

COMMUNAUTE ECONOMIQUE EUROPEENNE
COMMISSION

CONFERENCE CONSULTATIVE SUR LES ASPECTS SOCIAUX
DE LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE

FASCICULE 3

Habitat

Rome - 28 septembre - 3 octobre 1961
Palais des Congrès

COMMUNAUTÉ ÉCONOMIQUE EUROPÉENNE

- COMMISSION -

CONFÉRENCE CONSULTATIVE SUR LES ASPECTS SOCIAUX
DE LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE

Fascicule 3

Habitat

Rome - 28 septembre - 3 octobre 1961

Palais des Congrès

F r a n c e

A. LA NOTION D'HABITAT RURAL	57
B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL	59
I. Nombre d'immeubles et de logements	59
II. Age	59
III. Equipement et confort	62
IV. Peuplement du logement (en 1954)	66
C. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS RURAUX	68
D. LE FINANCEMENT	71
I. Les modalités de l'aide financière des pouvoirs publics	71
II. L'évolution de l'aide financière	78
III. Mesures à caractère social	84
E. LOYERS RURAUX ET BAUX RURAUX	88
F. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX	89

I t a l i e

A. LA NOTION DE L'HABITAT RURAL	93
B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL	94
I. Nombre de maisons et logements	94
II. Age	97
III. Equipement et confort	97
IV. Taux d'occupation	99
C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS RURALES	102
I. Nombre de logements ruraux achevés depuis 1948	102
II. Principes généraux de la législation en vigueur et matière de construction	104
D. FINANCEMENT	105
I. Investissements	105
II. Législation et modalités	106
III. Mesures particulières relatives aux salariés agricoles	109
E. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX	110
F. LOGEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	112
G. PERSPECTIVES	115

L u x e m b o u r g

117

.../...

P a y s - B a s

A. LA NOTION DE L'HABITAT RURAL	119
B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL	120
I. Nombre de maisons et logements	121
II. Age des logements	123
III. Equipement et confort	124
IV. Etudes des données relatives aux ouvriers agricoles, aux agriculteurs et aux horticulteurs	126
V. Taux d'occupation	130
C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET LOGEMENTS RURAUX	134
I. Nombre de logements achevés	134
II. Législation sur l'urbanisme et la qualité des habitations	135
D. FINANCEMENT	135
I. La construction avec l'aide de fonds publics	136
II. La construction privée non subsidiée	138
E. BAUX RURAUX	140
F. NIVEAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS RURAUX	141

I n t r o d u c t i o n

La rareté et l'imprécision des données disponibles, si elles diffèrent suivant les pays, ne permettent guère d'aller au-delà de l'énoncé d'un certain nombre de caractéristiques fort générales.

La distinction de base entre habitat urbain et habitat rural est variable selon les pays et à un caractère forfaitaire le plus souvent. Quant à la distinction entre l'habitat ~~des ruraux agricoles~~ et celui des ruraux non-agricoles, elle est exceptionnelle, ce qui empêche des recoupements élémentaires.

L'aide financière des pouvoirs publics et le financement, en général, ne sont pas ventilés ou ne le sont que partiellement que ce soit entre les bâtiments d'exploitation et les logements, entre la population rurale agricole et non-agricole, ou même entre la population rurale (d'ailleurs forfaitairement définie) et la population urbaine. Les risques de confusion, d'imputation erronée, sont donc multiples.

L'hétérogénéité de ces diverses catégories et les lacunes de la documentation interdisent dès lors toute comparaison un peu approfondie.

Il était, dans ces conditions, impossible d'analyser les besoins en logement ruraux.

Mais, il n'est peut-être pas inutile de mettre en évidence les raisons qui, même dans l'hypothèse où un inventaire détaillé et mis à jour du patrimoine immobilier eût été disponible en même temps que des renseignements financiers abondants et judicieusement ventilés -, de toute manière auraient rendu une telle analyse vaine ou en tout cas trop limitée. La raison essentielle, qui est encore d'ordre méthodologique, c'est que seules des études menées sur une base régionale permettraient de tenir compte des facteurs qui interviennent, en dehors des composantes d'une balance de l'offre et de la demande à un moment déterminé. Certes, ces balances devraient être rigoureusement établies et l'on sait qu'en est loin de pouvoir le faire: la carence des statistiques sur l'habitat rural, la pauvreté des renseignements dont on dispose ne sont pas sans effet. Quelles prévisions dresser, quel programme

de financement proposer, quand on ne dispose même pas d'un inventaire sérieux des besoins existant. Mais, au-delà de tels inventaires, par ailleurs indispensables, qui ne voit l'impossibilité, non seulement sur un plan théorique, mais sur le plan bien concret d'un projet de financement déterminé, de ne pas prendre en considération ces deux facteurs déterminants que sont d'une part le temps, ou si l'on préfère la durée d'amortissement d'un bâtiment d'habitation, et d'autre part la localisation, caractérisée par la dispersion relative de l'habitat rural. De ce que l'on ne construit pas, en effet, pour 3 ou 5 ans, mais pour 50 ans ou plus et de ce que l'habitat rural est caractérisé par sa faible densité, il résulte qu'on peut formuler des prévisions sur les besoins en logements ruraux indépendamment d'une série d'autres prévisions. Et, qu'on le veuille ou non, des interdépendances existent entre des décisions et des politiques appliquées dans de tout autres domaines et celles qui visent l'habitat rural. Les choix sont liés.

Ainsi est-il inconcevable de formuler des prévisions sur les besoins en logements ruraux indépendamment de prévisions sur l'évolution démographique. Aussitôt surgit le mot-clé d'"exode rural". A quel rythme se poursuivront ces migrations à la fois professionnelles et, pour une large part, géographiques? Souci de rentabilité pour le secteur privé, ou au moins d'efficacité pour le secteur public ou semi-public, se conjuguent pour faire hésiter les responsables, peu désireux d'investir dans la construction de logements qui seront peut-être abandonnés demain ou après-demain, alors qu'ils sont requis par tant d'autres besoins (de logements) dans les villes, dont le caractère permanent ne peut être mis en question.

Mais l'évolution démographique est elle-même dépendante dans une large mesure du marché de l'emploi tant externe qu'interne à l'agriculture. L'exode rural peut n'être que professionnel, et ne pas donner lieu à un changement de résidence (le plus souvent jusqu'ici en faveur de la ville) si des possibilités d'emploi local existent ou sont créées dans une mesure suffisante pour absorber cette main-d'œuvre. Mais cette création d'emploi ne se fait pas spontanément, sans être encouragée par les pouvoirs publics dans la mesure nécessaire. Cette politique de décentralisation industrielle, pour l'appeler par son

non, peut constituer un élément de solution au problème de l'exode rural; mais son existence même peut précipiter une évolution démographique qui, sans elle, se fût peut-être poursuivie au rythme plus lent des modifications de la structure agraire. La probabilité de ces modifications, en même temps que l'incertitude sur les échéances et leur forme définitive, - qu'on songe par exemple au sort de certains plans de renouvellement, - constituent un nouveau frein à toute décision d'investir, y compris dans l'habitat rural.

Mais l'exode rural étant souvent un exode de jeunes personnes, par là-même, un problème important, en ce qui concerne le financement de l'habitat rural, par l'élévation de l'âge moyen de la population active agricole qu'il entraîne. Et l'on sait l'incidence directe du vieillissement sur les possibilités de recours au crédit "normal".

Il faut élargir encore le cercle jusqu'au plan d'aménagement local et régional, (1) sans doute parce qu'en définitive les investissements dans des travaux publics (électricité, eau, voirie, irrigation, etc.) influent sur la rentabilité, et donc sur le revenu et l'investissement des agriculteurs, notamment dans l'habitat, mais surtout parce que le coût de ces travaux est tel que des choix concertés, des programmes coordonnés apparaissent indispensables tant pour déterminer l'emplacement des nouveaux réseaux que pour choisir le lieu d'implantation des logements ruraux.

C'est dans un passé récent que l'on a commencé de tenir compte de ces interdépendances, notamment pour dresser des prévisions sur les besoins en logements ruraux: évolution démographique elle-même liée aux modifications de la structure agraire, c'est-à-dire du marché de l'emploi agricole et à l'évolution du marché de l'emploi non-agricole; structure économique, tant agricole que non agricole d'ailleurs, liée à une politique d'aménagement du territoire qui se concrétise essentiellement à travers des programmes coordonnés d'investissements dans des services publics qui ne sont rentables qu'à la condition, de tenir un compte suffisant des autres facteurs, et notamment de la localisation de la clientèle. Reste un troisième facteur essentiel, mais qui ne peut être examiné ici: c'est le

(1) Il faut entendre ici le mot "plan" au sens où on l'entend parfois, en économie: ex post aussi bien qu'a priori.

niveau des revenus ruraux, et agricoles en particulier.

Il ne pouvait cependant être mis, car il est évident que le bas niveau du revenu des salariés agricoles ou de nombre de petits exploitants pose des problèmes spécifiques en matière de financement, c'est-à-dire en ce qui concerne la question primordiale de savoir si leurs besoins en logements sont solvables, ou sont susceptibles de le devenir.

Or, le nombre élevé d'exploitations considérées comme non-rentables ou insuffisamment rentables pose des problèmes d'une ampleur souvent insoupçonnée, même à s'en tenir au plan du logement. Comme l'Etat dans ses plans d'investissements agricoles, l'exploitant est enclin, dans les emplois de son revenu, à donner une priorité à l'investissement directement productif: achat de terres, de machines agricoles, construction de bâtiments d'exploitation, etc. Bien plus, son crédit même, les garanties (hypothèques, gages, etc.) dont il dispose, l'exploitant le plus souvent les aura déjà constituées en sûreté de ses emprunts, affectés en priorité à l'exploitation.

Il en résulte une pénurie de disponibilités financières, - soit d'auto-financement, soit de possibilités d'emprunt sur le marché, - en vue de la construction, de la modernisation ou même tout simplement de l'entretien des logements des exploitants agricoles. Il en va de même, a fortiori, des travailleurs salariés agricoles et d'une large part de ceux des ruraux qui sont en symbiose avec cette agriculture archaïque, à faible rentabilité.

C'est-à-dire la nécessité, pour de larges catégories d'agriculteurs et de ruraux, des systèmes particuliers d'aide financière que les pouvoirs publics ont mis en oeuvre dans les divers pays.

On ne peut que souhaiter que la documentation rassemblée ici, par les lacunes qu'elle comporte, incite les pouvoirs publics à mettre mieux en lumière les efforts incontestables qu'ils ont accompli pour tenter d'améliorer les conditions de logement des ruraux et, en particulier, des agriculteurs. Qu'il soit permis enfin de formuler le vœu que devant le champ immense, pratiquement inexploré scientifiquement dans la plupart des pays occidentaux, des problèmes d'ordre

sociologique et économique, que posent l'habitat en général et l'habitat rural en particulier, l'Université se décide enfin à aborder un domaine qui, sans doute parce qu'il se pose au confluent des disciplines traditionnelles, lui est resté étranger jusqu'ici, sauf de rares et récentes exceptions limitées d'ailleurs dans leur portée.

L'ampleur des investissements annuels dans le logement et l'acuité des problèmes sociaux qu'il pose, mériteraient pourtant davantage que cette indifférence quasi-unanime de l'Université et que ces crédits infimes consacrés çà et là épisodiquement à la recherche scientifique appliquée aux problèmes économiques et sociaux de l'habitat.

III/6

BelgiqueA. LA NOTION D'HABITAT RURAL

En Belgique les données statistiques sur l'habitat rural sont rares et, pour l'essentiel, périmées puisque le dernier recensement général de la population de l'industrie et du commerce date du 30.12.1947. En outre, on ne peut étudier l'habitat rural à partir de ce recensement que si l'on résume que les communes de moins de 5.000 habitants comprennent l'habitat rural, ou en d'autres termes sont suffisamment représentatives, car les communes sont classées uniquement d'après le nombre d'habitants.

Une autre difficulté est créée par le fait que les statistiques belges portent tantôt sur les bâtiments d'habitation ou sur les maisons et tantôt sur les logements. La plupart des maisons rurales en Belgique cependant ne contiennent qu'un seul logement.

B. SITUATION DE L'HABITAT RURALI. NOMBRE ET ÂGE DES MAISONS :

(tableau I)

NOMBRE ET AGE DES MAISONS PARTICULIÈRES AU 31.12.1947

maisons bâties avant 1918 entre 1918 et 1930 après 1930 date inconnue	communes de moins de 2.000 habitants		communes entre 2.000 et 5.000 habitants		T o t a l communes rurales		autres communes (avec plus de 5.000 habitants)		T o t a l Belgique	
	299.896	75,4%	267.612	63,9%	567.508	69,5%	778.966	65,0%	1.346.474	66,8%
	49.882	12,5%	76.739	18,3%	126.621	15,5%	219.959	18,4%	346.580	17,2%
	43.288	10,9%	70.988	16,9%	114.276	14,0%	187.211	15,6%	301.487	15,0%
	4.748	1,2%	3.662	0,9%	8.410	1,0%	12.442	1,0%	20.852	1,0%
	397.814	100 %	419.001	100 %	816.815	100 %	1.198.578	100 %	2.015.393	100 %
Nombre des mai- sons particuliè- res en 1960	<u>452.387</u>		<u>516.045</u>		<u>968.432</u>				<u>2.401.073</u>	

Le tableau I montre que l'âge moyen des maisons dans les communes de moins de 2.000 habitants était en 1947 nettement supérieur à la moyenne nationale, tandis que pour les communes entre 2.000 et 5.000 habitants, il était inférieur à la moyenne nationale, et à celle des communes, plus grandes. Depuis lors, cette situation a persisté et l'écart s'est accentué au détriment des communes de moins de 2.000 habitants et à l'avantage des communes de 2.000 à 5.000 habitants (voir ci-dessous C).

II. EQUIPEMENT ET CONFORT

(tableau II)

	Communes de moins de 2.000 habitants	Communes de 2.000 à moins de 5.000 habitants	Total Communes rurales	Autres communes	Total du Royaume
Distribution publique d'eau	96.154	127.031	223.185	1.140.701	1.363.886
1. Logements raccordés	21,4 %	25,7 %	23,7 %	60,9 %	48,5 %
2. Logements non raccordés :					
a) bâtiment raccordé	10.694	14.769	25.463	179.373	204.836
" non raccordé	342.207	353.231	695.438	551.796	1.247.234
Logements avec lieu d'aisance privé	382.966	439.578	822.544	1.625.109	2.448.653
" " " commun	66.089	55.453	121.542	245.761	367.303
Logements éclairés :					
à l'électricité	425.520	464.158	889.678	1.795.474	2.685.152
au gaz	712	2.395	3.107	29.720	32.827
au pétrole	22.311	28.118	50.429	45.167	95.596
par un autre moyen	512	360	872	1.509	2.381
Logements avec salle de bain :					
particulière	10.675	14.751	25.426	172.210	197.636
commune	3.628	4.750	8.418	30.035	38.453
Logements sans salle de bain particulière ou commune	434.752	475.480	910.242	1.669.625	2.579.867
Logements dont les pièces d'habitation sont chauffées :					
1. au chauffage central et par foyer	3.513	5.377	8.890	53.568	62.458
2. au chauffage central uniquement	3.339	6.821	10.160	61.886	72.046
3. par foyer uniquement	442.203	482.833	925.036	1.756.416	2.681.452
Nombre total des logements	449.055	495.031	944.086	1.871.870	2.815.956
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Pour l'ensemble du pays, 40,60 % des maisons étaient reliées à un réseau d'égout en 1947. Pour les communes de moins de 2.000 habitants ce pourcentage n'était que de 7,02 %, et pour les communes de 2.000 à moins de 5.000 habitants de 18,33 %.

Il est certain que ces chiffres devraient être entièrement révisés aujourd'hui, non seulement pour tenir compte des nouvelles constructions, mais aussi parce que des logements existants ont été améliorés et reliés aux réseaux publics.

III. OCCUPATION

Ici encore les seuls chiffres disponibles datent de 1947. Le nombre de pièces habitables pour 100 occupants s'élevait à 133 pour les communes de moins de 2.000 habitants, 124 pour celles de 2.000 à 5.000 habitants et 138 pour le Royaume entier. (Les tableaux III et IV montrent la répartition). Le nombre de pièces habitables pour 100 maisons était de 492 pour les communes de moins de 2.000 habitants, de 478 pour les communes de 2.000 à 5.000 habitants et de 559 pour le Royaume, ce qui confirme que la majorité des maisons dans les petites communes ne contiennent qu'un logement.

Le taux d'occupation (indice des personnes pour 100 maisons) baisse continuellement, ainsi que le montrent les chiffres suivants (chiffres pour l'ensemble du Royaume).

