimait que la moitié des immeubles résidentiels avait été construite avant le début du siècle. Tenant compte des éléments statistiques des dernières années, l'âge des habitations s'établissait comme suit en 1957 :

TABLEAU XXIV

DATE DE CONSTRUCTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

<u>Date de construction</u>	<u>% du total</u>
Construction antérieure à 1918	58.4
Construction de 1918 à 1930	15.0
Construction postérieure à 1930	25.7
Age indéterminé	0.9

Ces chiffres concernent les habitations mais non les logements proprement dits (1); en 1957, environ 66,2 % des logements étaient constitués par des maisons du type unifamilial. D'autre part, 93.200 nouveaux logements ont été construits en 1958 et 1959 (dont 63 % environ de maisons unifamiliales), ce qui représente 2.7 % du patrimoine de 1957, taux qui n'a qu'une incidence minime sur la mise à jour du tableau précédent.

En 1953, le nombre moyen de pièces par logement s'établissait aux environs de 3.9 contre 3.5 en 1939. Pour l'ensemble des logements construits depuis cette époque, le nombre de pièces en pourcentage du total s'établit comme suit, l'année 1953 ayant été adoptée comme base d'évaluation :

(1) Le terme "habitation" désigne aussi bien la maison unifamiliale que le building à appartements multiples.

- 42 -

1 et 2 pièces	25.5 %
3 et 4 pièces	44.7 %
5 et 6 pièces	22.0 %
7 pièces et plus	7.8 %.

La superficie moyenne par logement est de 60 m² de surface utile contre 50 en 1939. Pour l'ensemble des logements occupés, 42.8 % avaient une surface inférieure à 45 m², 29.4 % une surface comprise entre 45 et 65 m², 14.6 % entre 65 et 85 m² tandis que 13.1 % dépassaient 85 m². Ces données sont tirées des chiffres du recensement de 1947, mais il ne semble pas qu'elles aient subi des changements notables depuis cette époque.

Fin 1947, le patrimoine immobilier belge comprenait 2.8 millions de logements totalisant environ 11.2 millions de pièces pour une population de 8.5 millions d'habitants, soit un taux moyen d'occupation de 0.74 personne par pièce. En décembre 1958, le nombre total de logements représentaient 12.5 millions de pièces pour une population légèrement supérieure à 9 millions d'habitants, ramenant ainsi le taux moyen d'occupation à 0.73 personne par pièce, chiffre le plus bas des six pays de la C.E.E.

Les renseignements relatifs au confort des habitations basés sur les résultats du dernier recensement général (1947) ne reflètent certes pas la situation actuelle. Selon certaines estimations, l'évolution suivante aurait été constatée de 1947 à 1956 :

	<u>1947</u>	<u>1956</u>
Eau courante	48,5 %	70.2 %
Electricité	95.1 %	98.5 %
Salle de bains	7.1 %	8.4 %.

Les progrès importants réalisés en matière de distribution d'eau sont dus principalement aux travaux effectués dans les communes rurales.

D'autre part, les résultats du prochain recensement traduiront probablement des chiffres plus favorables en matière d'éléments de confort notamment au point de vue des installations sanitaires, dont 80 % des nouveaux logements sont équipés.

+
+ +

LUXEMBOURGI. EVOLUTION QUANTITATIVE

Le Grand-Duché de Luxembourg, dont le patrimoine immobilier se situait en 1939 aux environs de 75.000 logements répartis entre 58.000 immeubles, avait subi du fait des hostilités des pertes immobilières qui, calculées en destructions totales, représentaient 4.297 unités soit 5.7 % des ressources de 1939 (voir annexe I).

Dès la fin de la guerre, des efforts considérables ont été accomplis pour la reconstruction et l'exécution rapide des travaux de réparation, spécialement pour les immeubles légèrement endommagés; fin 1948, près de 65 % des logements sinistrés étaient rendus habitables. Les mesures prises par les pouvoirs publics ont largement contribué à cette restauration du patrimoine immobilier qui, malgré le coût élevé de la construction et le renchérissement des loyers, s'est traduite par une amélioration des conditions de logement pour un très grand nombre de Luxembourgeois. Un grand effort a été entrepris par les pouvoirs publics en collaboration avec des entreprises privées, notamment dans les centres industriels, pour la construction de maisons ouvrières. Si dans l'ensemble, les dépenses consacrées à la construction furent très élevées, elles ont été favorables à l'essor économique national en permettant à certaines industries de se développer et d'améliorer leur production.

Bien que les renseignements permettant d'évaluer les besoins en matière de logements ne soient pas disponibles, il est cependant possible de calculer grosso modo le nombre de maisons qui par suite de leur vétusté devraient être remplacées avant qu'elles ne se transforment en taudis. Selon les experts, ce nombre oscille aux environs de 480 unités par an, et même en tenant compte des nouveaux besoins dus à l'augmentation démographique (1), on peut estimer que le taux de remplacement est largement dépassé.

Avant d'examiner les résultats et progrès réalisés en matière de construction d'immeubles résidentiels, il y a lieu de noter que les statistiques luxembourgeoises font état de "constructions habitées" et non de logements selon

(1) Du 1er janvier 1953 au 31 décembre 1959, l'augmentation démographique s'est chiffrée à 22.798 unités, soit une moyenne annuelle de 3.257 unités.

la définition type des Nations Unies.

Les statistiques luxembourgeoises ne donnent aucune indication sur les nouvelles constructions édifiées annuellement et pour suivre l'évolution de l'activité du bâtiment, on ne dispose que des statistiques relatives aux autorisations de bâtir. Cette source d'information ne constitue pas un indice absolument sûr des réalisations effectives car elle n'indique pas si les constructions autorisées ont été réellement édifiées. De plus, le permis de construire n'étant pas obligatoire, il arrive que des maisons soient bâties ou des transformations effectuées sans figurer dans les statistiques.

En se basant uniquement sur les autorisations de bâtir, le patrimoine immobilier luxembourgeois se serait accru en moyenne de 860 constructions par an depuis 1946.

En réalité, l'augmentation du patrimoine serait plus élevée et, depuis 1947, la moyenne annuelle s'établit aux environs de 1.000 unités ainsi qu'il ressort du tableau suivant (en milliers) :

TABLEAU XXV (1)

EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

	1947	1953	1954	1956	1957	1958	1959
Constructions habitées	59.2	64.3	65.3	68.4	69.4	70.4	71.5
Ménages	80.2	88.2	89.4	92.4	93.3	95.6	96.9
Habitants	290.9	304.9	307.7	313.6	317.8	322.0	325.4

Source : Bulletins statistiques luxembourgeois

Il n'existe pas de statistiques relatives à la construction de maisons d'habitation suivant la catégorie des maîtres de l'ouvrage. En 1954 cependant, le Service d'Etudes et de Documentation Economiques a pu établir la valeur brute de la construction (2) suivant les principales catégories de travaux. Il ressortait de ces estimations que 51.8 % de la valeur brute représentait des ouvrages effectués pour compte du secteur privé dont 28.4 % pour la construction et la transformation d'habitations et 23.4 % pour les travaux consa-

(1) Ce tableau permet également de constater que de 1947 à 1957, le nombre de constructions habitées a marqué une augmentation de 17 % et celui des ménages de 16 % environ.

(2) La valeur brute ne couvre que la valeur des travaux de gros oeuvre et non le coût total de la construction.

crés aux bâtiments industriels et commerciaux.

En 1954 également, le secteur privé avait investi au total 660 millions de francs dans la construction de locaux d'habitation, soit 32 % des investissements globaux du secteur privé.