<u>1930</u>	<u>1936-38</u>	<u>1947</u>	<u>1950</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>	<u>1957</u>	<u>1958</u>
444	411	417	408	392	389	387	384

(tableaux III et IV)

C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS RURALES

(tableau V)

(au 31 décembre 1947)

Communes de moins de 2.000 habitants

Nombre d'occupants	Nombre de pièces															Nombre total de logements
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 et plus				
1 personne	7,154	18,306	9,486	12,370	4,300	2,966	1,060	950	221	155	54	123	57,145			
2 personnes	2,299	24,929	22,631	34,773	15,133	10,748	3,813	3,094	799	530	171	339	119,259			
3 "	1,397	15,666	19,385	31,777	15,679	11,409	3,928	3,004	791	454	153	351	103,994			
4 "	496	7,196	12,188	23,910	12,902	10,085	3,664	2,696	788	439	140	302	74,786			
5 "	189	2,781	6,303	13,157	8,598	6,606	2,715	1,962	570	358	119	250	53,608			
6 "	92	1,147	3,140	6,704	4,624	3,929	1,659	1,297	411	283	74	199	23,558			
7 "	39	491	1,455	3,379	2,551	2,134	992	767	258	171	54	167	12,458			
8 "	18	227	682	1,773	1,381	1,140	542	520	177	109	43	116	6,728			
9 "	8	108	323	858	665	616	302	236	97	58	24	83	3,378			
10 "	3	43	168	427	346	320	189	154	69	49	14	65	1,847			
11 "	5	27	59	190	234	190	114	102	41	13	10	45	1,030			
12 "	2	10	33	88	111	105	56	49	21	13	5	30	523			
13 "	-	11	10	44	44	64	33	22	6	13	3	18	268			
14 "	3	2	9	22	24	24	15	9	8	4	1	18	139			
15 personnes et plus	5	4	14	21	18	11	24	16	11	13	2	194	333			
TOTAL	11,710	70,948	75,886	129,493	66,610	50,347	19,106	14,878	4,248	2,662	867	2,300	449,055			

REPARTITION DES LOGEMENTS D'APRES LE NOMBRE D'OCCUPANTS ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS

(au 31 décembre 1947)

Communes de 2,000 à moins de 5,000 habitants

Nombre d'occupants	Nombre de pièces															Nombre total de logements
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 et plus				
1 personne	10,133	21,586	9,259	9,811	3,948	2,373	879	654	234	132	44	118	59,071			
2 personnes	4,075	34,179	27,380	35,146	16,652	9,967	3,434	2,341	749	478	179	297	134,877			
3 personnes	2,583	21,742	24,412	34,661	17,552	10,444	3,716	2,366	750	463	169	293	119,148			
4 personnes	921	9,706	15,384	26,445	13,988	8,803	3,257	2,025	685	441	141	294	82,095			
5 personnes	316	3,899	7,897	13,794	8,779	5,735	2,298	1,579	543	319	121	259	45,539			
6 personnes	148	1,590	3,821	7,370	4,892	3,500	1,341	962	339	260	95	200	24,518			
7 personnes	61	655	1,821	3,815	2,786	2,023	974	606	250	163	71	135	13,360			
8 personnes	35	311	997	1,985	1,640	1,071	526	373	153	91	36	93	7,311			
9 personnes	12	140	465	1,044	830	663	283	240	86	53	25	78	3,919			
10 personnes	11	81	226	544	502	376	187	146	55	46	14	66	2,256			
11 personnes	11	38	110	281	274	206	98	73	23	21	25	44	1,204			
12 personnes	14	16	54	135	149	105	65	41	17	19	13	27	655			
13 personnes	2	4	28	57	68	69	44	20	13	7	4	15	331			
14 personnes	2	2	14	27	22	38	23	15	6	1	-	21	171			
15 personnes et plus	9	4	13	31	43	42	21	22	17	19	7	348	576			
	18,333	93,953	91,883	135,146	72,025	45,417	17,146	11,463	3,920	2,513	944	2,288	495,031			

C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS RURALES

Tableau V

CONSTRUCTIONS DE MAISONS PARTICULIÈRES

AU COURS DES ANNÉES

Années	Communes de moins de 2000 hab.		Communes de 2000 à moins de 5000 h.		Communes de moins de 5000 hab.		T o t a l	
	nouv. constructions	récentes constructions	nouv. constructions	récentes constructions	nouv. constructions	récentes constructions	nouv. constructions	récentes constructions
1948	2.408	1.019	4.249	927	6.657	1.946	15.473	3.927
1949	3.505	815	6.028	525	9.533	1.340	25.580	3.136
1950	4.198	717	7.642	502	11.840	1.219	32.796	2.687
1951	3.629	460	6.305	551	9.934	1.011	23.805	2.353
1952	3.375	451	6.220	411	9.595	862	24.616	1.846
1953	3.896	461	7.386	481	11.282	942	29.231	1.920
1954	4.424	495	8.335	470	12.759	965	33.679	1.963
1955	4.039	425	7.848	440	11.887	865	32.033	1.740
1956	4.162	442	8.025	472	12.187	914	31.323	1.882
1957	4.464	439	8.683	494	13.147	933	34.841	1.865
1958	4.506	391	8.320	460	12.826	851	31.748	1.671
1959	5.074	451	8.810	501	13.884	952	33.960	1.777
1960	5.288	462	9.304	483	14.592	945	36.030	1.862
	52.968	7.028	97.155	6.717	150.123	13.745	385.120	28.629
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Accroissement des maisons particulières pendant la période de 1947 à 1960 (patrimoine immobilier en 1947 + constructions nouvelles et reconstructions - bâtiments transformés - destructions et démolitions)								
	54.573		97.044		151.617		385.600	
	=====		=====		=====		=====	

Alors que l'ensemble du patrimoine immobilier s'est accru de 1947 à 1960 de 19,2 %, le patrimoine immobilier des communes de moins de 2.000 habitants s'est accru dans la même période de 13,7 %, tandis que celui des communes de 2.000 à 5.000 augmentait par contre de 23,2 %.

D. FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

I. INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT EN GENERAL

L'aide publique à la construction de logements est donnée en Belgique essentiellement sous la forme de primes et de prêts à taux d'intérêt réduit octroyés par des organismes parastatiques, et leurs sociétés de crédit agréés, dont les plus connus sont:

- la Société Nationale du Logement (S.N.L.);
- la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.);
- la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite (C.G.E.R.)
- Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique (F.L.L.F.N.).

Mais tous ces organismes ont un champ d'action qui déborde très largement l'habitat rural et il n'est pas possible d'établir les chiffres de leur participation au financement des constructions de logements ruraux. Il faut mentionner encore l'existence des primes et des prêts complémentaires des provinces et des communes, ainsi que, pour la période de reconstruction, les indemnités de dommage de guerre. Le tableau VI montre l'importance de l'aide publique à la construction de logements tant ruraux qu'urbains.

(tableau VI).

Répartition de l'origine du financement de la construction de logements entre le secteur public et le secteur privé

Tableau VI

	1957		1958		1959		1957 + 1958 + 1959		Nombre de Logements total	Valeur en milliers de fr (1)	Valeur en milliers de fr (1) sect. publ.	Valeur en milliers de fr (1) sect. privé	Valeur en milliers de fr (1) total
	Nombre de Logements	Valeur en milliers de fr (1)	Nombre de Logements	Valeur en milliers de fr (1)	Nombre de Logements	Valeur en milliers de fr (1)	Nombre de Logements	Valeur en milliers de fr (1)					
1. S.N.L. unifam. appart.	461 450	151.208 130.500	4.591 3.589	1.345.163 933.140	3.635 3.017	1.126.850 765.488	15.743	2.623.221 1.860.128	- -	- -	- -	4.483.349	
2. S.N.P.P.T.) - prêts de la S.N.P.P.T.) - particuliers) - valeur totale)	- 2.494 -	554.818 263.214 816.032	- 2.434 -	469.653 355.473 825.126	1.907 -	468.435 178.034 646.473	6.835	1.482.910 -	756.721 -	- -	- -	- 2.286.631	
3. C.G.E.R.) Logement populaire) - prêts C.G.E.R.) - particuliers) - valeur totale)	- 8.400 -	1.761.085 1.036.115 2.797.200	- 7.538 -	1.692.841 960.203 2.653.044	8.714 -	1.887.594 1.105.632 2.993.226	25.052	5.341.510 -	3.135.950 -	- -	- -	8.477.860	
4. Autres prêts) - prêts C.G.E.R.) - particuliers) - valeur totale)	4.268 -	1.005.100 1.432.166 2.447.266	- 4.301 -	943.400 1.684.517 2.627.917	4.898 -	1.274.800 1.722.776 2.997.576	13.467	3.227.300 -	4.839.483 -	- -	- -	8.066.783	
5. F.L.L.F.N.) - prêts F.L.L.F.N.) - particuliers) - valeur totale)	- 469 -	105.625 50.552 156.177	- 661 -	158.228 65.190 223.418	802 -	212.002 66.294 278.296	1.932	475.855 -	182.036 -	- -	- -	657.891	
6. Construction avec primes (soit)) - primes) - particuliers) - valeur totale)	- 864 -	29.722 464.486 494.208	- 2.409 -	80.461 1.351.438 1.471.819	8.222 -	271.326 4.760.538 5.031.864	11.455	381.505 -	6.616.462 -	- -	- -	6957.571	
7. autres constructions que 1 à 6	32.457	18.571.124	22.865	13.988.845	20.728	12.665.536	76.090	15.402.833	45.215.595	-	60.816.137	45.215.595	
Total							150.614	20	80				71.218.550

Les bénéficiaires des prêts indiqués dans les colonnes 2, 3 et 5 ont également reçus des primes qui sont comprises dans les montants indiqués pour ces prêts.

Les valeurs sont calculées au départ d'estimations du coût des logs. des div. catégories. données fournies par les rapports annuels des institutions.

* Les montants indiqués par différence.

II. INTERVENTIONS DIRECTES DES POUVOIRS PUBLICS

1. Les primes DE TAEYE

En vertu de la loi du 29.5.1948 dite "DE TAEYE" l'Etat accorde des primes à fonds perdu variant entre 25.000, 27.500 ou 30.000 selon le caractère de la commune, et majorées de 20 % par enfant de moins de 18 ans, pour la construction ou l'acquisition d'habitations sociales et de petites propriétés terriennes.

Les principales conditions à remplir sont les suivantes:

- a) autorisation préalable des plans par l'administration de l'urbanisme;
- b) surface habitable maximum de 85 m², majorée éventuellement de 10 à 20 m² selon le nombre de personnes composant le ménage.
- c) la surface totale du bâtiment ne peut dépasser la surface habitable de plus d'un tiers.
- d) la surface habitable doit être de 60 m² au minimum.

Le tableau VII montre l'importance de ces primes dans les années 1957-1959.

Tableau VII

	<u>primes à la construction</u>	<u>primes à l'achat</u>
1957	401.106.800	87.723.630
1958	418.784.600	101.879.991
1959	573.604.000	92.940.435
	<u>1.393.495.400</u>	<u>282.544.056</u>
	=====	=====

On peut signaler que 43 % des primes qui ont été accordées depuis l'origine (1948) jusqu'à 1959 ont été utilisées dans des communes rurales (communes de moins de 5.000 habitants).

De 1948 à 1959 quelque 77.000 primes représentant environ 2,4 milliards de francs ont été ainsi octroyées dans des communes.

En outre, 24 % des 23,200 primes à l'achat ont été accordées dans les mêmes communes au cours de la même période.

2. La loi du 7.12.1953, amendée par la loi du 27.6.1956 sur la lutte contre les taudis accorde l'aide de l'Etat
 - a) aux communes: quand une commune achète ou exproprie des bâtiments déclarés insalubres par le roi, l'Etat lui accorde un subside qui couvre la différence entre le coût d'achat ou de l'expropriation du terrain et la valeur nette de celui-ci, à condition que les bâtiments soient préalablement démolis.
 - b) aux Sociétés reconnues par la S.N.L. et par la S.N.P.P.T. Lorsque ces sociétés nationales ou les sociétés reconnues par celles-ci achètent ou exproprient des complexes de logements insalubres afin de les démolir en vue d'y construire d'autres logements l'Etat prend à sa charge, sous certaines conditions, les intérêts et l'amortissement de la différence entre le coût d'achat ou d'expropriation et la valeur nette du terrain.
 - c) aux particuliers. Ils reçoivent 80 % de la différence entre la valeur vénale de l'immeuble augmentée du coût de la démolition et la valeur vénale du terrain dans la limite d'un plafond de 20.000 frs pour les communes de moins de 30.000 habitants.

En outre une allocation de déménagement de 2.000 frs. est donnée à ceux qui quittent des logements insalubres.

3. L'Etat accorde des avantages fiscaux à la construction de logements par :
 - a) ^{une} diminution du droit d'enregistrement;
 - b) l'exemption de la taxe de facture;
 - c) l'exonération de la contribution foncière;
 - d) la prise en charge des honoraires notariaux.

4. L'Etat subventionne les loyers des logements sociaux en faveur de familles nombreuses. En 1957 il a versé à cette fin environ 39,8 millions de frs. et en 1958 environ 35,6 millions de frs (pour l'ensemble du Royaume).

Pour compléter il faut signaler que la plupart des provinces et certaines communes accordent des primes supplémentaires, qui représentent une fraction de la prime de l'Etat, généralement à la condition que la prime de l'Etat ait été obtenue au préalable.

La province de Brabant et quelques communes consentent des prêts supplémentaires. Il faut mentionner encore que quelques communes se sont occupées directement de faire construire des habitations destinées soit à la vente, soit à la location.

III. INTERVENTIONS INDIRECTES DES POUVOIRS PUBLICS

Le bénéficiaire d'une prime peut aussi solliciter des prêts à des conditions favorables dans le secteur du logement social. Entre 1954 et 1958 celui était même une obligation de contracter un emprunt hypothécaire auprès d'un organisme agréé. La suppression de cette obligation en 1958 ^{explique} que le nombre des constructions avec prime ~~seulement~~ ait considérablement augmenté depuis 1958 (voir tableau VI colonne 6).

Les principaux organismes parastatiques - en tout il y en a une dizaine - sont les suivants:

- la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite et ses sociétés de crédit agréées;
- la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne;
- le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses en Belgique.

Mais tous ces organismes ont un champ d'activité qui débordent très largement l'agriculture. Le taux d'intérêt ne peut dépasser 5,50 %. Les familles nombreuses peuvent obtenir des prêts à un taux d'intérêt qui varie de 3,50 %

à 0,75 % selon le nombre d'enfants. Les prêts de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne sont accordés à un taux d'intérêt de 2,75 %. Il faut signaler encore, - bien que son activité vise essentiellement les bâtiments d'exploitations - l'Institut National de Crédit Agricole. La durée des prêts oscille entre 20 et 30 ans. Le montant des prêts hypothécaires peut, dans certains cas, atteindre 90 % et même davantage de la valeur vénale de l'habitation.

E. LOYERS RURAUX ET BAUX RURAUX

En 1947 le pourcentage des logements occupés par leur propriétaire ou un copropriétaire s'élevait à 57,64 % pour les communes de moins de 2.000 habitants, à 49,38 % pour les communes de 2.000 à moins de 5.000 habitants et à 38,91 % pour le Royaume entier.

Il n'y a pas de données sur le niveau des loyers ruraux en Belgique. Le centre d'études sociales de l'Université de Louvain a fait une enquête sur les budgets familiaux en 1959, mais le nombre restreint des ménages ruraux touchés ne permet pas d'en tirer de conclusion valable sur le niveau des loyers ruraux.

Selon certains milieux, le système des baux ruraux en Belgique ne serait pas de nature à stimuler l'entretien et la modernisation de l'habitat rural. Certaines mesures prises en faveur du preneur bénéficieraient en fin de compte au propriétaire, et l'amélioration par le preneur risquerait d'entraîner une augmentation du fermage ou même la résiliation du bail.

F. BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX

Cette question n'a jamais fait l'objet d'études d'ensemble en Belgique et la seule base reste toujours le recensement de 1947. (cf. infra tableaux III et IV). Si pour l'ensemble du pays le nombre des pièces habitables dépassait déjà en 1947 le nombre des personnes à loger, ceci ne signifiait pas - et ne signifie pas encore - que chaque personne peut disposer effectivement

d'une pièce habitable. S'il n'y a donc pas de "pénurie statistique" de logements, le surpeuplement et le logement insalubre, le taudis, n'ont pas pour autant disparu.

Le tableau II ci-dessus, permettait déjà de conclure, si on le rapproche des données sur l'âge des habitations rurales du tableau I, que la qualité de l'habitat rural en Belgique n'est pas encore toujours suffisante. Et l'on sait que ces logements ne sont pas toujours améliorables, mais doivent, pour partie, être démolis et reconstruits.

G. L'AMELIORATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EXISTANT

L'Etat accorde des subsides pour le raccordement au réseau électrique à concurrence de 30 % du coût des travaux au maximum; ils ont été d'environ 3 millions par an de 1956 à 1958. L'installation d'un système privé d'alimentation en eau potable est également subsidiée par l'Etat dans la limite d'un plafond de 25 % du coût des travaux: 7,6 millions en 1956, 11,4 millions en 1957 et 10,6 millions en 1958 ont été ainsi octroyés.

Des prêts à la construction ou à la transformation de petits immeubles ruraux, occupés par leur propriétaire, sont accordés par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, au taux de 2,75 % pour une durée maximum de 30 ans. Il faut toutefois noter que ces prêts sont accordés aux ruraux agricoles comme aux ruraux non agricoles.

Enfin, il faut noter que, sauf pour les chantiers collectifs de la S.N.P.P.T. (1), qui n'intéressent pas les ruraux agricoles, les particuliers supportent, généralement le coût de l'infrastructure (eau, gaz, électricité, voirie), réserve faite des subsides susmentionnés.

(1) La loi du 15 avril 1949, modifiée par la loi du 27 juin 1956, met à charge de l'Etat tous travaux d'aménagement, d'équipement et d'assainissement de la voirie - en ce compris les installations de distribution d'eau, ainsi que les plantations desservant les ensembles d'au moins 25 habitations sociales en petites propriétés terriennes construites par la Société Nationale du Logement et la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou leurs sociétés agréées. Les crédits nécessaires sont inscrits au budget du Ministère des Travaux Publics et de la Reconstruction.

III/22

3/1911

République fédérale d'AllemagneA. LA NOTION D'HABITAT RURAL

En Allemagne la construction de logement ruraux ne peut être dissociée de la construction des logements en général. La majeure partie des mesures gouvernementales visant à favoriser la construction des logements ne fait pas de distinction entre la ville e la campagne; en outre, il n'est guère possible de tracer une limite entre régions rurales et régions urbaines.

Les statistiques allemandes en matière de logement sont basées sur le système de classification des communes en fonction de leur importance. On estime en général que les classes I (moins de 2000 habitants) et II (de 2000 à 5000 habitants) peuvent être considérées comme rurales.

Pourcentage des maisons de paysans et exploitations à caractère accessoire par rapport aux autres logements et par rapport à l'ensemble des logements d'après la classification des communes

- situation en 1956 -

Classe d'importance des communes	Maisons de paysans et exploitations à caractère accessoire	Autres logements	Ensemble des logements
moins de 5000 hab.	88,6	27,8	34,5
5000 hab. et plus	11,4	72,2	65,5
ensemble des communes	100	100	100

Les difficultés statistiques ne sont cependant qu'un reflet de la structure sociologique de l' Allemagne où il n'existe plus de délimitation stricte entre la ville et la campagne, mais bien plutôt une interpénétration, notamment dans le domaine de l'habitat. Il suffit de songer à des régions comme la Ruhr, la Rhénanie dans la région de Mayence, au problème des "navetteurs", ou fait que la population montre une tendance croissante ces dernières années à quitter les grandes villes et les agglomérations

pour s'installer à la périphérie des grandes villes.

Les mesures visant à favoriser en particulier la construction de logements ruraux tant à l'échelon fédéral qu'au niveau des Länder tiennent compte d'un point de vue subjectif, celui des personnes en quête de logements, et n'ont pas en général un objectif régional, en fonction d'une contrée déterminée, d'une zone agricole ou d'un type d'habitat déterminés.

Il n'a pas été effectué en Allemagne d'enquêtes régionales en ce qui concerne les habitations rurales. Les statistiques relatives aux divers Länder ne fournissent guère plus de renseignements que les statistiques globales, étant donné qu'il n'existe pas de Land dont la structure soit strictement agricole.