II. ASPECTS QUALITATIFS

Les données relatives à l'âge des habitations dans le Grand-Duché de Luxembourg ne sont pas disponibles. Dans les régions du nord qui ont été les plus éprouvées par la guerre, on trouve une proportion appréciable de maisons dont la construction est postérieure à 1945. Dans le centre et principalement à Luxembourg-ville, de nombreuses habitations et immeubles, ont été construits depuis la fin de la guerre pour faire face aux besoins nés de l'augmentation démographique (la population de Luxembourg-ville est passée de 57.740 habitants en 1935 à 67.229 en 1954) ainsi que ceux résultant de la présence du personnel de la C.E.C.A. Dans le sud du pays, un nombre appréciable de logements ont été construits à partir du début du siècle au moment de l'essor industriel de ces régions.

De nombreux logements construits au Luxembourg sont du type unifamilial, les maisons à logements multiples n'ayant pas la faveur du grand public. La construction de maisons d'importance moyenne se poursuivra sans doute durant quelques années encore bien que l'on observe une certaine pénurie de logements modestes destinés aux familles nombreuses disposant de ressources limitées.

Depuis quelques années, des buildings à appartements multiples sont construits, spécialement à Luxembourg-ville. Ce fait est dû en partie à l'établissement dans cette ville des services de la C.E.C.A. mais aussi au sentiment d'un certain public du fait des économies que ce genre d'habitation permet de réaliser sur le personnel domestique et des facilités qu'il procure.

La construction d'habitations genre "bungalows" se développe également en dehors des centres urbains et, de ce fait, la densité des agglomérations tend à diminuer en faveur des banlieues.

L'Office luxembourgeois de Statistiques s'est efforcé de déterminer le nombre de pièces habitées dans certaines localités. Il résulte de ces recherches qu'en 1954, on comptait environ 4.1 pièces par ménage dans les régions urbaines et 4.8 pièces dans les communes rurales. Par contre, pour les

habitations construites après 1949, la moyenne serait de 5 pièces.

Pour l'ensemble du territoire luxembourgeois, le nombre de pièces habitées se situait, en 1957, aux environs de 410.000 unités, soit une moyenne de 0.8 personne par pièce. Il s'agit d'une estimation qui suggère cependant un ordre de grandeur assez justifié.

Le taux d'occupation des habitations n'a guère évolué depuis 1935 et la moyenne des ménages par maison n'a que légèrement progressé entre 1947 et 1954 pour se stabiliser à 1,3 en 1959.

TABLEAU XXVI (1)

TAUX D'OCCUPATION DES HABITATIONS

	1935	1947	1953	1954	1959
Ménage par construction habitée	1.3	1.3	1.4	1.4	1.3
Habitants p. construction habitée	5.1	4.9	4.7	4.7	4.6
Habitants par ménage	3.9	3.6	3.5	3.4	3.3

Source : Bulletins statistiques luxembourgeois.

En 1954, c'est à Luxembourg-ville et dans le canton industriel d'Esch que l'on trouvait le taux le plus élevé de ménages et d'habitants par construction habitée tandis que les cantons de Diekirch et d'Echternach avaient la plus forte moyenne d'habitants par ménage.

Si l'on compare les éléments statistiques relatifs aux années 1947 et 1954, on constate que dans la plupart des cantons (sauf Luxembourg-ville, Luxembourg-campagne et Esch), l'accroissement du nombre d'habitations a été plus rapide que celui des ménages. Cette situation n'a cependant rien de paradoxal du fait que dans les cantons sinistrés par la guerre et situés principalement dans le nord du pays, le nombre de ménages n'avait pratiquement pas diminué tandis que le rythme de construction y avait été plus poussé que dans les régions du centre et du sud.

Il est difficile d'évaluer le nombre de logements (selon la définition des Nations Unies), car comme nous l'avons vu précédemment, les statistiques

luxembourgeoises ne font état que de maisons d'habitation. Une estimation donnée en 1954 par les services statistiques, indiquait une moyenne de 1.45 logement par maison mais il semble que ce chiffre donne un nombre de logements nettement supérieur à la réalité. En vue d'obtenir une estimation plus acceptable, le service d'études du Ministère Luxembourgeois des Affaires Economiques a procédé à des distinctions régionales en leur adaptant des coefficients différents, à savoir :

- Luxembourg-ville	:	1.7	logement	par	construction	habitée
- Canton industriel d'Esch	:	1.4	"	"	"	"
- Luxembourg-campagne	:	1.1	"	"	"	"
- Reste du pays	:	1.05	"	"	"	"

Cette estimation conduit à des chiffres plus proches, semble-t-il, de la réalité puisqu'elle établit pour 1954 un total de 83.000 logements pour 65.000 maisons habitées, soit un taux moyen de 1.3 logement par maison. Par l'emploi du même coefficient, on totalisait en 1959 environ 92.300 logements.

Le Grand-Duché de Luxembourg est le pays de la C.E.E. où, dans l'ensemble, les habitants disposent dans la plus forte proportion des éléments de confort. En effet, à l'époque du recensement de 1947, toutes les habitations étaient pourvues de l'électricité, 93 % possédaient l'eau courante et 21 % disposaient d'une salle de bains. Ce dernier taux sera certainement plus élevé lors du prochain recensement, les constructions nouvelles étant presque toutes équipées de cette installation.

+
+ +

CONCLUSIONS

Les destructions causées par la guerre ainsi que les migrations intérieures et l'augmentation démographique au cours des années qui ont suivi la fin des hostilités provoquèrent des besoins considérables en logements que les différents gouvernements se sont efforcés de satisfaire dans les délais les plus courts. La tâche était immense eu égard aux moyens dont disposait chaque pays. Les nombreux projets et programmes de reconstruction mis sur pied se heurtèrent à des difficultés tant économiques que financières, qui ont été le plus souvent à l'origine des retards constatés dans la réalisation des objectifs fixés.

Néanmoins, depuis 1948, époque à partir de laquelle on peut réellement parler d'une reprise d'activité, l'essor de l'industrie du bâtiment a été remarquable pour l'ensemble de la Communauté. Si en Allemagne Occidentale, aux Pays-Bas, en Belgique et au Luxembourg, un fléchissement temporaire a caractérisé certaines années, en France et en Italie cependant, le nombre de logements construits annuellement a été en progression constante.

Comparativement à la situation antérieure à 1940, des changements importants ont été apportés dans l'organisation du processus de construction pour permettre d'améliorer le rendement de l'industrie du bâtiment et d'augmenter sa capacité de production.

La mécanisation des chantiers, caractéristique de l'évolution actuelle de cette industrie, a été de plus en plus poussée, spécialement dans les grandes entreprises qui consacrent la majeure partie de leurs investissements à moderniser leur équipement. Du stade artisanal, l'activité du bâtiment est passée au stade industriel, ce qui a permis de libérer une partie de la main-d'oeuvre qualifiée au profit d'une main-d'oeuvre non qualifiée et de réaliser une économie de salaire tout en améliorant la productivité. En outre, la taille moyenne des chantiers s'est sensiblement développée, certaines entreprises étant capables d'assurer en même temps la construction de plusieurs centaines de logements.

Des matériaux nouveaux, résultats des travaux de recherches techniques et industrielles, ont été introduits progressivement dans la construction,

notamment en maçonnerie, tandis que l'emploi de certains matériaux traditionnels faisait place à des éléments préfabriqués en usine ou montés directement sur le chantier.

L'application des principes de la normalisation et de la coordination modulaire, non seulement des dimensions mais également des qualités, s'est étendue au cours des dernières années notamment dans la construction de logements sociaux.