B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL

I. NOMBRE DE LOGEMENTS

TABLEAU II - voir page suivante

Nombre de logements existant dans la République fédérale d'Allemagne (1)
et la répartition de logements ruraux en fonction de l'âge de
construction et du régime de propriété

- Situation: début 1961 -

	Logements existants au total		Communes rurales de 2000 hab.)		Agglomérations rurales (2000 à 5000 hab)		Communes essentiellement rurales		Autres communes	
	Mill.	%	Mill.	%	Mill.	%	Mill.	%	Mill.	%
Total	15,0	100	3,2	100	1,8	100	5	100	10,00	100
- Logements en location	9,5	63,3	1	31,3	0,8	44,4	1,8	36,0	7,70	77,0
- Logements en propriété	5,5	36,7	2,2	68,7	1	55,6	3,2	64,0	2,30	23,0
- Construits avant 1918	6,1	40,1	1,8	56,3	0,75	41,7	2,55	51,0	3,55	35,5
- Construits de 1918 au 20.6.1948	3,1	20,7	0,5	15,6	0,35	19,4	0,85	17,0	2,25	22,5
- Construits depuis le 20.6.1948	5,8	39,2	0,9	28,1	0,7	38,9	1,6	32,0	4,20	42,0

(1) A l'exclusion de la Sarre et de Berlin (ouest) - données en partie estimées

II. Age de construction des logements ruraux

Répartition des logements de paysans et des exploitations à caractère accessoire en fonction de l'âge du bâtiment et de la classification des communes (en %)

- Situation en 1956 -

	Communes de moins de 5000 habitants	Communes de 5000 habit. et plus	Ensemble des communes
<u>Logements de paysans et exploitations à caractère accessoire</u>			
- habitations anciennes (1)	82	76	81
- habitations d'âge moyen (2)	12	11	122
- habitations récentes (3)	6	13	7:
-(habitations subventionnées par les pouvoirs publics)	(1,1)	(5,6)	(1,6)
Total	100	100	100
<u>Autres habitations</u>			
- habitations anciennes (1)	51	42	45
- habitations d'âge moyen (2)	24	27	26
- habitations récentes (3)	25	31	29
- habitations subventionnées par les pouvoirs publics	(6,7)	(16,5)	(13,8)
Total	100	100	100

(1) logements achevés avant le 1.7.1918

(2) logements achevés entre le 1.7.1918 et le 10.6.1948

(3) logements achevés après le 20.6.1948

Le tableau III et la partie inférieure du tableau II montrent que l'âge moyen des logements, notamment des logements de paysans dans le sens défini ci-dessus, est considérablement plus élevé que celui des logements situés dans les zones essentiellement urbaines. Le fait que pour les " autres logements " aussi, la part des logements achevés entre le 1.7.1918 et le 20.6.1948 (date de la

Währungsreform - (Réforme monétaire), est plus élevée dans les zones urbaines, est dû sans doute à l'exode rural. Pour les "habitations récentes" cet écart s'explique en outre par les destructions résultant de la guerre qui (pour le territoire actuel de la République fédérale d'Allemagne) ont frappé plus durement les villes et en particulier les grandes villes où plus de la moitié des logements existant avant la guerre ont été détruits, ce qui y a nécessairement entraîné une intensification de la construction et en particulier de la reconstruction urbaine.

III. EQUIPEMENT ET CONFORT DES LOGEMENTS RURAUX

Equipement et confort des logements dans la République fédérale d'Allemagne en général et dans les campagnes en particulier (1)

TABLEAU IV

dont

Critère de confort	Total des Communes		Aggloméra-Communes		Autres communes
	logements ruraux existants de 2000 habitants)		tions rurales (2000 à moins de 5000 habit)		
Sur 100 logements, disposent de:					
- poêle	90	97	94	96	87
- chauffage central	10	3	6	4	13
- salle de bain	45	25	37	29	54
- W.C.intérieurs	56	34	44	37	65
- avec chasse d'eau	49	19	32	24	60
- W.C.extérieurs	44	66	56	63	35
avec chasse d'eau	16	7	12	9	20
- Raccordement au réseau public					
- eau	86	65	79	70	94
- électricité	99	99	99	99	99
- gaz	45	2	11	4	65
- eau chaude	17	5	8	6	23
sans eau chaude	83	95	92	94	77

(1) A l'exclusion de la Sarre et de Berlin (ouest)

(2) Recensement 1956/57 mis à jour

Une comparaison de la situation des communes rurales et des bourgs ruraux avec celle de la République fédérale d'Allemagne dans son ensemble fait apparaître une nette différence de qualité entre les logements urbains et ruraux. Cette différence s'accuse davantage encore si l'on choisit comme terme de référence les données relatives aux grandes villes au lieu de celles qui concernent l'ensemble de l'Allemagne, qui englobent naturellement les données relatives aux zones rurales et faussent le tableau de la situation. Cette différence est due pour une large part à l'âge moyen plus élevé des logements ruraux. En outre, le nombre de logements ruraux raccordés au réseau de distribution d'eau qui est relativement moins élevé joue probablement un grand rôle et la différence est plus marquée encore pour l'évacuation des eaux usées comme le montre le nombre de W.C. dépourvus de chasse d'eau (on ne dispose pas de données exactes).

On s'efforce cependant d'améliorer le nombre des logements existants. Le Plan Vert 1961 prévoit que 30.000 DM seront destinés à équiper des logements ruraux d'installations de chauffage central et d'eau chaude.

IV. TAUX D'OCCUPATION

TABLEAU V- voir page suivante.

Taux d'occupation et dimension
des logements normaux

Personnes ou pièces	Total de la R.F.d' Allemagne	Communes rurales (moins de 2000 ha- bitants)	dont		Autres communes
			Aggloméra- tions rura- les (2000 à 5000 hab)	Communes essentiel- lement ru- rales	
<u>Occupations</u>					
Nombre moyen de - personnes par logement: 1956	3,78	4,40	3,93	4,23	3,53
1950	4,08	-	-	-	-
- personnes par pièce : 1956	0,93	0,98	0,97	0,98	0,98
1950	1,16	-	-	-	-
<u>Dimensions des logements début 1960</u>					
Pourcentage cal- culé sur le chiffre global des logements:					
Pièces (1)					
1	1,9	0,9	1,2	1,0	2,3
2	13,8	9,8	12,1	10,6	15,4
3	30,5	23,0	28,3	24,9	33,3
4	28,4	24,8	28,0	25,9	29,7
5	13,2	17,8	14,8	16,7	11,5
6	6,5	11,7	8,3	10,5	4,5
7 et plus	5,7	12,0	7,3	10,4	3,3
Nombre moyen de pièces (1) par logement	3,80	4,40	4,05	4,30	3,55

(1) Pièces d'habitation de 6 m² et davantage et cuisine (cuisinette)
non comprise)

Si dans les petites communes rurales, le nombre de personnes par logement est plus élevé que dans les communes plus importantes c'est parce qu'il y a davantage de familles nombreuses à la campagne. Comme d'autra part les logements ruraux sont plus grands que les logements urbains, le taux d'occupation par pièce n'est pas plus élevé à la campagne que dans la République fédérale en général.

Tableau VI

Taux d'occupation des logements

en %
situation en 1960

Classes de communes	Logements occupés par			
	1 ménage	2 ménages	3 ménages	4 ménages et plus
moins de 2000 hab.	83,7	13,9	1,9	0,5
de 2000 à 5000 hab.	86,3	12,0	1,4	0,3
moins de 5000 hab.	84,6	13,2	1,7	0,5
5000 hab. et plus	82,5	14,8	2,1	0,6
ensemble des classes de communes	83,1	14,3	2,0	0,6
<u>Types de zones</u>				
Zones de concentration				
- région centrale	80,8	16,0	2,5	0,7
- région marginale	84,6	13,3	1,7	0,4
Zone industrielle	85,3	12,7	1,6	0,4
Zone mixte	83,7	13,6	2,1	0,6
Zone agricole	82,7	14,7	2,0	0,6

Le nombre de logements occupés par plus d'un ménage est moins élevé à la campagne qu'à la ville et permet de conclure à une pénurie de logements moins grande à la campagne, d'autant plus que la structure sociologique plus nettement axée sur le patriarcat est relativement favorable à la co-habitation surtout lorsqu'il s'agit des diverses générations d'une même famille.

C. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS RURAUX

TABLERAU VII - voir page suivante

La construction des logements ruraux dans
la République fédérale d'Allemagne (1)

Année	Logements achevés au total	dont				Pourcentage des			
		Communes rurales (moins de 2.000 habitants)	Agglomérations rurales (2.000 à 5.000 hab.)	Communes essen- tiellement rurales au total	Communes rurales	Aggloméra- tions rurales	Communes rurales au total	sur l'ensemble des logements	
1949	2152000	34.400 (2)	25.800 (2)	60.200 (2)	16 (2)	12 (2)	28 (2)		
1950	360.000	57.600 (2)	43.200 (2)	100.800 (2)	16 (2)	12 (2)	28 (2)		
1951	410.300	65.600 (2)	49.200 (2)	114.800 (2)	16 (2)	12 (2)	28 (2)		
1952	443.274	70.413	52.547	122.960	15,9	11,8	27,7		
1953	514.625	78.859	58.070	132.929	14,5	11,3	25,8		
1954	542.805	78.170	62.208	140.378	14,4	11,5	25,9		
1955	538.124	79.739	62.349	142.088	14,8	11,6	26,4		
1956	560.494	82.129	62.602	144.731	14,6	11,2	25,8		
1957	527.766	83.171	62.867	146.038	15,8	11,9	27,7		
1958	488.414	80.787	59.814	140.601	16,5	12,3	28,8		
1959	555.900	89.750	70.750	160.500	16,1	12,7	28,8		
1960	539.900	86.400 (2)	70.200 (2)	156.600 (2)	16 (2)	13 (2)	29 (2)		
1949/60	5.696.602	883.018 (3)	679.607 (3)	1.562.625 (2)	15,5 (3)	11,9(3)	27,4 (3)		

(1) A l'exclusion de la Sarre et de Berlin (Ouest) - (2) Estimé - (3) en partie estimé

Un logement sur trois a été construit ou reconstruit après la guerre. Sur l'ensemble des logements, 3,5 millions environ sont des logements sociaux destinés par leurs dimensions, leur équipement et leur loyer, à la grande masse. On a construit en moyenne chaque année plus de 300.000 logements sociaux; les autres logements ont été construits avec des avantages fiscaux ou financés intégralement par le secteur libre. Depuis 1950, le nombre des logements en propriété a constamment augmenté, il est passé, en effet, de 40.000 environ (en 1950) à 160.000 environ (en 1960), soit le quadruple. Les 2/5 de ce dernier nombre - soit plus de 70.000 - sont représentés par des foyers familiaux subventionnés par les pouvoirs publics. Plus de la moitié de ces foyers ont été construits pour des familles économiquement faibles.

Le tableau VIII contient les chiffres relatifs à deux programmes particuliers qui n'entrent pas dans le cadre de la construction des logements sociaux. Ces chiffres ont cependant été inclus dans ceux qui figurent au tableau VII.

Tableau VIII

a) Nombre d'exploitations nouvelles construites dans le cadre de la colonisation rurale

Exploitations à temps complet	10.252
Exploitations horticoles	1.115
Exploitations à temps partiel (accessoires)	65.121
Exploitations mixtes sylvo- agricoles	22.121
	<u>98.609</u>

b) Projets de construction 1957/1960 s'inscrivant dans le cadre de la fixation des travailleurs agricoles mariés

Exploitations à temps partiel (accessoires)	4.108 +)
Logements et propriétés	3.726
Total	<u>7.834</u>

+) Lorsque ces exploitations ont été attribuées elles figurent sous le point a)

Source : annuaire statistique du MFA - Statistiques relatives aux nouvelles exploitations de colonisation.

Ces dernières années, la construction de logements s'est accentuée de plus en plus dans les petites villes et les communes rurales au détriment des grandes villes. Alors qu'en 1955 le nombre de logements achevés était égal dans les communes de plus de 50.000 habitants et dans celles de moins de 50.000 habitants, le pourcentage des logements achevés a augmenté progressivement pour les communes de moins de 50.000 habitants pour atteindre 59% du total en 1960. Cette évolution est due sans doute davantage aux mesures d'encouragement à la construction de foyers familiaux (Familienheim), à la pénurie de terrains à bâtir, au prix desdits terrains et à la tendance de la population à habiter en dehors des grandes villes qu'à un renforcement des mesures visant à encourager la construction des logements ruraux.

D. FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTIONI. PROGRAMMES SPECIAUX POUR L'AGRICULTURE

1. Colonisation rurale

Il ne peut être fourni de chiffres concernant les investissements relatifs à la construction rurale, étant donné que ni les mesures d'encouragement à la construction de logements sociaux, ni les données statistiques disponibles ne tiennent compte d'une distinction entre zones urbaines et rurales. On ne dispose de données que pour certains programmes spéciaux.

a) Investissements

Tableau IX

Investissements en matière de colonisation rurale soit depuis 1949 soit depuis 1953 (y compris incorporation et extension)

Fonds destinés aux expulsés
et réfugiés (FlüSG)

DM 3.468.734.113

(Fonds du Bund, fonds des Länder
etc.) (BVFG)

(depuis 1949 - situation au 30.6.1960)

Fonds pour les indigènes (SFG)

DM 408.109.840

Fonds du Bund uniquement depuis 1953 - situation au 31.12.60

Source: Statistique de colonisation concernant les réfugiés, tableau de la DSB. Ces investissements concernent également les exploitations et l'acquisition de terres.

Fonds accordés depuis 1957 par les pouvoirs publics +)

Colonisations rurales

1) Prévisions jusqu'en 1961

DM 1.941.600.000

2) Fonds utilisés au 31.3.1961

DM 1.700.000.000

dont 95% sous forme de prêts et 5% sous forme de subventions.

+) Bund et Länder

Source: Programmes de colonisation 1957/61

b) Sources

Les sources de financement de la colonisation rurale sont

Fonds publics :- fonds fédéraux (crédits budgétaires, prêts de reconstruction, fonds pour l'aide urgente ("Soforthilfemittel") fonds ERP affectés au programme de grands travaux publics de 1950)

-fonds du Land

-fonds pour la construction de logements sociaux ("soziale Wohnungsbau"): Etat fédéral et Länder

c) Fonds privés fonds du marché financier
ressources propres du "colon".

d) Conditions

Les fonds publics pour le financement de cités rurales sont affectés en vertu des textes législatifs suivants :

- Loi du Reich sur la colonisation intérieure ("Reichssiedlungsgesetz") du 11.8.1919
- Loi sur l'aide à la colonisation intérieure du 15.5.1953 et directives du 31.3.1954
- Loi fédérale concernant les expulsés ("Bundesvertriebenengesetz") du 19.5.1953 et du 14.8.1957, et directives du 31.3.1954
- 1ère Loi sur la construction de logements du 24.4.1950
- 2ème loi sur la construction de logements du 27.6.1956
- Directive ("Alw-Weisung") du 1.12.1958 sur les prêts de reconstruction pour l'agriculture, et règlement d'exécution du 1.9.1960

Interviennent dans le financement: les autorités des Länder compétentes en matière de colonisation intérieure ("Siedlungsbehörden")
les instituts de financement de la colonisation intérieure ("Siedlungsfinanzierungsinstitute")
les sociétés de colonisation ("Siedlungsgesellschaften")

Conditions de prêt:

	<u>Intérêts</u>	<u>Amortissement</u>	<u>Durée</u>
Pour les autochtones (prêts sans intérêt possibles dans des cas exceptionnels)	1%	2%	40 années 3/4

Conditions de prêt

	<u>Intérêts</u>	<u>Amortissement</u>	<u>Durée</u>
Pour les autochtones (prêts sans intérêts possibles dans des cas exceptionnels)	1%	2%	40 années 3/4
Pour les expulsés et les réfugiés (Réduction à 2% du taux d'amortisse- ment possible dans des cas exception- nels)	-	4%	25 "
Petites exploitations à caractère accessoire (fonds mixtes)	en tout 3 1/2 %		35 " 1/2

Le montant des prêts est fonction du coût effectif de l'habitation et du montant du loyer considéré comme supportable par l'intéressé. Les coûts dépassant le montant du loyer supportable peuvent éventuellement être couverts par des allocations.

2. Fixation des travailleurs agricoles mariés.

On distingue deux types de travailleurs agricoles :

- 1) le travailleur célibataire, qui reçoit une partie de son salaire sous forme de nourriture et de logement;
- 2) le travailleur marié, qui reçoit un salaire horaire et un logement dont le loyer est imputé sur son salaire. Bien entendu, les travailleurs agricoles qui possèdent une habitation propre n'entrent pas en ligne de compte à cet égard.

Il n'existe pas de réglementation générale concernant le logement des travailleurs agricoles chez l'employeur et le contrôle des conditions de logement. On trouve un certain nombre de dispositions en la matière dans une loi de 1909, et dans certaines conventions collectives types. Cette question n'a pratiquement aucune importance en raison de la pénurie de main-d'oeuvre qui oblige les exploitants agricoles à améliorer les conditions de logement de leurs ouvriers. Dans les régions écartées où les conditions de logement des célibataires sont encore défectueuses, il y a intervention des organisations de bienfaisance, des autorités religieuses, des syndicats, des bureaux de la main-d'oeuvre etc.

En revanche la construction de foyers pour les travailleurs agricoles mariés fait l'objet de mesures spéciales d'aide qui visent à fixer ces travailleurs et à les dissuader d'abandonner la profession.

a) bénéficiaires

L'attribution des fonds au titre de ce programme, qui s'inscrit dans le cadre des "Plans Verts", est régie par les directives du ministre fédéral de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Forêts des 30.5.1958 et 6.5.1960 concernant l'emploi de fonds fédéraux pour la fixation de travailleurs agricoles mariés; ces directives prévoient les conditions suivantes pour l'octroi d'une aide destinée à compléter le capital propre :

- exercer son activité principale comme ouvrier agricole (ou ouvrier forestier) (au moins 9 mois par an)
- ne pas avoir plus de 60 ans
- être marié
- s'engager à continuer de travailler pendant dix ans comme ouvrier agricole.

b) Investissements

Aides de l'Etat fédéral destinées à compléter le capital propre
- 1957 - 1961

1) fonds prévus jusqu'en 1961	env. 82 500 000 DM
dont à titre d'aides	" 80 500 000 DM
à titre de prêts (1957)	2.000 000 DM
2) fonds employés au 31.3.1961	65 000 000 DM

Source : Tableaux de la DSB et de la DLRB

c) Conditions

Dans le cadre du plan de construction mis en chantier après le 1.3.1960 à l'aide de crédits publics au titre de la construction de logements, le montant de l'aide est de 8 250 DM pour les travailleurs âgés de 25 ans au maximum, de 7 500 DM pour les travailleurs âgés de 25 à 30 ans, et de 6 000 DM pour tous les autres travailleurs; l'aide est complétée par une allocation pour enfant de 750 DM, qui est attribuée à partir du quatrième enfant dans le cas des travailleurs âgés de moins de 25 ans, à partir du troisième enfant dans le cas des travailleurs âgés de 25 à 30 ans, et, enfin pour chaque enfant pour les travailleurs de plus de 30 ans. Ces aides destinées à compléter le capital propre sont accordées

parce qu'en raison du bas niveau de leurs salaires, les travailleurs agricoles ne sont généralement pas en mesure de réunir les fonds nécessaires pour la construction d'une habitation familiale, ou encore afin de réduire les charges d'exploitation ainsi que pour encourager les exploitants agricoles à faire appel à des travailleurs spécialisés et mariés plutôt qu'à des manoeuvres célibataires, alors qu'ils en sont très fréquemment empêchés par le manque de locaux d'habitation. Si le travailleur abandonne de son propre chef son activité agricole avant que dix années ne soient écoulées, l'aide est transformée en un prêt à 5% d'intérêt qui doit être amorti.