Si le jeu de ces différents facteurs a contribué à l'abaissement du prix de revient par élément fonctionnel des divers types de constructions, le coût de la main-d'oeuvre par contre a augmenté relativement plus que le prix des matériaux. De 1948 à 1958 par exemple, les salaires des ouvriers allemands du bâtiment ont subi une hausse de 53 % et les matériaux de 24 % seulement. En Italie, la différence est encore plus nette (respectivement 90 % et 9 %).

La charge croissante des investissements exigés par la construction, le taux élevé du loyer de l'argent et la hausse considérable du prix des terrains à bâtir, ont contribué à provoquer un mouvement de hausse du prix de revient des logements.

Le problème des terrains à bâtir constitue dans presque tous les pays de la Communauté l'un des points les plus névralgiques en matière de construction de logements. En effet, s'il n'y a pas de pénurie à proprement parler, sauf dans les centres urbains, les spéculations dont les terrains à bâtir font l'objet ont provoqué une hausse des prix parfois exagérée qui affecte très sérieusement le coût total des nouveaux logements.

En France, par exemple, le prix moyen du m² des terrains pour les acquisitions individuelles réalisées par les Sociétés HLM dans les départements de la Seine et de Seine-et-Oise, est passé de 507 francs en 1950 à 2.198 francs en 1958. Dans la région parisienne, certaines parcelles qui en 1945 valaient environ 700 francs le m² se vendaient fin 1959 à 18.000 francs et plus.

Depuis plusieurs années, de nombreux organismes publics ou semi-publics ont constitué des réserves de terrains nécessaires pour assurer leurs programmes de construction mais celles-ci s'épuisent et leur reconstitution pose de sérieux problèmes financiers dus non seulement à la hausse mais également au

fait que les nouvelles réserves possibles sont de plus en plus éloignées des centres urbains, ce qui augmente leurs frais d'aménagements.

Conscients des graves répercussions qu'une politique foncière imprévoyante pouvait avoir sur l'évolution du coût des logements, plusieurs pays ont pris des mesures en vue de freiner la hausse des terrains à bâtir, par exemple en frappant d'impôts élevés les terres non utilisées de manière à décourager les spéculateurs, mais il ne semble pas que leur application ait sensiblement modifié la situation.

D'autre part, il est intéressant de comparer la part du produit national brut consacré à la construction de logements dans les pays de la C.E.E. au cours des dernières années, avec le produit national brut par habitant :

TABLEAU XXVII

Pays	Investissement brut dans le logement en % du PNB			PNB au prix du marché par habitant en 1956 (en \$ US)
	1950	1954	1958	
Allemagne Occ.	4.2	5.8	5.7	928
France	2.5	4.2	4.4	990
Italie	2.7	4.6	6.0	460
Pays-Bas	3.9	4.1	5.0	755
Belgique	4.6	4.3	4.8	1.109
Luxembourg	-	4.0(1)	-	1.103 (1)

Source : Bulletin annuel de statistiques du logement et de la Construction pour l'Europe (Genève 1959)

Selon le Secrétariat de la Commission Economique pour l'Europe à Genève, le prix de revient actuel d'une maison d'une surface utile d'environ 60 m², correspond en moyenne à quatre années de salaire d'un ouvrier de l'industrie. Dans les pays moins industrialisés que ceux de la C.E.E., le rapport entre le prix de la construction d'une maison et le gain annuel d'un ouvrier est

(1) estimations

encore beaucoup plus élevé. Aux Etats-Unis par contre, une maison dont la surface utile est de 116 m² représente le salaire d'un ouvrier durant deux ans et demi.

+

En matière de logement, chaque pays de la Communauté a ses problèmes qui lui sont propres. Celui des taudis est cependant général malgré ses différences d'aspect et d'importance suivant les pays et les régions.

Depuis la fin des hostilités, les gouvernements ont principalement concentré leurs efforts sur la construction de nouveaux logements pour reconstituer le patrimoine immobilier détruit par la guerre et faire face aux besoins nés de l'évolution démographique. Ce n'est que depuis quelques années que le problème des logements insalubres a été abordé concrètement sur le plan public et que les Etats, agissant le plus souvent en collaboration avec les autorités communales, ont entrepris la lutte contre les taudis. Des méthodes différentes sont employées suivant qu'il s'agit de taudis isolés ou d'îlots insalubres, la destruction de ces derniers étant considérée comme faisant partie du réaménagement urbain.

Les taudis n'ont jamais fait l'objet d'un recensement systématique mais d'après les estimations du Comité de l'Habitat à Genève, leur nombre serait voisin de 1.5 million pour l'ensemble des pays de la C.E.E.

Au cours des prochaines années, l'action d'assainissement des quartiers insalubres sera intensifiée en même temps que s'atténuera la pénurie de logements.

+

Il semble hasardeux de faire des prévisions ou d'établir des plans, même à brève échéance, en ce qui concerne l'industrie du bâtiment et ce, en raison même des nombreux facteurs qui sont susceptibles de l'affecter, notamment le problème de son financement, les conditions climatiques et les mouvements sociaux.

Selon les experts, si le rythme moyen de la construction de logements des trois dernières années pouvait être maintenu et compte tenu d'un accroissement démographique prévisible et des besoins de remplacement prédéterminés, la crise du logement pourrait se terminer vers 1965 en Allemagne Occidentale et vers 1970 en France, en Italie et aux Pays-Bas. En ce qui concerne la Belgique et le Luxembourg, il n'y a pas de crise de logement au sens propre et ce qu'on pourrait qualifier d'une certaine déficience est plutôt d'ordre qualitatif que quantitatif.

+

SITUATION DU LOGEMENT DANS LES PAYS DE LA CEE EN SEPTEMBRE 1945 (1)

PAYS	Nombre de logements en 1939	DESTRUCTIONS			Logements légèrement endommagés	Pertes immobilières calculées en destructions totales (2)	% par rapport à 1939
		Logements complètement détruits	Logements partiellement détruits	Logements			
Rép. Féd. Allem.	(10.300.000)	+	+	+	(2.250.000)	22.0	
France	13.300.000	600.000	530.000	1.000.000	1.011.000	7.6	
Italie	10.645.000	355.000	198.000	700.000	524.000	4.9	
Pays-Bas	2.088.073	91.000	51.000	463.000	162.800	7.8	
Belgique	2.531.739	68.300	116.000	300.000	156.300	6.2	
Luxembourg	75.000	2.070	1.585	14.340	4.297	5.7	

(+) chiffres non disponibles

Source: Le Problème de l'Habitat en Europe (Nations Unies - Genève 1949)

(1) Les chiffres entre parenthèses constituent des estimations.

(2) Pour faire la somme totale des dommages et les évaluer par rapport au patrimoine immobilier, on a admis qu'une habitation partiellement détruite l'était à 50 %, une habitation légèrement atteinte était détruite à 10 %.

ANNEXE IIEVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DANS LA C.E.E.

	Population (en milliers)		Accroissement	
	1.1.1949	31.12.1959	en milliers	en %
: Allemagne occidentale :	45.820	52.009	6.189	13.5
: Sarre :	914	1.040	126	13.8
: Berlin Ouest :	2.155(+)	2.204	49	2.3
: France :	41.238	45.355	4.117	10.0
: Italie :	46.177	49.227	3.050	6.6
: Pays-Bas :	9.884	11.417	1.533	15.5
: Belgique :	8.603	9.129	526	6.1
: Luxembourg :	294	325	31	10.5
:	155.085	170.706	15.621	10.0

(+) au 1.1.1950

Source : Bulletins statistiques de l'O.E.C.E.