En outre, les "Plans Vorts" comportent, en plus de cette forme subjective, une forme objective d'encouragement à la construction de logements pour les travailleurs agricoles. Les employeurs agricoles qui désirent construire des logements pour leurs ouvriers peuvent obtenir les fonds nécessaires à des conditions favorables. Au titre de l'exercice budgétaire 1961, 5.400.000 DM de bonifications d'intérêts ont été prévus pour l'aménagement et la construction de bâtiments agricoles, y compris la construction de logements pour des travailleurs agricoles et pour des artisans ruraux salariés employés dans des entreprises travaillant essentiellement pour l'agriculture. Ces fonds doivent toutefois servir également à favoriser notamment la construction de bâtiments d'exploitation.

II. AIDE INDIRECTE A L'AGRICULTURE DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME SPECIAL

En vertu du § 67, al. 3 de la 2ème loi fédérale sur la construction (BEG) un crédit unique de 50.000 DM a été ouvert en 1957 sur les fonds fédéraux d'aide à la construction de logements sociaux, pour la libération de logements agricoles détournés de leur destination. Ces fonds ont servi à construire des logements de remplacement à l'intention des personnes qui étaient hébergées dans des logements normalement destinés à des personnes employées dans l'agriculture. L'exécution de ce programme a été terminée à la fin de l'année 1960. Une aide moyenne de 9.523,80 DM par logement a ainsi pu être accordée pour la construction de 5.250 logements de remplacement.

III. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN GENERAL

Si l'on compare les tableaux 7 et 8, on peut constater que les programmes spéciaux mentionnés ci-dessus ne concernent qu'une petite partie de la construction globale de logements sociaux dans les communes rurales. Par conséquent, il est nécessaire de considérer également les mesures générales d'aide à la construction de logements, d'autant plus que les programmes spéciaux impliquent en général une aide complémentaire qui vient s'ajouter à l'aide accordée en vertu des dispositions générales. Il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure la construction de logements ruraux a bénéficié des mesures générales d'aide à la construction de logements. Quoi qu'il en soit, le pourcentage, par rapport au total des logements construits, des logements sociaux pour la construction desquels une aide publique a été accordée s'est élevé à environ 40% en 1957, 60% en 1958, 49% en 1959, et 56,6% en 1960; or il y a lieu de penser que, dans les campagnes, le pourcentage des logements ayant bénéficié d'une aide publique est plutôt supérieur qu'inférieur à la moyenne fédérale, étant donné que les revenus sont relativement bas dans les régions rurales et que l'aide à la construction de logements sociaux est accordée précisément aux économiquement faibles.

1. Investissements

Le tableau IX donne le financement de la construction de logements dans son ensemble.

FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
DANS LA REPUBLIQUE FEDERALE ¹⁾ DE 1957 à 1960
DEPENSES EFFECTIVES (décaissements)

Sources de financement	1957		1958		1959		1960 ¹²⁾	
	Mill. de DM	% du total	Mill. de DM	% du total	Mill. de DM	% du total	Mill. de DM	% du total
I. Fonds provenant des centres de collecte de capitaux ²⁾ (y compris les caisses d'ép.constr.)								
Caisses d'épargne	885	7,7	1.186	9,6	2.050	13,7	2.461	14,9
Inst.de créd.hyp.,privés	689	6,0	849	6,9	1.206	8,0	1.223	7,4
publics	526	4,6	665	5,4	986	6,6	1.074	6,1
Assurances sur la vie ³⁾	538	4,7	474	3,9	534	3,6	855	5,2
Assurances sociales ³⁾	299	2,6	243	2,0	151	1,0	90	0,6
Caisses d'ép.constr.,privées	1.063	9,2	1.216	9,9	1.524	10,1	2.059	12,5
publiques	830	7,2	855	6,9	1.034	6,9	1.202	7,3
total:	4.830	42,0	5.488	44,6	7.485	49,9	8.904	54,0
II. Fonds publics								
Crédits budg. fédéraux ⁵⁾								
a) Constr.gén.de logements (y compris la constr.de logem. pour le réétabl.des réfugiés)								
	424	3,7	581	4,7	416	2,8	254	1,5
b) Actions spéc. isolées (y compris la constr.de logem.pour les réfugiés de la zone sov. ⁶⁾)								
	486	4,2	826	6,7	1.188	7,9	1.163	7,0
Fonds au titre de la péréquation des charges ⁷⁾								
	896	7,8	761	6,2	717	4,8	688	4,2
dont prêts de reconstruct. ^{7a)}								
	494	4,3	509	4,1	524	3,5	501	3,0
Fonds propres des Länder								
	800	7,0	700	5,7	900	6,0	1.000	6,1
Fonds propres des communes								
	320	2,8	320	2,6	350	2,3	400	2,4
plus: fonds proven.de la taxe sur le charbon (pour la constr.de logements de mineurs)								
	159	1,4	223	1,8	179	1,2	99	0,6
fonds propres des chem.de fer féd. et de la poste fédérale ⁸⁾								
	96	0,8	95	0,8	93	0,6	97	0,6
total ⁹⁾	3.181	27,7	3.506	28,6	3.843	25,6	3.695	22,4
III. Autres fonds ¹⁰⁾								
Capit.propre véritable, apports autonomes et aide collect., prêts et subvent.des employeurs, hyp.privées, prêts et subvent.versés par les locat., prêts de parents et prêts de complaisance, délais de paiement sur achats, crédits intérim., créances à recouv., etc.								
total:	3.480	30,3	3.306	26,9	3.672	24,5	3.901	23,6
I-III. Sources de financement, total:	11.500	100,0	12.300	100,0	15.000	100,0	16.500	100,0

1) Sans la Sarre et sans Berlin Ouest; chiffres partiellement rectifiés sur la base de documents plus récents.- 2) En partie y compris Berlin (Ouest) mais seulement pour des sommes minimes.- 3) Sans aide indirecte, en particulier par achat d'hypothèques; cf. note 3 du tableau 2.- 4) y compris "Ansparleistung" (env. la moitié des décaissements totaux).- 5) Primes versées en supplément (en vertu de la loi sur les primes d'épargne de construction ("Wohnsparprämienengesetz") 1956: 194 millions de DM, 1957: 227 millions de DM; 1958: 273 millions de DM; 1959: 356 millions de DM; 1960: 420 millions de DM (chiffres prov.).- 6) En particulier également construction de logements pour employés fédéraux, membres de la Bundeswehr, personnes expulsées de camps etc., toutefois sans la colonisation rurale.- 7) Dont fonds au titre de l'aide à l'habitat 1956: 471 millions de DM; 1957: 371 millions de DM; 1958: 211 mil. de DM; 1959: 152 mil. de DM; 1960: 155 mil. de DM; et crédits au titre de l'aide immédiate en voie de disparition: 1956: 6 mil. de DM; 1957: 4 mil. de DM; 1958: 13 mil. de DM; 1959: 19 mil. de DM.

1960: 2 millions de DM; 7a) sans les fonds pour cas de rigueur; 8) De plus, au lieu des anciens fonds d'assurance-chômage qui se sont élevés en 1956 à 160 millions de DM; en 1957 à 96 millions de DM; en 1958 à 1,5 millions de DM; en 1959 à 5,7 millions de DM; en 1960 à 27 millions de DM, la "Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung" (Office fédéral de placement et d'assurance-chômage) a dépensé, surtout sous forme de prêts globaux ou d'achat d'hypothèques, en 1956: 91 millions de DM; en 1957 : -.; en 1958 : -.; en 1959 : 3 millions de DM ; en 1960 : -. millions de DM pour la construction de logements dans la République fédérale, y compris Berlin (Ouest); 9) Sans les fonds 7c; 10) Calculé par différence (I.-III, moins I et II) - Y compris les fonds CESA et FAO, qui sont prêtés respectivement sur hypothèques de premier rang et sur hypothèques de rang inférieur à savoir : 1956: 33 millions de DM; 1957 : 43 millions de DM; 1958 : 22 millions de DM; 1960 : 4 millions de DM.- 12) chiffres provisoires.

2. Financement et aide publique

a) Bénéficiaires

D'une façon générale, l'aide de l'Etat est accordée en fonction de l'objet, pour chaque logement, et seulement dans des cas exceptionnels pour l'ensemble du bâtiment d'habitation. L'objet du financement est bien entendu dans chaque cas le bâtiment à construire, le bloc d'habitation, la colonie, y compris le terrain et la partie des frais d'aménagement de la voirie, des réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux qui est à la charge du maître d'ouvrage, pour autant que ces frais ne soient pas supportés par les communes.

Les bénéficiaires sont les personnes visées au § 25 de la loi sur la construction de logement (WBG). Aux termes de cette loi, l'aide à la construction de logements sociaux doit bénéficier en règle générale aux personnes en quête d'un logement dont le revenu annuel est inférieur à 9 000 DM. Ce plafond est augmenté de 1 800 DM par membre de la famille à la charge de la personne en quête d'un logement. Pour les grands invalides et assimilés, le plafond est augmenté encore de 1 800 DM. A l'heure actuelle, la majeure partie de la population allemande se situe au-dessous de la limite supérieure de revenu ainsi fixée pour l'octroi d'une aide à la construction. D'après la seconde loi sur la construction de logement, les fonds publics doivent être accordés de préférence aux personnes à faible revenu (§27, 2 WBG). Appartiennent à cette catégorie, les personnes dont le revenu annuel ne dépasse pas

- 1) 3 000,- DM pour les personnes seules.
- 2) 4.200,- DM pour les familles composées de deux personnes, plus 1 800,- DM pour chaque autre membre de la famille.

b) Formes de financement.

La forme sous laquelle l'aide publique est accordée n'est pas la même dans tous les Länder. On distingue cependant certaines formes de base qui se retrouvent sur l'ensemble du territoire fédéral.

Ces formes sont : les prêts publics à la construction, les prêts ou subventions servant à couvrir les charges d'intérêt et d'amortissement, et le "financement mixte", qui combine les deux procédés, le montant des prêts publics à la construction étant naturellement, dans ce dernier cas, réduit en conséquence. Il n'est pas accordé de subventions à fonds perdus pour le coût de la construction. Les crédits publics à la construction sont accordés sans intérêt ou à taux d'intérêt réduit. Leur montant moyen varie suivant les Länder, et oscille entre 7 000 et 10 500 DM pour un logement normal, c'est-à-dire d'une superficie de 60 m² environ. Pour les logements plus grands ou plus petits, les crédits sont augmentés ou réduits en conséquence.

Ils sont en général accordés à un taux d'amortissement constant, qui augmente du montant des intérêts épargnés à mesure que l'amortisation progresse. Le maître d'oeuvre doit, pour obtenir un prêt, fournir lui-même un capital d'un montant approprié. Ce capital propre peut être remplacé, en tout ou en partie, par d'autres fonds, éventuellement aussi par des fonds publics accordés en vertu d'autres lois telles que la loi sur la péréquation des charges ou la loi sur l'indemnisation des prisonniers de guerre, ou par des fonds prélevés sur les crédits prévus par les "Plans Verts" pour la fixation des travailleurs agricoles mariés. La construction d'habitations familiales (c'est-à-dire habitations indépendantes, habitations indépendantes en toute propriété et petits lotissements) qui servent de foyer au propriétaire et à sa famille ou à un parent et à sa famille, et ont en général un jardin, § 72 WBG), fait l'objet d'une aide spéciale sous forme de prêts familiaux supplémentaires, qui augmentent les prêts normaux à la construction d'au moins 10%. Cette aide spéciale pour la construction d'habitations familiales intéresse particulièrement la construction de logements ruraux étant donné que, pour des raisons qui tiennent aux conditions d'acquisition des terrains à bâtir, les maisons familiales sont construites le plus souvent dans des régions rurales.

Depuis 1959, un changement est en train de se produire dans la technique de financement des logements sociaux. Les crédits publics à la construction qui jouaient auparavant un rôle prépondérant parce que les possibilités du marché des capitaux privés étaient encore restreintes, deviennent de moins en moins fréquents. En revanche, la subvention mixte est de plus en plus employée. Elle consiste en prêts à

la construction financés sur les fonds publics et complétés par un emprunt à taux d'intérêt normal sur le marché financier. Un cautionnement public est accordé pour cet emprunt sur le marché financier, et le supplément de charge que, par rapport à un prêt public correspondant, le maître d'ouvrage supporte pour l'amortissement de l'emprunt et le paiement des intérêts est compensé par un système d'aides pour le service du capital et les frais courants d'exploitation du logement considéré (Aufwendungsbeihilfen). Ces aides sont accordées en fonction de l'objet et uniquement à moyen terme (5 ans). Pour le maître d'oeuvre, ce système ne présente au cours des premières années pour ainsi dire aucune différence par rapport à celui qui était appliqué précédemment. L'expérience prouve que lorsque ces aides sont épuisées, le revenu de l'occupant du logement a généralement augmenté, de sorte que ce dernier est en mesure de supporter le coût accru du loyer. Aux termes du § 722 de la loi sur la construction de logements (WBG), le loyer des logements dont la construction a été financée conformément aux dispositions de la seconde loi sur la construction de logements peut être augmenté après la suppression de la subvention, en vertu du principe de l'adaptation aux coûts réels. De leur côté, les pouvoirs publics peuvent ainsi faire l'économie de subventions non indispensables, et utiliser les sommes correspondantes pour d'autres projets. A cela vient s'ajouter le fait qu'en vertu du § 18 de la seconde loi sur la construction de logements, les crédits fédéraux inscrits au budget pour l'aide à la construction de logements sociaux sont réduits chaque année de 70 000 000 DM par rapport au plafond de l'année 1957.

Le tableau suivant (tableau X) montre l'évolution des méthodes d'aide.

Méthodes d'aides employées par les pouvoirs publics pour les financements des logements sociaux (1)

Méthode d'aide	1957		1958		1959		1960	
	Nbre de logements pour lesquels une aide a été accordée	% du total	Nbre de logements pour lesquels une aide a été accordée	% du total	Nbre de logements pour lesquels une aide a été accordée	% du total	Nbre de logements pour lesquels une aide a été accordée	% du total
1. Subventions au capital (5)	108.705	89,3	251.154	85,2	168.999	61,8	89.071	29,2
2. Subventions aux charges du capital	13.920	6,6	19.782	6,7	27.126	9,9	20.409	6,7
3. Subventions mixtes (subvention au capital et subvention aux charges du capital)	8.572	4,1	23.892	8,1	77.261	28,3	195.931	64,1
Total 1 - 3	211.197	100,0	294.828	100,0	273.386	100,0	305.411	100,0

(1) Sources: Bundesbeblatt (Bulletin fédéral de la construction) Cahier 5/1960, p. 238; Wirtschaft und (Economie et Statistique), Cahier 5/1961, p. 292

(2) Sans le Sarre et sans Berlin (Ouest)

TABLEAU XI

Moyens de financement dégagés pour les années 1959/60 d'après leur origine (1)
Territoire fédéral (à l'exclusion de la Sarre et de Berlin)

Nature de l'aide	Année	Logements construits avec l'aide de l'Etat	Total nombre	Moyens de financement en millions DM	Fonds publics	Marché des capitaux	Instituts de crédit hypothécaire	dont fournis par		Autres moyens de financement	dont		
								Caisses d'épargne	Caisses d'épargne-costruction			prêts imputés sur le fonds de péréquation des charges	apport personnel
<u>Constructions à usage exclusif d'habitations bénéficiant de l'aide totale de l'Etat</u>													
Aide au capital	1959	142 863		4 058,3	39,6	28,2	8,2	11,7	2,7	3,2	32,2	5,7	19,0
	1960	78 534		2 626,1	32,1	31,9	6,4	14,5	3,8	3,8	36,0	5,4	23,6
aux charges du capital	1959	21 217		584,9	1,0	73,6	35,1	13,0	8,4	1,0	25,4	4,6	11,5
	1960	15 066		477,0	0,6	88,5	24,1	15,3	14,5	0,8	30,9	4,3	15,6
mixte (au capital et aux charges du capital)	1959	67 761		1 944,9	27,4	45,7	16,1	18,6	3,9	1,8	26,9	6,3	15,4
	1960	169 116		5 088,5	23,1	48,6	17,9	17,7	7,0	2,9	28,3	4,6	16,4
ensemble	1959	231 841		6 598,0	32,5	37,5	13,0	13,8	3,6	2,6	30,0	5,8	17,3
	1960	263 616		8 191,7	24,6	44,4	14,6	16,6	6,4	3,0	31,0	4,9	12,7
<u>Autres constructions (2)</u>													
Aide au capital	1959	26 136		1 167,3	31,8	33,8	9,5	14,9	2,5	3,9	34,4	3,8	23,3
	1960	10 537		587,8	28,8	35,8	8,2	16,8	3,9	3,2	35,4	3,3	23,7
aux charges du capital	1959	5 909		184,9	0,4	83,4	32,0	9,8	14,4	0,1	16,2	3,5	9,5
	1960	4 443		149,6	—	80,2	12,1	19,6	12,1	0,3	19,8	3,0	11,9
mixte (au capital et aux charges du capital)	1959	9 500		317,2	20,2	56,4	13,0	19,0	2,6	1,8	23,4	4,0	14,5
	1960	26 815		993,0	25,3	45,6	16,1	17,9	6,2	2,8	29,1	3,1	19,3
ensemble	1959	41 545		1 669,4	26,1	43,6	12,7	15,1	3,8	3,1	30,3	3,8	20,1
	1960	41 795		1 730,4	24,3	45,3	13,1	17,7	5,9	2,7	30,4	3,1	20,2

1) C'est-à-dire total des moyens de financement, y compris le coût des terrains à bâtir, celui de l'aménagement, les frais accessoires, etc.

2) C'est-à-dire les constructions à usage exclusif d'habitation bénéficiant d'une aide partielle de l'Etat et les constructions, bénéficiant de l'aide totale ou partielle de l'Etat, comportant habitations et locaux professionnels - A l'exclusion habitations collectives.

Source: Wirtschaft und Statistik (Economie et statistique) Fasc. 5/61, p. 293

III/46

Le tableau XI indique comment les moyens de financement ont été réunis en 1959/60 au profit de ces trois systèmes d'aide.