Années	Allemagne Occid.		France		Italie		Pays-Bas		Belgique	
	en 1000	par 1000 h.	en 1000	par 1000 h.	en 1000	par 1000 h.	en 1000	par 1000 h.	en 1000	par 1000 h.
1948	(+)	(+)	40.2	1.0	37.0	0.8	38.8	4.0	24.4	2.9
1949	215.0	4.5	55.6	1.3	46.1	1.0	48.7	4.5	36.2	4.2
1950	360.0	7.5	70.6	1.7	74.1	1.6	54.8	5.4	44.7	5.2
1951	410.3	8.5	76.7	1.8	93.5	2.0	64.8	6.5	35.5	4.1
1952	443.1	9.1	83.9	2.0	117.2	2.5	57.4	5.5	33.3	3.8
1953	514.6	10.5	115.5	2.7	150.4	3.2	62.6	6.0	39.2	4.5
1954	542.8	10.9	162.0	3.8	177.4	3.7	70.5	6.6	44.9	5.1
1955	538.1	10.7	210.1	4.9	215.9	4.5	61.9	5.8	44.6	5.0
1956	560.5	11.2	236.5	5.4	231.6	4.7	69.2	6.4	43.8	4.9
1957	527.8	10.5	273.7	6.2	273.5	5.6	89.3	8.1	44.9	5.0
1958	488.4	9.4	290.2	6.5	276.0	5.7	90.0	8.1	46.8	5.2
1959	554.5	10.5	320.5	7.1	295.0	6.0	84.3	7.4	46.4	5.1
Total:	5155.1		1935.5		1987.7		792.3		484.7	

(+) Chiffres non disponibles

Source : Bulletins statistiques des Nations Unies (Genève)

Ce tableau comprend tous les logements achevés dans les bâtiments résidentiels (nouvelles constructions, reconstructions, transformations, agrandissements). Dans certains pays, il a été tenu compte également de logements construits dans des immeubles non résidentiels; leur proportion étant très minime (elle ne dépasse jamais 2%), ce fait n'a qu'une incidence mineure sur les résultats globaux.

En ce qui concerne le Luxembourg, on ne dispose que du nombre d'autorisations de bâtir et celles-ci n'étant pas obligatoires, de nombreuses habitations ont été construites, reconstruites ou transformées sans que leur nombre n'apparaisse dans les statistiques. - Les chiffres relatifs à l'Allemagne occidentale ne comprennent ni la Sarre, ni Berlin-Ouest.

ANNEXE IVDENOMINATIONS COMPAREES

<u>FRANÇAIS</u>	<u>DEUTSCH</u>	<u>ITALIANO</u>	<u>NEDE RLANDS</u>	<u>ENGLISH</u>
Logement	Wohnung	Abitazione	Woning	Dwelling
Pièce	Raum	Vano	Kamer	Room
Logement achevé	Fertiggestellte Wohnung	Abitazione finita	Voltooide woning	Completed dwelling
Bâtiment résidentiel	Wohngebäude	Edificio residenziale	Woonhuis	Residential building
Nouvelle construction	Neubau	Nuova costruzione	Nieuw bouw	New construction
Reconstruction partielle	Teilweiser Wiederaufbau	Ricostruzione parziale	Gedeeltelijke wederopbouw	Reconstruction repairs
Agrandissements	Vergrößerung	Allargamento	Uitbreiding	Extensions
Transformations	Umbau	Trasformazioni	Verbouw	Conversions
Surface utile	Nutzfläche	Superficie utile	Nuttige oppervlakte	Useful floor space
Surface habitable	Bewohnbare Fläche	Superficie abitabile	Bewoonbare oppervlakte	Living floor space
Maître de l'ouvrage	Bauherr	Committente	Opdrachtgever	Builder
Taux d'occupation	Anzahl der Personen je Wohneinheit	Tasso di Affollamento	Bezetting	Density of occupation
Taudis	Schlechte (oder abge- wohnte) Unterkünfte	Tuguri	Krotwoning	Hovel

III/D/2474/61-F

55

III/D/2474/61-F