Des mesures spéciales ont en outre été prises pour le préfinancement et pour le financement intermédiaire, c.à.d. pour la période qui s'écoule avant que le financement définitif n'intervienne. Celui-ci demande souvent, en effet, un certain délai d'élaboration. D'autre part, pour des raisons de sûreté, les fonds se sont parfois versés qu'en fur et à mesure de l'avancement des travaux. Un institut ad hoc, la "Deutsche Bau- und Bodenbank AG" (Banque allemande de construction et de crédit hypothécaire, SA) assure le financement intermédiaire qui est couvert par des prêts à faible intérêt et par des bonifications prélevés sur les fonds fédéraux d'aide à la construction de logements sociaux et sur d'autres programmes de construction. Dans les années 1957/60, des pré-financements et des financements intermédiaires à taux réduit ont ainsi été octroyés pour un montant total de 370 millions de DM. Ils ont contribué à la construction de 65.000 logements.

c) Facilités fiscales et primes à la construction

Dans le cadre de la construction de logements, un rôle important revient, d'une part, aux facilités fiscales accordées pour les logements ne dépassant pas une certaine dimension, et d'autre part, aux primes à la construction, dont nous n'avons pas cependant à nous occuper en détail ici.

d) Programmes spéciaux

En faveur des logements familiaux bénéficiant de l'aide de l'Etat ou de facilités fiscales, des prêts peuvent être accordés à concurrence de 4 000 DM avec bonification d'intérêts, dans le cadre des opérations "jeune famille et "pour un logement meilleur et plus beau" (voir le nouveau texte des directives du 15/6/1960, Journal fédéral de la reconstruction 1960/8, page 478). Ce sont surtout les logements ruraux qui ont profité de ces mesures.

e) Conditions et prescriptions législatives

La loi prescrit un équipement minimal des maisons bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics (§ 40 de la 2ème loi sur la construction).

En outre, le § 39 de la 2ème loi sur la construction fixe également une limite supérieure pour les logements bénéficiant du soutien de l'Etat. Ces limites supérieures peuvent être dépassées, s'il y a lieu. En règle générale, la surface habitable ne doit pas être inférieure à 50 m², sauf pour les couples âgés et pour les personnes seules, où les limites inférieures sont respectivement de 32 et 26 m². Les autorités compétentes des Länder peuvent autoriser d'autres dérogations.

Le § 41 alinéa 1 prévoit que l'intervention de l'Etat est destinée à aider exclusivement les projets "qui assurent un développement ordonné de la commune et qui respectent les impératifs de l'urbanisme moderne en ce qui concerne l'aménagement de l'espace et l'espacement des constructions."

En matière de construction, les pouvoirs de police appartiennent en Allemagne aux services d'inspection des bâtiments et aux services d'hygiène des diverses communes. Les critères d'inhabitabilité ne sont pas fixés uniformément pour l'ensemble du territoire fédéral. Ils varient, au contraire, d'une commune à l'autre, selon les différences de structure économique et sociale des diverses villes ou régions.

f) Influence du financement sur le niveau des loyers; allocations-loyer, et allocations pour charges de capital.

Dans la construction de logements bénéficiant de l'appui de l'Etat, l'aide spéciale bénéficie indirectement aux occupants, qui, conformément au § 72 de la 2ème loi sur la construction, doivent acquitter, pour les logements terminés après le 31/12/1956, un loyer couvrant les charges du capital, étant donné que la subvention allège ces charges. Comme l'Etat intervient seulement en faveur des ménages disposant de ressources inférieures à un plafond déterminé, il en résulte un avantage consenti aux couches les plus défavorisées (qui représentent à vrai dire la majeure partie de la population). Pour les logements construits avec l'aide de l'Etat avant le 31/12/1956, on avait établi un barème indicatif de loyers, qui s'est révélé cependant trop rigide. C'est d'après ce barème qu'on avait fixé le volume et le taux d'intérêt des prêts publics à la construction.

Lorsqu'elles disposent de faibles revenus, les personnes en quête de logement peuvent recevoir de l'Etat une aide spéciale plus importante, comme c'est le cas, dans une mesure variable, dans les différents Länder. Des allocations-logement ou des allocations-charges peuvent également leur être personnellement accordées. Ces allocations ne doivent pas prendre le caractère d'un secours, mais servir au contraire d'instrument de promotion de l'habitat. Elles sont supportées moitié par le Gouvernement fédéral et moitié par les Länder (§ 74 de la 2ème loi sur la construction). Elles sont accordées pour la surface habitable reconnue indispensable, dans les limites de la différence entre la fraction du loyer effectif ou de la charge réelle grevant la surface indispensable et le montant considéré comme supportable (40 m² au moins pour un ménage de deux personnes, 10 m² en sus par autre personne faisant partie du ménage et 20 m² en sus pour un grand mutilé ou un malade incurable. Le plus grand des Länder, la Rhénanie Nord-Westphalie, admet comme surface indispensable 45 m² pour un ménage de deux personnes, 15 m² pour les 3ème, 4ème et 5ème personnes, et 10 m² par personne en sus). Si le logement n'atteint pas ces valeurs limites, l'allocation est accordée au prorata de l'espace effectivement occupé.

Aux termes de la loi du 21 juillet 1961 modifiant la 2ème loi sur la construction, pour les logements construits avec l'aide de l'Etat, achevés avant le 31 novembre 1961, l'application n'est plus restreinte aux personnes disposant de revenus modestes et catégories assimilées (c'est-à-dire les familles de trois enfants ou plus, les grands mutilés et les veuves de guerre avec enfants). Seules subsistent les restrictions visées au § 25 de la 2ème loi sur la construction, applicable d'une façon générale aux logements construits avec l'intervention de l'Etat. La surface indispensable est portée à 45 m² pour deux personnes, 60 m² pour trois personnes et 10 m² par personne en sus.

Toutefois, d'après la nouvelle réglementation, les allocations de loyer ou de charges de capital ne sont pas octroyées si la demande n'est pas justifiée. Les pourcentages applicables à la fraction supportable du loyer ont également été partiellement relevés.

TABEAU XII

	Revenu annuel			
	inférieur ou égal à 3600 DM	de 3600 à 6000 DM	de 6000 à 12000 DM	au dessus de 12000 DM
	avant et après le 31/12/61	avant le 31/12/61	après le 31/12/61	avant le 31/12/1961 ..
Pour une personne seule	16	18	19	20
Pour une famille de deux	14	16	17	18
" " " trois	13	15	16	17
" " " quatre	12	14	15	16
" " " cinq	11	13	14	15
" " " six	10	11	12	13
" " " sept	9	10	11	11
" " " huit	7	8	9	9
membres ou plus				

Pour les habitations achevées avant le 31/12/61, il faut en outre qu'elles aient bénéficié d'une aide de l'Etat accordée pour la première fois après le 31/12/56.

E. BAUX RURAUX ET LOYER DES HABITATIONS RURALES

En Allemagne, le régime des baux ruraux ne joue aucun rôle en matière de constructions rurales. Il y a, relativement peu de baux ruraux, en effet, qui incluent les bâtiments à usage d'habitation et à usage d'exploitation, c'est à dire peu d'exploitations qui soient intégralement prises à bail. La plupart des terres louées sont prises à bail en complément des surfaces, un peu plus étendues, que les exploitants possèdent en propre. Ni la loi du 25 juin 1952 sur les baux ruraux (Journal officiel de la République fédérale I 343, corr. 398) ni le Journal fédéral de la construction ne contiennent de dispositions relatives aux bâtiments à usage d'habitation compris dans le bail. En tout état de cause, dans les communes rurales comptant moins de 5.000 habitants, les 2/3 des logements appartiennent aux personnes qui les occupent. 1/3 seulement sont des logements locatifs (voir tableau II).

Comparaison entre les loyers en vigueur dans les
communes rurales et dans les autres communes de
la République fédérale - Automne 1956 1)

Age des immeubles (déterminant l'échelle des loyers)	Ensemble du ter- ritoire	s o i t			
		Communes rurales (moins de 2000 hab.)	Petites agglomé- ration rurales (2000 à 5000 hab.)	Ensemble des com- munes es- sentiel- lement rurales	Autres commu- nes
Loyers moyens en DM, par habitation					
Construit avant le 1/7/1918	42,63	26,85	31,84	28,97	46,26
du 1/7/1918 au 20/6/48	50,96	30,52	35,93	33,21	54,10
après le 20/6/48	60,25	39,10	46,50	34,03	63,10
dont avec l'aide de l'Etat	57,51	40,49	46,25	44,04	58,96
ensemble	50,25	30,39	37,08	33,52	53,78
Répartition selon l'échelle des loyers, en %					
Logement dont le loyer mensuel est de ...DM à 15 DM	3,5	13,41	6,39	10,13	1,56
" 15 " " 25 "	12,86	32,91	23,81	28,66	9,53
" 25 " " 35 "	19,06	25,64	26,35	25,97	17,60
" 35 " " 45 "	18,06	12,92	17,46	15,04	18,69
" 45 " " 60 "	20,43	8,68	14,46	11,38	22,33
" 60 " " 75 "	11,66	2,88	5,75	4,22	13,23
" 75 " " 90 "	6,25	1,18	2,32	1,72	7,21
" 90 " " 120 "	4,93	0,80	1,40	1,08	5,75
" 120 " " 150 "	1,81	0,22	0,48	0,34	2,12
" 170	1,89	1,37	1,57	1,47	1,98

1) Après intervention de la majoration représentative de 10%. Uniquement habitations déclarées sans logements de fonction, d'usine, de fondation, à usage professionnel ou commercial, et sans logements comportant droit indéfini de jouissance.

Ce tableau indique la situation en 1956. Depuis lors, les loyers ont augmenté de 20% en moyenne. Il est impossible de dire exactement où les choses en sont maintenant. En effet, d'une part, les éventuelles augmentations de loyer dépendent de la nature et de l'équipement des logements; d'autre part, les bailleurs n'ont pas toujours tiré pleinement parti des possibilités de majoration des loyers que leur donnait la loi. Il faut cependant admettre qu'en zone rurale les loyers restent toujours inférieurs aux loyers urbains. Cette différence s'explique essentiellement par la vétusté et par le moins bon état des logements ruraux, mais aussi par les revenus moins élevés de la population rurale et par la moins grande pénurie de logement (voir section f). L'écart est d'autant plus frappant que le nombre moyen des pièces par logement est plus élevé à la campagne qu'en ville (voir tableau V).

Sous ce rapport, les charges annuelles supportées par les exploitations d'appoint et les logements en propriété des ouvriers agricoles (construites dans le cadre du programme de fixation) méritent d'être citées. Sans doute ne s'agit-il pas là de loyers, mais de charges afférentes au service des intérêts et à l'amortissement du capital investi dans l'habitation personnelle, ainsi que d'autres dépenses d'entretien. Mais, leur échéance périodique les rend pour les occupants, comparables à un loyer.

	<u>Situation au 31/12/60</u>	<u>31/3/1961</u>
Exploitations d'appoint	687 - 1.144 DM	737 - 1.245
Logements en propriété des ouvriers agricoles	666 - 1.737 DM	757 - 1.590

Les charges supportées par les exploitations à temps partiel construites dans le cadre de la colonisation rurale atteignent, semble-t-il, à peu près ce niveau. Toutefois la charge annuelle porte en partie sur le sol, et ne se rapporte pas exclusivement à l'habitation.

F. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX

Il n'existe pas, en République fédérale, de données chiffrées sur les besoins en logements ruraux. Toutefois, en juillet 1961, sur un total de 565 arrondissements ruraux et villes constituées en arrondissements, 176 avaient pu renoncer à une politique autoritaire du logement, ce qui veut dire, en règle générale, que les besoins comptables en logements sont tombés au dessous de 3%.

Quant on étudie les besoins en logements ruraux, il faut considérer que la guerre a détruit relativement peu de tels logements. (Sur les 10,5 millions de logements qui existaient en 1939 sur le territoire de la République fédérale, 2,3 millions au total, ont été détruits, soit 22%, dont plus de la moitié dans les grandes villes). A la campagne, la pénurie de logements a donc résulté essentiellement de l'afflux des réfugiés, expulsés, immigrés et évacués, qui se sont installés, surtout dans l'immédiat après-guerre, dans les régions rurales voisines de la zone soviétique. Un programme visant à libérer des logements agricoles ouvriers devait remédier à cet état de choses. Mais des fonds importants ont également été employés au transfert de réfugiés dans d'autres Länder moins surchargés. Dans le cadre prévu par la loi, plus d'un million d'expulsés ont été transférés depuis 1949/50. De surcroît, des départs spontanés ont diminué la pénurie de logements au cours des dernières années. Cependant, de plus en plus, l'abandon de l'agriculture pour des activités non-agricoles n'entraîne pas abandon du domicile rural.

On peut donc admettre que, du point de vue quantitatif, les campagnes ne connaissent plus guère de pénurie de logements. En revanche les chiffres cités sur l'équipement des logements ruraux montrent l'urgence d'une amélioration qualitative de ce patrimoine immobilier. En bien des cas, seules la démolition de logements vétustes, qui ne valent plus la peine d'être aménagés, et la construction de logements neufs permettront une amélioration. C'est dans ce sens qu'on peut dire qu'il existe encore des besoins notables dans les campagnes.

G. LA POLITIQUE DE COLONISATION ET L'AMENAGEMENT DES TERRAINS A BATIR

La politique de colonisation a des liens étroits avec les mesures visant à améliorer la structure agraire. Elle fait donc l'objet d'un passage spécial de ce rapport. En dehors de ces mesures particulières d'aide, l'aménagement des terrains à bâtir (voirie, réseaux d'alimentation et d'évacuation) incombe aux communes, qui en supportent les frais, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas couverts, en totalité ou en partie, par les propriétaires fonciers, sous forme de participations des riverains ou autres redevances. Les Länder procèdent souvent à une péréquation entre communes riches et communes pauvres. Aux termes du § 90 de la seconde loi sur la construction, une commune peut recevoir des prêts d'aménagements afin de construire des logements bénéficiant de l'aide de l'Etat. Le montant total de ces prêts ne peut excéder 5% des fonds mis chaque année à la disposition dudit Land pour promouvoir la construction de logements sociaux.

III/56

FranceA. LA NOTION D'HABITAT RURAL

La commune rurale française est forfaitairement définie: est considérée comme rurale la localité de moins de deux mille habitants agglomérée au chef-lieu. Cette limite est évidemment approximative. C'est pourquoi, le législateur a été amené à adopter parfois, en matière d'aide financière, un critère qui serre davantage la réalité: ainsi, l'immeuble attenant à une exploitation agricole peut bénéficier de la prime à l'amélioration de l'habitat rural, quelle que soit la localité.

Selon la définition forfaitaire adoptée, il y avait en 1954 (recensement) en France, quelque 36.000 communes rurales comportant 43 % de la population, contre 1.400 localités urbaines, avec 57 % de la population, dont 18 %, soit 7 millions d'habitants, dans la seule région parisienne.

L'exode rural a eu pour conséquence de multiplier les petites communes rurales de moins de 300 habitants, dont le nombre, passé de 8.900 en 1881 à 13.700 en 1921, a atteint 16.300 en 1954 (dont 3.000 communes de moins de 100 habitants).

Des unités administratives aussi réduites ne sont pas en mesure de faire face aux problèmes complexes qu'engendre par elle-même la construction qui ne peut, en outre, ne pas tenir compte des programmes de remembrement, des plans de travaux publics et d'équipement (voirie, adduction d'eau, électricité, etc...), et, plus généralement, de l'aménagement du territoire.(1)

.../...

(1) Ainsi, a-t-on fait ressortir, à propos de l'activité de la Compagnie nationale du Bas-Rhône-Languedoc, les conséquences pour l'habitat d'une politique d'aménagement régional: "Le remembrement des parcelles cultivées, la pratique des cultures nouvelles, la continuité du travail de la terre qui nécessitent une présence plus impérative (que celle de la vigne qui occupait 50 % de la surface cultivable dans le Gard, 80 % dans l'Hérault) seront favorables à une installation des exploitations permettant de rapprocher ouvriers et matériel des lieux de travail. Il y a donc lieu de prévoir une dispersion de l'habitat qui était jusqu'à ce jour groupé dans des villages à structure urbaine" (cité par Louis Leroy, in "Le ruralisme", page 114, - Editions ouvrières - Paris - 1960).

Il faut noter toutefois que l'association des communes, qu'elle soit spontanée ou encouragée (décret du 5 janvier 1959, qui n'exige pas un consentement unanime des communes intéressées), peut remédier à nombre des inconvénients résultant d'une trop faible dimension.

Une circulaire du 30 mai 1960, émanant des Ministres de l'Agriculture et de la Construction, est venue préciser ce que les pouvoirs publics entendent par "aménagement rural" et la place de l'habitat dans cette conception d'ensemble: "L'aménagement du territoire n'intéresse pas seulement le milieu urbain; son objet doit s'étendre également à l'organisation des campagnes pour améliorer les conditions de vie des hommes et le niveau de l'économie rurale".

Parmi les objectifs qui lui sont assignés, après l'accroissement de la productivité et le plein emploi local, la circulaire mentionne celui "de doter l'habitat rural des mêmes commodités que celui des villes".

La structure communale actuelle, héritage d'un passé où dominait l'économie fermée, est inadéquate aux conditions techniques et économiques nouvelles qui exigent une structure plus large: le "secteur rural".

"La délimitation de ces secteurs ruraux est la première étape de l'aménagement. Elle repose sur l'analyse des fonctions les plus représentatives de l'activité de la population: agriculture, commerce, transports, enseignement, équipement sanitaire et social, en vue de rechercher les centres qui exercent déjà une influence prépondérante ou paraissent devoir l'exercer dans une meilleure organisation.

"Quelques études déjà entreprises conduisent à penser que le ressort des secteurs ruraux comprend un nombre d'habitants de l'ordre de 3.000 à 5.000 et que leur centre est souvent le chef-lieu de canton; une population de cet ordre paraît généralement nécessaire pour faire vivre un centre commercial suffisamment étoffé et justifier un équipement administratif de base.

"Mais d'autres situations peuvent se présenter selon que la région étudiée est peu peuplée ou présente au contraire une forte densité de population".

.../...

En ce qui concerne l'habitat, les programmes d'aménagement à élaborer devront tenir compte de ce que "l'adaptation non moins nécessaire du domaine bâti doit également être recherchée tant en ce qui concerne les bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole que le logement des autres catégories de population. "Après avoir évalué les besoins, on appréciera dans quelle proportion l'effort en faveur de l'habitat peut être réparti entre la construction de logements neufs et l'amélioration du patrimoine bâti existant".

La circulaire, après avoir mentionné que des programmes départementaux ont déjà été établis, notamment en matière d'adduction d'eau, d'habitat, etc..., insiste sur la nécessité, en particulier pour les équipements collectifs, de recenser et de coordonner les divers programmes particuliers en fonction des objectifs retenus et en concordance avec les plans régionaux. La concentration sur les bourgs ruraux, centres d'attraction des secteurs ruraux, de l'effort d'équipement devra concilier la rentabilité avec la commodité des usagers, en sorte que soient conservés ou créés en milieu rural des centres jouissant d'une réelle vitalité. Cette circulaire marque une étape importante dans la conception du problème de l'aménagement rural en général, et de l'habitat rural en particulier.

B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL

I. NOMBRE D'IMMEUBLES ET DE LOGEMENTS

Au recensement de 1954, les communes rurales comptaient 6,22 millions de logements, soit 43 % du total des logements et 5,54 millions d'immeubles, soit 58,6 % du total des immeubles pour une population de 18,381 millions, soit 43 % du total de 42,777 millions d'habitants.

II. AGE

Le tableau I (recensement de 1954) fait ressortir la vétusté de l'habitat rural en France. Alors que la proportion globale des logements ruraux est de 43% , elle s'élève pour les branches d'âge "avant 1850" et "1850-1870" à respectivement 65 % et 50 %. Ou encore, 4,95 millions de logements ruraux, soit presque 80 % de l'ensemble des logements ruraux sont antérieurs à 1914, et 3,77 millions, soit 60,7 % sont antérieurs à 1870.

.../...

Quant à l'âge moyen des habitations rurales par régions, il serait de 137 ans en Normandie, de 131 ans dans le Sud, de 122 ans dans le Nord-Est, de 121 ans dans le Bassin Parisien, de 120 ans dans le Sud-Est et dans l'Est, etc...; seules la Bretagne (95 ans) et le Nord (84 ans) auraient une moyenne inférieures à 100 (1).

.../...

(1) Données communiquées par la Délégation française du C.O.P.A.

Nombre d'immeubles comportant des logements d'habitation ordinaire
et nombre de ces logements suivant la date d'achèvement

Tableau I

(Recensement de 1954)

Source I.N.S.E.E.

Unités: million et %

		TRANCHE D'AGE DE L'IMMEUBLE										1950 au 10/5/54		Non déolaré	
TOTAL		avant 1850		1850 - 1870		1871 - 1914		1915 - 1939		1940 - 1949		immeubles		logements	
immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements	immeubles	logements
9,46	14,46	2,93	3,96	1,58	2,42	2,15	3,91	1,77	2,58	0,30	0,39	0,35	0,48	0,38	0,72
5,54	6,22	2,33	2,57	1,09	1,20	1,02	1,18	0,64	0,73	0,13	0,15	0,15	0,17	0,18	0,22
Répartition, par âge, en % du total															
(100)	100	(31,0)	27,40	(16,70)	16,70	(22,70)	27,00	(18,60)	17,80	(3,20)	2,70	(3,70)	3,40	(4,10)	5,00
(100)	100	(42,10)	41,30	(19,60)	19,40	(18,50)	19,00	(11,40)	11,70	(2,30)	2,40	(2,80)	2,80	(3,30)	3,40
Répartition par tranche de communes et d'agglomérations - en % de la France entière															
53,60	43,00	79,60	65,00	68,60	50,00	47,80	30,20	35,90	28,20	42,20	37,50	43,60	35,00	47,40	30,10

III. EQUIPEMENT ET CONFORT

Le tableau 2 fournit une comparaison entre la situation des ruraux agricoles et celle des ruraux non agricoles par rapport à la moyenne nationale en ce qui concerne l'eau dans le logement, la douche ou baignoire et le W.C. dans le logement.

Ce tableau fait ressortir l'inconfort des logements des ruraux agricoles (98 % n'avaient en 1954 ni douche, ni baignoire, 96 % n'avaient pas de W.C. dans le logement et 75 % n'avaient pas l'eau dans le logement).

Il souligne aussi l'ampleur des travaux qui restent à entreprendre pour généraliser l'adduction d'eau, dont l'intérêt n'est évidemment pas moindre, est-il besoin de le dire, du point de vue économique, pour l'exploitation même .

Le tableau 3 donne la répartition des logements en 1954 dans les communes rurales pour les éléments de confort suivants: alimentation en eau, gaz, électricité, installations sanitaires, W.C., chauffage central, et téléphone.

Si l'électricité est remarquablement généralisée, - situation qui s'est d'ailleurs améliorée encore depuis 1954, - par contre, comme il vient d'être noté, l'alimentation en eau, est insuffisante et surtout les installations sanitaires et le W.C. font défaut dans des proportions effarantes. Sur 5.555.000 logements ruraux, en effet, il n'y avait alors que 176.520 logements pourvus à la fois d'installations sanitaires et de W.C. dans le logement. Même si ces chiffres devaient être corrigés, puisque l'on a confondu dans une même colonne l'absence de l'élément de confort et sa non-déclaration, la proportion ne serait probablement pas modifiée au point de faire de l'inconfort du logement rural un faux problème.

.../...

Le tableau des éléments de confort relatifs aux ruraux agricoles,
aux ruraux non agricoles et à la France entière.

(Recensement de 1954)

Catégorie	Eau dans le logement	Douche ou baignoire	W.C. dans le logement
Ruraux agricoles	25 %	2 %	4 %
Ruraux non agricoles	38 %	5 %	14 %
France entière	58 %	10 %	27 %

Source I N S E E

(Résidences principales)

(Recensement de 1954)

Source : I N S E E

Ensemble des logements	Logements ayant les éléments de confort suivants :									
	Alimentation en eau					Gaz			Electricité	
	(1)	(2)	(3)	(4)	non déclaré	de ville	en bou- teille	néant & non déclaré	installée	néant et non déclaré
	449.360	10.540	888.640	328.320	124.000	11.060	747.860	1.041.940	1.570.080	230.780
- Bâtiments agricoles	1.456.500	32.300	1.069.940	906.360	289.540	136.740	1.870.740	1.747.160	3.399.760	354.800
- Bâtiments non agricoles	1.905.860	42.840	1.958.580	1.234.680	413.540	147.800	2.618.600	2.789.100	4.969.840	585.660
Total :										
	Logements ayant les éléments de confort suivants :									
	Installations sanitaires			W.C.			Chauffage central	Téléphone	A la fois instal. sani- taires (1) & W.C. (1)	A la fois instal. sani- taires (1) & W.C. (1) & Chauf. central
(1)	(2)	néant et non déclaré	(1)	(2)	(3)	non dé- claré				
36.780	17.080	1.747.000	73.080	1.083.580	75.640	568.560	24.190	64.660	24.340	10.700
186.700	100.320	3.467.620	525.800	2.021.800	468.020	738.020	246.460	224.990	152.180	73.280
223.480	117.400	5.214.620	588.880	3.105.380	544.660	1.306.580	272.640	289.650	176.520	83.980

Alimentation eau : (1) eau dans le logement - (2) eau hors du logement mais à l'étage - (3) eau dans la cour - (4) eau ailleurs (pompe, fontaine publique, etc)

Installations sanitaires : (1) Baignoire ou douche installée - (2) à défaut un ou plusieurs lavabos (autres que l'évier de cuisine)

W.C. : (1) dans le logement - (2) W.C. hors du logement, mais réservé au ménage - (3) W.C. en commun avec d'autres personnes.

N.B. - Pour l'équipement en gaz, électricité et installations sanitaires, la colonne "néant et non déclaré" correspond aux défauts de réponse aux questionnaires pour lesquelles il n'a pas été possible de distinguer entre l'absence de l'élément de confort et l'élément non déclaré. De même, pour le chauffage central, le téléphone et les combinaisons d'éléments de confort, la différence entre le nombre total de logements et les nombres indiqués dans les colonnes respectives correspond à la fois à "néant et non déclaré".

III/65

IV. PEUPELEMENT DU LOGEMENT (en 1954)

Le tableau IV se réfère à 5 catégories de peuplement qui vont du "surpeuplement critique" au "sous-peuplement accentué", en passant par le "surpeuplement temporairement admissible", le peuplement normal et le sous-peuplement modéré.

Ces catégories sont basées sur des normes du secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement. Il est frappant de considérer que 24,6 % des ruraux occupent des logements où ils sont entassés à 3 personnes et même plus dans une pièce, ou encore à 4 personnes et plus dans deux pièces, etc.. bref, qu'un rural sur quatre occupe deux logements en surpeuplement critique.

Pour être un peu moins aigu, le sort des ruraux qui habitent des logements en "surpeuplement temporairement admissible", soit 1 rural sur huit, est néanmoins pénible: la norme ici est de deux personnes dans une pièce, trois personnes dans deux pièces, cinq personnes dans trois pièces, etc?...

Au total, 37,1 % des 17 1/2 millions de ruraux vivaient en 1954 dans des logements surpeuplés. Et leur situation n'a pu s'améliorer depuis 1954 si l'on en juge par la statistique des permis de construire de 1955 à 1960 (cf. § suivant).

Dès lors, la notion d'un surpeuplement "temporairement admissible" risque de prendre, au moins pour les intéressés, un une résonance nouvelle difficilement "admissible".

Quant au reste de la population rurale, 35 % sont logés conformément aux normes retenues pour le "peuplement normal", et 27,9 sont logés soit en "sous-peuplement modéré" (16,1 %), soit en "sous-peuplement accentué" (11,8 %).

La densité d'occupation des logements des exploitants agricoles, selon les organisations professionnelles (1), apparaît exceptionnellement élevée en Bretagne (2,13 habitants par pièce). Elle est supérieure à 1 habitant par pièce dans l'Ouest intérieur (1,3), dans l'Ouest Atlantique (1,3), le Centre occidental (1,12), et égale à 1 dans l'Est, la Normandie et le Sud. Le Nord (0,95), le Nord-Est (0,92), le Sud-Ouest (0,91), le Bassin Parisien (0,90) sont favorisés à cet égard. Le taux le plus faible est constaté dans le Sud-Est (0,74).

(1) Délégation française du groupe de travail des questions sociales du C.O.P.A.

Peuplement du logement en France en 1954 d'après les normes du Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement.

Tableau IV
(Recensement de 1954)

Source : INSEE

Cinq catégories de peuplement ont été définies

- 1) Surpeuplement critique :
 - 3 personnes et plus dans 1 pièce
 - 4 " " " 2 pièces
 - 6 " " " 3 " "
 - 8 " " " 4 " "
- 2) Surpeuplement temporairement admissible
 - 2 personnes dans 1 pièce
 - 3 " " 2 pièces
 - 5 " " 3 " "
 - 7 " " 4 " "
 - 9 " et plus" 5 " "
- 3) Peuplement normal
 - 1 personne dans 1 pièce
 - 2 personnes " 2 ou 3 pièces
 - 3 " " 3 pièces
 - 4 " " 3 ou 4 pièces
 - 5 " " 4 pièces
 - 6 " " 4 et 5 pièces
 - 7 " " 5 pièces
 - 8 " " 5 et 6 pièces
 - 9 " " 6 pièces
 - 10 " " 6 pièces et plus
- 4) Sous peuplement modéré
 - 1 personne dans 2 ou 3 pièces
 - 2 ou 3 " " 4 " "
 - 4 " " 5 " "
 - 6 ou 7 " " 6 " "
 - 8 ou 9 " " 7 pièces et plus

I LOGEMENTS	Nombre total de logements (milliers)	Nombre de logements sur 100				
		SC (3)	SA (3)	PN (3)	SsM(3)	SsA(3)
Communes rurales	5.252,7	15	10,8	36,5	22,9	14,8
FRANCE entier	12.804,4	13,8	12,8	40,5	21,6	11,3
II PERSONNES						
	Nombre total de personnes logées (milliers)	Nombre de personnes sur 100				
Communes rurales	17.457,9	24,6	12,5	35	16,1	11,8
FRANCE entier	39.620	22,7	14,1	37,6	15,6	10

(3) SC surpeuplement critique
SA surpeuplement temporairement admissible
PN peuplement normal
SsM sous-peuplement modéré
SsA sous-peuplement accentué.

5) Sous peuplement accentué
1 personne dans 4 pièces et plus
2 ou 3 " " 5 " "
4 ou 5 " " 6 " "
6 ou 7 " " 7 " "

C. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS RURAUX

En 1954, le nombre total des logements ruraux s'élevait à 6.211.000, soit 43 % du stock national de logements, où étaient logés 43 % de la population.

Le tableau II a fait ressortir la vétusté du patrimoine immobilier rural et la proportion relativement faible des logements ruraux dans les tranches d'âge récentes (28,2 % de 1915 à 1939; 37,5 % de 1940 à 1949 et 35 % de 1950 au 10.5.1954).

Une enquête de l'I.N.S.E.E. sur les logements autorisés en 2 ans, du 2ème trimestre 1955 au 1er trimestre 1957 avait déjà attiré l'attention sur l'écart entre les constructions autorisées en zone urbaine et en zone rurale. Alors qu'en zone rurale les permis de construire étaient accordés à raison de 3,4 logements pour 1.000 habitants (ou 1 logement pour 100 logements), en zone urbaine la proportion s'élevait à 11 logements pour 1.000 habitants, soit 3,3 logements pour 100 logements. Pour la France entière, la moyenne était de 7,8 pour 1.000 habitants et 2,2 pour 100 logements.

Comparées à l'ensemble du territoire, les communes rurales ont, en 2 ans, obtenu 19 % du total des permis de construire. Ce pourcentage de 19 % ne s'est pratiquement pas modifié dans les années suivantes ainsi qu'il résulte du tableau V et représente la moyenne des années 1955 à 1960 qui ont oscillé entre un minimum de 18 % en 1959 et un maximum de 20,5 % en 1960.

Le tableau V donne, en valeur absolue et en pourcentage du total national, le nombre de permis de construire dans les communes rurales délivrés de 1955 à 1960. Depuis 1958, une sélection est faite en outre pour les communes rurales de 750 habitants.

.../...

III/69

Tableau V

France Métropolitaine

Nombre de logements autorisés par type de construction
dans les communes rurales comparés à l'ensemble du
territoire

Milliers de logements

	TOTAL	Uniquement individuels	habitation collectifs et mixtes	Constructions non uniquement habitation (a)	Additions Surélévations
1955 - Communes rurales (Nombre (%))	58,- 19,8 %				
Ensemble territoire	292,2	45,1 37 %	10,3 5,5 %	4,0 10,5 %	6,0 50 %
1956 - Communes rurales (Nombre (%))	65,1 18,5 %	122,8	181,4	37,7	11,9
Ensemble territoire	353,7	47,5 39 %	10,2 6 %	3,6 10 %	4,8 39 %
1957 - Communes rurales (Nombre (%))	66,1 19,8 %	121,5	164,7	35,8	12,4
Ensemble territoire	334,4	43,3 41 %	13,2 7,2 %	4,3 10,4 %	5,3 40 %
1958 - Communes rurales (Nombre (%))	65,9 19 %	106,4	184,4	41,2	13,4
Ensemble territoire	345,4	40,1 43 %	12,9 6,7 %	3,4 7,5 %	5,1 41 %
1959 - Communes rurales (Nombre (%))	61,4 18 %	93,0	192,5	45,2	12,4
Ensemble territoire	343,1				
1960 - Communes rurales (Nombre (%))	73,5 20,5 %				
Ensemble territoire	357,1				
1958 - Communes rurales de 750 habitants	19,3				
1959 - Communes rurales	5,5 % 16,9 4,9 %				

(non ventilé)

(Sélection faite
(seulement à
(partir de 1958

(a) Y compris les logements situés dans des immeubles collectifs avec rez-de-chaussée commerciale (boutiques), soit
qu'on les 3/4, le 1/4 restant comprend les constructions non à usage principal d'habitation: logements situés
dans des bâtiments administratifs par exemple; la fraction correspondant à cette catégorie pour les communes situées
rurales sont fréquemment des individuels avec commerce.

Le taux de construction dans les communes rurales s'est donc stabilisé ces dernières années à un peu moins du tiers du taux atteint en zone urbaine. Evaluation sommaire, certes, qu'il conviendrait de nuancer et de corriger pour tenir compte, par exemple, des migrations internes dont des enquêtes récentes, entreprises en vue de mettre partiellement à jour le recensement de 1954, ont montré qu'elles accentuaient la concentration urbaine, particulièrement dans la région parisienne (1).

La différence entre les deux taux de construction peut donc trouver une justification partielle dans le fait que l'exode rural a parfois pour effet de prévenir la pénurie, au moins quantitative, de logements. En revanche, il subsiste une pénurie qui pourrait être souvent nommée "qualitative" n'en a pas moins un caractère "quantitatif", puisqu'on entend par là un certain niveau du stock des logements répondant à des critères objectifs déterminés (solidité, état d'entretien, équipement, confort, etc.). Il peut y avoir à la base de cette notion de pénurie qualitative, un abus de mot qui tend à faire concevoir le stock de logements comme un ensemble de biens abstraits, sans prix ni lieu, parfaitement homogènes et donc interchangeable, sauf à y apporter quelques améliorations techniques.

Encore faut-il noter que si elle s'est stabilisée en valeur relative, la part des logements ruraux s'est accrue en valeur absolue puisque le nombre total des logements terminés chaque année a notablement et progressivement augmenté au cours de la même période 1955-1960 (passant de 210.000 logements terminés en 1955 à 320.000 en 1959 et 314.500 en 1960).

(1) Ces enquêtes qui ont porté sur 1417 communes ont mis en relief ce phénomène de concentration qui y a conduit quelque 1.700.000 personnes, soit les deux tiers environ de l'accroissement total de la population française depuis le recensement de 1954. La région parisienne à elle seule compte douze villes dans les vingt villes au plus fort accroissement.

Nature de l'opération	Subventions du Ministère de l'Agriculture (Génie Rural)	Prêts du Crédit Agricole (à leurs sociétaires): Agricoles quelle que soit l'importance de la commune - Ruraux non agricoles dans les communes de moins de 2.000 habitants	Primes du Ministère de la Construction (à l'amélioration de l'habitat rural) Immeubles à usage d'habitation dans les communes de moins de 2.000 habitants ou dans les autres communes Immeubles d'habitation des exploitants ou ouvriers agricoles autres primes : tous propriétaires de résidence principale)	Prêts du Sous-Comptoir des Entrepreneurs et du Crédit Foncier de France (Personnes de ressources modestes, propriétaires de la maison qu'ils occupent)	Prêts des Sociétés de l'Amélioration à l'effort de construction de l'habitat - (Propriétaires de tous travaux susceptibles de bénéficier des primes jettis au préavis du Ministère de la Construction)	Caisse d'Allocations Familiales (Familles allocataires propriétaires ou locataires)	Compagnie Française d'Épargne et de Crédit (Tout souscripteur du contrat)	Union de Crédit pour le bâtiment
I	Prêt à long terme pour l'achat et la réparation Plafond : 20.000 NF Taux d'intérêt : 3 % Durée : 30 ans Garantie : caution warrant hypothèque	Prêt d'acquisition-réparation Montant : 80 % du coût de l'opération Plafond : 15.000 NF Réparation : 50 % au moins du prix d'acquisition logements construits avant le 3 septembre 1942 correspondant sensiblement aux normes PLM et destinés à devenir la résidence principale des acquéreurs Taux d'intérêt : 2 % avec remise d'amortissement de 1 % pendant les 10 premières années - Cumul possible avec IV ci-dessous	Crédit Foncier : Prêt statutaire Montant : en fonction de la valeur vénale de l'immeuble Durée : 15 ans Taux d'intérêt : 7,35 % Garantie : hypothèque en 1er rang	Certaines Caisses accordent, dans des conditions fixées par un règlement particulier à chaque d'elles, des prêts pour l'acquisition de logements existants	Contrats de 6 à 8 ans	Prêts de 2 à 5 ans		
II	a) Prêt à long terme Plafond : 2.000 NF Taux d'intérêt : 3 % Durée : 30 ans Garantie : caution warrant hypothèque b) Prêt à moyen terme Plafond : variable Taux d'intérêt : 5,25 % Durée : 15 ans Garantie : caution warrant hypothèque	Prime à l'amélioration de l'habitat Rural : Montant annuel : 4 % des dépenses dans la limite de 4 NF par m ² Minimum de travaux : 1.500 NF Maximum de travaux : 11.000 NF Durée : 15 ans Cumul possible avec les seuls prêts à moyen terme du Crédit Agricole ou d'un organisme collecteur du 1 %	Prêt à long terme : Plafond : 5.000 NF Taux d'intérêt : 2 % avec remise d'amortissement de 1 % pendant les 10 premières années - Cumul possible avec IV ci-dessous	Subvention: 10 à 55 % du devis Prêt du Sous-Comptoir des Entrepreneurs : en 30 mois à partir du 6ème mois suivant leur attribution Taux d'intérêt : 1 % Allocation de logement	Prêts temporaires Montant : 80 % du devis Plafond : 2.500 NF Remboursement : en 30 mois à partir du 6ème mois suivant leur attribution Taux d'intérêt : 1 % Allocation de logement	- do -	- do -	- do -

Nature de l'opération	Subventions du Ministère de l'Agriculture (Génie Rural) (aux propriétaires exploitants - fermiers - métayers salariés agricoles)	Prêts du Crédit Agricole (à leurs sociétaires) Agricoles quelle que soit l'importance de la commune - Ruraux non agricoles dans les communes de moins de 2.000 habitants)	Primes du Ministère de la Construction (à l'amélioration de l'Habitat Rural : immeubles à usage d'habitation dans les communes de moins de 2.000 habitants ou dans les autres communes immeubles d'habitation des exploitants ou ouvriers agricoles autres primes : tous propriétaires de résidence principale)	Prêts du Sous-Comptoir des Entrepreneurs et du Crédit Foncier de France	Prêts des Sociétés de Crédit Immobilier (Personnes de ressources modestes propriétaires de la maison qu'ils occupent)	Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (Propriétaires d'immeubles loués assujettis au prélèvement sur les loyers)	Contributions patronales à l'effort de construction (pour tous travaux susceptibles de bénéficier des primes du Ministère de la Construction)	Caisses d'Allocations Familiales (Familles allocataires propriétaires ou locataires)	Compagnie Française d'Épargne et de Crédit	Union de Crédit pour le Bâtiment
III Mise en état d'habitabilité (réfection de logements désaffectés) Transformation de granges etc. en logements	- do II -	S'II y a subvention prêt à long terme (cf. II ci-dessus) S'II y a prime prêt à moyen terme (montant : 30 % du devis)	Prime à taux réduit : Montant annuel : 2 à 3 NF par m ² de surface habitable suivant le montant des dépenses Durée : 20 ans Cumul possible avec les prêts à moyen terme du Crédit Agricole et les prêts du Crédit Foncier	Sous-Comptoir des Entrepreneurs : Prêt : 25 % de la valeur vénale majorée du montant des travaux Durée : 3 ans intérêt 6 % Durée : 5 ans intérêt 6,5 % Garantie : hypothèque Crédit Foncier de France : (titulaires de primes à taux réduit Prêt maximum : 50 % du devis Durée : 20 ans intérêt : 3,75 % Garantie : hypothèque (assurance vie pour les emprunteurs de moins de 45 ans)	- do II -	Prêts ou subventions pour les travaux susceptibles de bénéficier des primes à taux réduit	- do II -	Contrats de 6 à 14 ans	Prêts de 1 à 5 ans	
IV Agrandissement ou Surélévation	- do II -	- do II et III -	Prime à taux réduit : Montant annuel : 4,80 NF le m ² de surface habitable Durée : 20 ans Cumul avec prêt du Crédit Foncier	Crédit Foncier - do III -	Prêt à long terme : Plafond : 3.500 NF par pièce et 8.000 NF par logement Taux d'intérêt : 2 % avec remise d'annuité de 1 % pendant les 10 premières années Frais de gestion : 0,50 % Durée : 30 ans maximum dernier remboursement avant 65 ans Garantie : hypothèque et assurance sur la vie Cumul possible avec I - II ou III ci-dessus	Prêts ou subventions pour les travaux susceptibles de bénéficier des primes à 4,60 NF	- do II -	- do -	- do -	

D. LE FINANCEMENTI. LES MODALITES DE L'AIDE FINANCIERE DES POUVOIRS PUBLIQUES (1)

L'aide financière des pouvoirs publics est accordée tantôt selon des modalités particulières à l'habitat rural, tantôt en vertu de la législation générale. Toutefois même dans ce dernier cas, l'aide à l'habitat commence à être davantage spécifiée: c'est la rubrique "priorité rurale" de la loi-cadre de 1957, ou encore la ventilation effectuée pour les années 1959 et 1960 dans les prêts spéciaux consentis par le Crédit foncier.

1) La législation particulière à l'habitat rural :

Elle prévoit des primes à l'amélioration, des subventions et des prêts.

- Les primes à l'amélioration de l'habitat rural : ces primes, versées annuellement pendant 15 ans, sont égales à 4 N.F. par m² de surface habitable, dans la limite d'un plafond de 440 N.F. par logement.

Accordées pour les logements situés dans les communes rurales (moins de 2.000 habitants), les primes le sont aussi, quelle que soit l'importance de la localité, pour les logements des exploitants agricoles attendant à l'exploitation et les logements des ouvriers agricoles. Les travaux d'amélioration concernent l'eau (adduction, salle d'eau, évacuation des eaux usées et pluviales,...) le W.C., l'aménagement de pièces, etc.. C'est le Ministère de la Construction qui ordonnance les primes.

- Les subventions du Génie rural : Elles sont ordonnancées par le Ministère de l'Agriculture.

Les exploitations existantes comme les exploitations nouvelles ou reconstituées peuvent bénéficier de

.../...

(1) Voir tableaux VI et VII bis ci-joints

cette subvention. Elle peut atteindre 50 % du montant des travaux, dans la limite d'un plafond variant de 2.000 à 4.000 N.F. en fonction du revenu cadastral, dans le premier cas, et de 8.000 N.F. dans le second cas (exploitations nouvelles ou reconstituées). Les travaux pour le logement proprement dit, notamment des familles nombreuses, sont prioritaires. C'est au propriétaire qu'il incombe normalement de présenter une demande de subvention; mais le fermier peut également la présenter, s'il y a été autorisé par le propriétaire. A noter que les artisans ne peuvent bénéficier de la subvention.

- Les prêts du Crédit Agricole : Ces prêts sont accordés pour tous travaux de construction ou de modernisation de logements d'exploitants, qu'ils soient propriétaires, fermiers ou métayers, de ^{logements de} travailleurs agricoles ou de bâtiments d'exploitation.

- 1) Des prêts spéciaux à long terme d'un montant de 20.000 N.F. (maximum élevé par le décret du 24 septembre 1960) sont accordés à un taux d'intérêt de 3 % et pour une durée de 30 ans, aux propriétaires ruraux, exploitants ~~ou non~~, et, sous certaines conditions, aux fermiers et artisans ruraux, ainsi qu'à des sociétés d'intérêts collectifs agricoles (S.I.C.A.).
- 2) Des prêts à moyen terme, dont le montant n'a pas de plafond légal, sont accordés à 5,25 % (qui était de 6 % avant l'arrêté du 2 mars 1961) pour une durée de 5, 10 ou 15 ans.

Ces prêts sont cumulables avec la prime à l'amélioration de l'habitat, dite prime à 4 %.

Les exploitants et les salariés agricoles, ainsi que les artisans ruraux peuvent bénéficier de ces prêts à moyen terme des Caisses de Crédit Agricole.

.../...

Telles sont, en résumé, les dispositions particulières à l'habitat rural, (cf. tableaux VI et VIIbis). Il convient de noter dès à présent qu'elles ne distinguent pas le logement des bâtiments d'exploitation, ce qui ne permettra pas de connaître avec précision le montant de l'aide financière des pouvoirs publics en faveur de l'habitat rural stricto sensu.

Cette réserve s'impose davantage à la lecture des directives définissant "les grandes lignes de l'orientation générale actuellement donnée au concours financier du Ministère de l'Agriculture, tant en matière de subventions accordées en vertu des articles 130 à 188 du Code rural que de prêts du Crédit agricole" (1)

L'orientation générale est clairement tracée: "sans méconnaître l'aspect social du problème, la subvention doit être avant tout un encouragement pour le bénéficiaire à entreprendre des travaux d'équipement et de modernisation de nature à améliorer la productivité de son exploitation et qu'il ne pourrait financer intégralement sur ses propres ressources.

"Si l'insuffisance de la dotation par rapport aux demandes nécessite un choix, celui-ci portera donc sur les projets les plus intéressants du point de vue technique et économique, ce qui implique une étude très sérieuse de la rentabilité du projet tenant compte notamment de la situation économique de l'exploitation en cause". (2)

.../...

(1) "Financement des travaux d'habitat rural par le Ministère de l'Agriculture" - Bulletin d'Information - Ministère de l'Agriculture - 17 juin 1961 - n° 214).

(2) Dans le même sens, l'interprétation déclarant caduque la disposition de l'article 5 de l'arrêté du 11 février 1943 qui avait réservé le bénéfice des primes prévues à l'article 133 du Code rural aux agriculteurs ayant au moins cinq enfants, vivant avec eux (Ibidem).

III/74

CATEGORIE DE TRAVAUX	Subvention Génie Rural art. 180 Code Rural	Subvention Génie Rural art. 184 Code Rural	Prime art. 257 Code (1) Urbanisme et habitation	Prime 4 % art. 257 2° Code Urbanisme et habitation	Prêt art. 693 Long terme Code Rural	Prêt art. 663 Moyen terme Code Rural	Prêt spécial art. 265 Code Urbanisme et Habitation	Prêt Statutaire Crédit Foncier	Prêt H.L.M. art. 175 Code Urbanisme et Habitation	Prêt Crédit Immobilier sur ressources autres que Crédits H.L.M.
I - CONSTRUCTION	A/ Bâtiments d'exploitation agricole Exploitation existante Création d'exploitation	X			X X	X X				
	B/ Bâtiments d'habitation agricole 1. Prime à la construction 2. Subvention Génie Rural Exploitation existante Création d'exploitation 3. Prêt H.L.M.	X	X		X X	X X	X			X X X
	C/ Bâtiments d'habitation non agricole maïs rurale 1. Primes à la construction 2. Prêts H.L.M.		X	X				X	X	X
II - AGRANDISSEMENT	A/ Bâtiments d'exploitation agricole 1. Prime à la construction 2. Prêts H.L.M. 3. Subvention Génie Rural	X			X	X				X
	B/ Bâtiments d'habitation agricole 1. Prime à la construction 2. Prêt H.L.M.	X		X	X	X			X	X
	C/ Bâtiments d'habitation non agricole maïs rurale 1. Prime à la construction 2. Prêt H.L.M.		X	X			X		X	X
III - AMÉLIORATION	A/ Bâtiments d'exploitation agricole 1. Prime 4 % 2. Prêt H.L.M. 3. Génie Rural	X			X	X				X
	B/ Bâtiments d'habitation agricole 1. Prime 4 % 2. Prêt H.L.M.	X			X	X			X	X
	C/ Bâtiments d'habitation non agricole maïs rurale 1. Prêt statutaire du C.F. 2. Prêt H.L.M. acquisition réparation									
IV - ACQUISITION	A/ Bâtiments d'exploitation agricole 1. Prêt statutaire du C.F. 2. Prêt H.L.M. acquisition réparation							X		
	B/ Bâtiments d'habitation agricole 1. Prêt statutaire du C.F. 2. Prêt H.L.M. acquisition réparation							X	X	
	C/ Bâtiments d'habitation non agricole maïs rurale 1. Prêt statutaire du C.F. 2. Prêt H.L.M. acquisition réparation							X	X	

Sans contester le moins du monde la légitimité du point de vue adopté, on ne peut toutefois ne pas relever au passage le problème social que pose le logement des exploitants et ouvriers agricoles, lorsque l'exploitation est jugée définitivement non-rentable, incurable (1).

Peut-être s'agit-il d'ailleurs avant tout d'une sorte de spécialisation des tâches, qu'implique plus loin le texte cité: "Les projets intéressant le logement humain étant de plus en plus souvent financés au titre de la législation générale qui exclut la possibilité de prêts à long terme du crédit agricole, ces derniers pouvant être utilisés beaucoup plus largement que par le passé pour le financement des travaux intéressant les bâtiments d'exploitation".

Dès lors, dans l'examen du tableau VII (Habitat rural: Renseignements financiers au 31 décembre 1960), il conviendra de garder ces réserves présentes à l'esprit: pour une part croissante, les subventions du génie rural et les prêts du Crédit Agricole, sont affectés aux bâtiments d'exploitation; (2) la prime à l'amélioration de l'habitat rural devient le mode de financement normal du logement, s'agissant des dispositions particulières à l'habitat rural.

.../...

-
- (1) Selon L. Leroy, op. cit., page 21: "Sur les 2.200.000 exploitations existant en 1954 combien subsisteront? Un tiers des exploitants n'occupe que 5% de la surface. Près de 800.000 ont moins de 5 ha., qu'on serait tenté de déclarer non viables a priori." Mais il faut tenir compte des "exploitations d'occupation ou de subsistance" tenues par des personnes âgées, par des retraités,..." Nous avons simplement voulu évoquer l'ampleur du problème social ainsi posé.
- (2) Du fait que les agriculteurs peuvent maintenant bénéficier... des primes à l'amélioration de l'habitat rural (... décret du 19 septembre 1955) il n'y a plus lieu de réserver une priorité absolue aux travaux portant sur le logement.

2) La législation générale

Il n'est pas possible d'entrer ici dans la description du régime de droit commun (1).

Sommairement, on peut distinguer trois catégories principales:

- Les primes à la construction à 6 N.F. le m² intéressent en fait les personnes aisées, l'apport personnel exigé étant important;
- les primes à la construction à 10 N.F. le m² visent les familles de ressources moyennes (LOGECOS, c.à.d., logements économiques et familiaux);
- La prime obtenue, deux hypothèses sont prévues : ou bien le maître d'ouvrage ne demande pas le prêt spécial et perçoit la prime pendant 20 ans; ou bien le maître d'ouvrage sollicite un prêt spécial, et, dans ce cas, la prime se transforme en une bonification d'intérêt, c.à.d. en une diminution d'intérêt sur les annuités de remboursement du prêt.

Le prêt spécial est accordé, soit à moyen terme (5 ans), soit à long terme (plus précisément à moyen terme consolidable, c.à.d. convertible après 5 ans en un prêt à long terme de 15 ans, où, exceptionnellement de 20 ans).

Le taux d'intérêt du prêt spécial est, pour les logements à 6 N.F. le m², de 3,75 %. Pour les logements économiques et familiaux, (prime à 10 N.F. le m²) le montant du prêt a été fixé forfaitairement, c.à.d. déterminé en valeur absolue, selon le type du logement et le lieu de construction. Le taux d'intérêt est de 2,75 % en raison de la bonification d'intérêt.

L'organisme prêteur est le Crédit Foncier. Mais, comme celui-ci n'octroie les fonds qu'à l'issue des travaux, le maître d'ouvrage peut solliciter pendant la période d'exécution des travaux une ouverture de crédit du Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

(1) On trouvera quelques indications dans l'"Exposé sur l'évolution sociale dans les pays de la Communauté", publié chaque année par la Commission de la C.E.E. (cf. tableaux VI et VI bis ci-joints)

- Les logements du type Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.) constituent la troisième catégorie, destinée en principe, aux personnes à ressources modestes. L'aide de l'Etat, dont le montant est déterminé par une loi, prend la forme de prêts à faible taux d'intérêt. Ils sont versés par la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes habilités.

Deux secteurs doivent être distingués : le secteur locatif et le secteur de l'accession à la propriété.

L'aide financière de l'Etat au secteur locatif consiste en prêts d'une durée de 45 ans au maximum, au taux d'intérêt de 1 %, accordés aux Offices publics, Sociétés anonymes et Sociétés coopératives d'H.L.M. La quotité du prêt est de 70 à 85 % du coût.

Pour le secteur de l'accession à la propriété, l'aide financière de l'Etat est, toujours sous forme de prêts de 30 ans au maximum, consentie, soit à des sociétés de crédit immobilier, soit à des coopératives d'H.L.M. (location, attribution) (1). La quotité varie également de 70 à 85 %, mais le taux d'intérêt est plus élevé: 2 % (en fait, 2,5 % avec les frais de gestion).

.../....

(1) La différence entre les deux régimes au point de vue juridique, tient à ce que le candidat devient immédiatement propriétaire dans le premier cas (Sociétés de Crédit immobilier), tandis qu'il ne le devient qu'après remboursement total des actions souscrites dans le 2ème cas (Coopératives d'H.L.M.)

II. L'EVOLUTION DE L'AIDE FINANCIERE

Ces indications sommaires ont paru nécessaires à l'intelligence des tableaux VII, VIII, IX et X qui décrivent l'évolution de cette aide.

Le tableau VII donne une vue d'ensemble sur les mesures financières, qu'elles relèvent du Code rural ou de la législation générale (Code de l'Urbanisme et de l'Habitation) et que la gestion incombe au Ministère de la Construction ou au Ministère de l'Agriculture.

Le tableau VIII indique la consommation des crédits de primes octroyées à l'habitat rural et le tableau IX les crédits pour les H.L.M.

Le tableau X fournit une répartition des prêts spéciaux à la construction selon la catégorie d'agglomération où a été construit le logement du bénéficiaire.

.../...

HABITAT RURAL

Tableau VII

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS AU 31.12.60

Unité : Million de NF.

ANNÉE	PRIMES A LA CONSTRUCTION				Prêt spécial Crédit Foncier Art. 265 Code de l'Urbanis- me et Habit. (4)	PREMS H.I.M. (Art. 175 Code de l'Urbanisme et Habitat)					
	Art. 257 Code de l'Urbanisme et Habitat)		Prêt Crédit Agricole Long terme Art. 695 Code Rural	Prêt Crédit Agricole Moyen terme Art. 663 Code Rural		Priorité Rurale	Accession à la pro- priété (5)				
	Priorité Rurale	Consommation						Priorité Rurale	Consommation		
1957	37	20	19.9	2.1	22	68	112	130	94,3	30	124.3
1958	40	20	19.2	2.7	21.9	45	120	140	97.6	59.1	156.5
1959	45	20	18.6	2.7	21.3	77.5	172	150	96.7	63.9	160.6
1960	50	20	20.4	4.1	24.5	94	347	160	102.3	73.3	175.6

(1) Evaluation (Crédit global 2.400 millions de N.F.; % de logements ruraux 14,03 %)

(2) " " 2.600 millions de N.F.; % " 11,00 %)

(3) Voir ventilation entre primes à 10 N.F. et les autres primes au tableau VIII. Voir aussi le tableau IX.

(4) Ce sont les primes à l'amélioration

(5) Voir tableau XI

(6) Voir ventilation entre Sociétés de crédit immobilier et coopératives d'H.I.M. (location - attribution) au tableau VIII. Voir aussi le tableau X.

(Priorité rurale fixée par la loi du 7 août 1957 (Loi-cadre, article 6, 4ème alinéa) à deux milliards de francs soit 20 millions de N.F.)

(en millions de N.F.)

Années	Ensemble des primes		dont :				amélioration de l'Habitat	
	Nombre de logements	Montant	à 10 N.F.		autres primes		Montant	Cumulé
			Nombre de logements	Montant	Nombre de logements	Montant		
1957	35.700	22.000	17.800	12.220	17.900	7.670	2.110	
1958	35.800	21.850	16.080	10.750	19.720	8.410	2.690	
1959	35.150	21.260	17.821	12.221	17.329	6.371	2.668	
1960	37.154	24.465	17.049	11.671	20.105	8.658	4.136	
		<u>Cumulé</u>						
		71.500						
		106.650						
		143.804						
		<u>Cumulé</u>						
		22.000						
		43.850						
		65.110						
		89.575						

Habitat Rural - Habitations à loyer modéré

(en millions de N.F.)

Années	Location simple		Logements (1)	Accession à la propriété (C.I. et L.A.)		Priorité légale fixée	
	Nombre de logements	Montant		montant	cumulé	montant	cumulé
1957	1.128		3.900	94,300		130	
1958	2.575	59,150	4.100	97,630	191,930	140	270
1959	2.724	63,850	4.200	96,700	288,630	150	420
1960	3.160	73,360	4.500	102,350	390,980	160	580
1961	Prévisions	70		100, Prévisions	490,980	170	750

(1) - Estimation.

REPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LA CATEGORIE D'AGGLOMERATION DU LIEU DE CONSTRUCTION.
(Communes de moins de 10.000 habitants et France entière).

ANNEE	COMMUNES	LOGEMENTS ORDINAIRES				LOGEMENTS ECONOMIQUES ET FAMILIAUX				TOTAL	%
		Indivi- duels	Ensem- bles	Collectifs	Total	Indivi- duels	Ensem- bles	Collectifs	Total		
1959	Rurales	5.668	347	1.274	7.289	6.827	2.890	1.950	11.667	18.956	14,03
	de 2.000 à 4.999 Hts	3.281	224	1.497	5.002	3.494	2.886	4.289	10.669	15.671	11,60
	de 5.000 à 9.999 Hts	1.958	91	1.078	3.127	1.939	3.762	3.568	9.269	12.396	9,17
	Total communes moins de 10.000 habitants	10.907	662	3.849	15.418	12.260	9.538	9.807	31.605	47.023	34,80
	France entière	16.741	1.895	24.827	43.463	16.098	18.965	56.596	91.659	135.122	100
1960	Rurales	3.386	229	420	4.035	5.143	2.378	2.758	10.279	14.314	10,98
	de 2.000 à 4.999 Hts	2.202	117	661	2.980	3.080	2.596	3.842	9.518	12.498	9,58
	de 5.000 à 9.999 Hts	1.366	94	790	2.545	1.830	2.526	6.802	11.158	13.703	10,50
	Total communes moins de 10.000 habitants	6.954	440	1.871	9.560	10.053	7.500	13.402	30.955	40.515	31,06
	France entière	10.775	642	19.504	30.921	13.620	13.213	72.708	99.541	130.462	100

SOURCE : Crédit Foncier de France.

Ces tableaux permettent de dégager quelques tendances générales:

- Les subventions du Génie rural ont largement augmenté (de 37 millions de N.F. en 1957 à 50 millions de N.F. en 1960), de même que les prêts à long terme et surtout les prêts à moyen terme (plus que triplés de 1957 à 1960) du Crédit Agricole (tableau VII). Mais, il faut tenir présentes à l'esprit les réserves ci-dessus sur l'affectation de ces ressources à l'habitat rural stricto sensu.
- La consommation globale des primes à la construction est stabilisée autour de 20 millions de N.F. A l'intérieur de cette catégorie, il faut noter, en 1960, un léger recul des primes à 10 N.F., mais plus que compensé par l'accroissement des autres primes. Si l'on y ajoute la brusque augmentation en 1960, des primes à l'amélioration, le total des primes marque un redressement assez net en 1960, par rapport à 1959, mais faible si l'on l'étale sur la période 1957-1960, puisqu'on passe alors de 22 à 24,5 millions de N.F.
- Les prêts H.L.M., par contre, progressent notablement dans l'ensemble, puisque de 124,3 millions de N.F. en 1957, ils passent à 175,6 millions de N.F. en 1960. Le secteur de l'accession à la propriété a peu augmenté, l'essentiel de l'accroissement étant imputable au secteur locatif qui a plus que doublé, mais dont le niveau de départ, il est vrai, était de moins d'un tiers de celui du secteur de l'accession à la propriété.
- Pour les prêts spéciaux du Crédit Foncier (liés aux primes à la construction), il n'est pas possible d'indiquer une évolution, une ventilation n'étant disponible que pour 1959 et 1960. On peut noter néanmoins que la part destinée à l'habitat rural a diminué tant en valeur absolue (de 50 millions de N.F.) qu'en valeur relative (11 % du total des prêts en 1960, contre 14,03 % en 1959). (Tableau VII)

En nombre de logements faisant l'objet d'un prêt spécial, la diminution est nette également (1).

Le tableau X donne pour les années 1959 et 1960 des indications précises et particulièrement intéressantes puisqu'il distingue les communes rurales (moins de 2.000 habitants), les communes de 2.000 à 4.999 habitants et celles de 5.000 à 9.999 habitants.

On voit ainsi que les petites communes (de 2.000 à 4.999 habitants) régressent également (de 11,6 % en 1959 à 9,58 % en 1960) mais moins que les communes rurales; par contre les communes de 5.000 à 9.999 habitants augmentent quelque peu leur pourcentage (de 9,17 % à 10,50 %). Au total, les communes de moins de 10.000 habitants reculent en valeur absolue comme en valeur relative (de 34,8 % à 31,06 %).

III. MESURES A CARACTERE SOCIAL

Il convient de mentionner ici en raison de leur aspect financier, diverses dispositions sociales, dont la principale est l'allocation-de logement (2)

Bien que le nombre des bénéficiaires de l'allocation de logement du régime agricole soit relativement au régime général, assez faible, il faut souligner la croissance rapide et ininterrompue tant des dépenses que du nombre des bénéficiaires: De 1957 à 1960, on constate un triplement des dépenses (de 5,63 millions de N.F. à 15,97 millions de N.F.) et un doublement du nombre des bénéficiaires (de 12.000 à 23.000). (Tableau XI)

-
- (1) Il faut sans doute y voir une conséquence de la forfaitisation des prêts à un niveau supérieur, instituée en janvier 1960, puisque la diminution de ces logements (tableau X), en pourcentage, est plus forte que la diminution du crédit correspondant (tableau VII)
- (2) Du point de vue du bénéficiaire, candidat-propriétaire, elle équivaut à une prime, et du point de vue du maître d'ouvrage, dans le cas d'un logement locatif, il n'est pas indifférent de savoir qu'il rencontrera une demande solvable, grâce à cette allocation.

Source C A F M A

Allocation de logement

Tableau XI

Régime agricole

	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1961
Dépenses (millions de N.F.)	0,25	0,55	1,08	1,97	3,46	5,63	8,81	12,16	15,97
Nombre de bénéficiaires	1.444	2.089	3.267	5.470	7.839	12.604	14.724	18.771	23.196

III/86

En 1960, on a dépensé en moyenne quelque 700 N.F. par bénéficiaire.

Les bénéficiaires de l'allocation de logement sont plus souvent locataires que candidats-proprétaires. Les salariés agricoles ont reçu (en 1958) la plus grande part des fonds dépensés à ce titre. (1)

Il faut mentionner encore l'existence de primes de déménagement (liées à l'octroi de l'allocation de logement). Enfin, des prêts destinés à l'amélioration de l'habitat peuvent être consentis à leurs locataires par les Caisses d'Allocations Familiales Agricoles (2).

(1) Pour les fermiers écrit L. Leroy (op. cit., p. 42) la non-différenciation dans le bail de la location des terres et de la maison ne permet pas le jeu de l'allocation de logement. Et cependant, il suffirait d'une ligne distincte dans le bail - et non comme on le croit souvent des baux séparés - pour permettre au fermier d'avoir le bénéfice de l'allocation de logement.

(2) Caisses d'Allocations familiales agricoles - prêts à l'habitat rural

<u>Années</u>	<u>Montant</u> (en millions de N.F.)	<u>Nombre</u>
1957	1,914	1.268
1958	4,328	2.383
1959	3,233	1.812
1960	3.652	2.017

E. LOYERS RURAUX ET BAUX RURAUX

- Pour les logements privés non liés à une exploitation agricole, c'est-à-dire qui ne sont pas soumis à la législation spéciale sur les baux ruraux, le taux du loyer est libre. C'était déjà le cas pour les logements privés construits après 1948. Ce l'est devenu en décembre 1958 pour les logements privés antérieurs à 1948 qui ont été libérés dans les communes de moins de 10.000 habitants, situées à plus de 50 km de Paris.
- Pour les logements H.L.M., le taux du loyer est fixé, par minimum et maximum inscrits dans un arrêté ministériel. Mais les H.L.M. locatifs sont peu nombreux dans les campagnes et n'intéressent en tout cas pas les ruraux agricoles.
- L'incidence des baux ruraux sur l'entretien et l'amélioration de l'habitat proprement dit est un problème complexe et aigu à la fois. Mais, il semble vain de l'aborder ici à une époque où de nombreuses mesures sont en discussion ou en préparation. Enfin il faut bien constater que, dans l'ensemble, les points de vue exprimés le considèrent comme un problème accessoire par rapport au problème crucial de l'exploitation (problèmes des investissements et de leur récompense; de la durée effective du bail, c'est-à-dire du droit au renouvellement; du blocage ou de la libération ou, à mi-chemin, d'une augmentation contrôlée (régime dit "des 4 denrées": décret du 7 janvier 1959), etc.). A beaucoup d'égards, le problème spécifique de l'entretien et de l'amélioration de l'habitat, stricto sensu, est donc subordonné aux solutions qui concernent l'exploitation agricole. A partir de l'analyse du problème des baux ruraux développée dans le rapport dit "RUEFF-ARMAND" (1), on peut, semble-t-il, poser sommairement le problème de la manière suivante:
 - la rigidité du taux des fermages, les modalités de récompense des investissements effectués par le bailleur (qui n'a droit

(1) Annexe au Rapport sur les obstacles à l'expansion économique présenté par le Comité institué par le décret n° 59-1284 du 13 nov. 1959 - Exposés introductifs, page 21 et ss.

qu'à l'intérêt des sommes investies au taux du crédit agricole à moyen terme) découragent les investissements du propriétaire. Par contre, la faible rentabilité d'un grand nombre d'exploitations agricoles empêche le preneur soit d'améliorer son logement, soit de supporter la charge (loyer majoré ou récompense en fin de bail) qui résulterait indirectement pour lui d'un investissement effectué par le bailleur. Bailleur et preneur seront, au surplus, souvent d'accord pour donner la priorité à l'investissement dans l'exploitation.

Etpourtant, un problème social et humain est posé par la mauvaise qualité d'une partie de l'habitat rural, au point, que d'aucuns y voient parfois un des motifs de l'exode de la nouvelle génération, - chez la femme, en particulier.

Un problème très général déjà évoqué doit être rappelé ici: l'incidence du vieillissement des exploitants sur les possibilités de recours au crédit, en vue notamment d'améliorer l'habitat, est évidente.

F. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX

Ce devrait être le paragraphe le plus important de ce texte. Mais, ici aussi, il est impossible de dépasser le stade des généralités, faute de données suffisamment précises. Une étude sérieuse sur les besoins en logements ruraux devrait être faite sur une base régionale, la seule qui puisse utilement tenir compte des facteurs démographiques, du niveau et du potentiel d'emploi (localisation industrielle actuelle et envisagée, etc...), de la structure agricole, des perspectives économiques, bref, qui soit à même d'inscrire un programme cohérent relatif au logement dans un plan d'aménagement du territoire.

Or, même les estimations de population par département sont reconnues comme peu satisfaisantes, - non pour le mouvement naturel de la population, parfaitement connu, - au regard des migrations intérieures ou extérieures (1). Ou encore, l'en

(1) "Evolution régionale des revenus des particuliers de 1955-56 à 1958" - Etudes et Conjoncture, n° 5, mai 1961, (p. 367)

sait qu'environ 1.300.000 exploitations de plus d'un hectare ont disparu de 1892 à 1956 et que sur les 2.200.000 exploitations recensées en 1954 un certain nombre ont déjà disparu. Le Commissariat au Plan a envisagé notamment une diminution annuelle moyenne de 60.000 hommes actifs dans l'agriculture de 1954 à 1965. Des évaluations plus récentes prévoient une diminution de plus de 300.000 hommes actifs entre 1960 et 1970, cette diminution se faisant sans doute par non-remplacement des générations âgées.

S'il est vrai qu'en 1970, la population active masculine agricole comprendra 12,7 % d'hommes âgés de 65 ans ou plus, au lieu de 9,1 % en 1954, on voit immédiatement quels problèmes surgissent: l'accroissement de la rentabilité des exploitations qui conditionne, en dernière analyse, l'amélioration du patrimoine immobilier rural (constructions nouvelles, reconstruction, modernisation, entretien, etc...), pourtant indispensable, sera-t-il suffisant.

L'on a signalé déjà l'incidence de ce vieillissement sur les possibilités de recours au crédit "normal".

Besoins difficiles à localiser, besoins non solvables pour partie tant à cause du niveau du revenu agricole moyen que du vieillissement des exploitants, voilà pour la demande. Quant à l'offre de logements, on a vu plus haut quel était pour l'essentiel l'état du patrimoine immobilier (âge, confort, peuplement). Si l'on adopte les normes retenues par le Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement (cf. tableau 4), on ne peut considérer comme disponible qu'une fraction de l'espace habitable contenu dans les logements en "sous-peuplement accentué", qui représentent 14,8 % des logements ruraux. Et quand bien même cet espace théoriquement disponible serait réparti aux lieux mêmes où se localisent les besoins, encore faudrait-il que ces besoins fussent solvables et qu'une cohabitation, ou du moins une étroite proximité, fût psychologiquement possible, compte tenu des écarts entre les genres de vie et les niveaux de vie qui séparent probablement souvent les occupants de logements surpeuplés et ceux des logements sous-peuplés.(1).

(1) voir page suivante

Dans l'état actuel de notre documentation, il est malheureusement impossible d'aller au-delà. Il aurait été évidemment plus intéressant de pouvoir fournir des informations sur les hypothèses retenues pour le prochain plan quadriennal par le Commissariat au Plan, en ce qui concerne le rythme de constructions jugé souhaitable. Mais ces données ne seront sans doute pas connues avant l'automne 1961.

(1) "Il paraît difficile de soutenir qu'il existerait naturellement une pression des logements surpeuplés qui s'exercerait sur les logements sous-peuplés; en fait, l'osmose ne s'opère que sous la pression de mesures très dures de contrainte qui ne peuvent être prises que dans des circonstances exceptionnelles."

III/92

I t a l i eA. LA NOTION DE L'HABITAT RURAL

En Italie les critères servant à distinguer l'habitat urbain de l'habitat rural peuvent être tirés du texte unique (T.U.) sur le cadastre approuvé par décret royal n° 1572 du 8 octobre 1931 et du T.U. des impôts directs n° 645 du 23 janvier 1958.

Les articles 16 du T.U. du 8.10.1931, et 71 du T.U. n° 645 du 29.1.1958, fixent les caractéristiques des constructions rurales en général.

Parmi ces constructions, sont considérées comme habitations, celles destinées à recevoir les personnes qui consacrent leur travail à la culture normale de la terre, à la garde des terres, du bétail et des édifices ruraux et à la surveillance des travailleurs agricoles ainsi que des personnes de la famille vivant à leur charge sous leur toit.

En conséquence, tout autre bâtiment destiné à l'habitation des personnes ne se consacrant pas à l'agriculture dans le sens sus-indiqué est considérée et inscrite sur le cadastre comme habitation urbaine.

Il n'existe donc pas de critère technique permettant de distinguer l'habitat urbain de l'habitat rural, mais seulement les critères d'utilisation, de destination. C'est ainsi que des habitations dotées de tout le confort peuvent être considérées comme rurales parce qu'elles sont destinées à la vie rurale, comme c'est le cas pour celles occupées par les propriétaires des fonds.

Le fait que les habitations soient isolées ou non ne détermine pas non plus le caractère d'habitat rural ou urbain.

Dans les grands centres agricoles du Midi, comme les Pouilles et la Sicile, il arrive très fréquemment que les familles des ouvriers agricoles soient hébergées dans des habitations urbaines enregistrées alors comme rurales au cadastre.

B. SITUATION DE L'HABITAT RURALI. NOMBRE DE MAISONS ET LOGEMENTS

On ne dispose pas de chiffres exacts en ce qui concerne l'importance de l'habitat rural en dehors de ceux fournis par le recensement de 1951 pour les locaux d'habitation occupés par les travailleurs agricoles. Pour ce qui est de la valeur des chiffres fournis par le recensement, on note qu'ils sont sensiblement inférieurs à ceux fournis en 1934 par l'enquête particulière sur les conditions d'hygiène et d'habitabilité des logements ruraux.

Les chiffres de logements habités par les travailleurs agricoles, à l'exclusion de ceux situés en Vénétie julienne, en grande partie passée à la Yougoslavie, s'élevaient selon cette enquête à 3.565.297 alors que, selon le recensement de 1951, ils seraient de 3.357.886. Si la dernière guerre mondiale a détruit un nombre important de logements ruraux, tant regroupés en bourgs et villages, que dissimés dans les campagnes, après la guerre l'accroissement de la construction rurale, bien que beaucoup moins intense qu'à la construction urbaine, a cependant été tel que non seulement on a reconstruit la presque totalité de logements détruits du fait de la guerre mais on a construit de nouveaux logements ruraux dans de vastes régions du pays à la suite de la réforme foncière, mais surtout du fractionnement accéléré de la propriété foncière. On ne dispose cependant pas non plus de chiffres précis en ce qui concerne les nouvelles habitations.

La différence numérique entre les données des deux recensements peut être attribuée à d'éventuelles erreurs de l'enquête de 1934 mais surtout au fait que l'on a classé, en 1951, les habitations en fonction des branches d'activité économique et de la condition sociale du chef de famille en attribuant ainsi - et la distinction n'est pas toujours facile - les habitations de caractère essentiellement rural à d'autres catégories.

On sait du reste que les maisons d'habitation situées dans les exploitations agricoles et en tous cas attribuées à des agriculteurs ou à des travailleurs agricoles abritent souvent des familles dont les membres exercent des activités économiques

essentiellement différentes des activités agricoles, bien qu'ils s'intéressent à la culture des champs et à l'élevage du bétail. De toute manière, on estime qu'il n'est pas faux de fixer les chiffres actuels des logements ruraux habités et existants en Italie à 3.600.000 environ avec un nombre de pièces d'environ 11.500.000

Ces logements abritent environ 3.700.000 familles, c'est-à-dire une population d'environ 17,5 millions d'habitants (36 % de la population actuelle du pays). (Tableau I)

POPULATION VIVANT DE L'AGRICULTURE, DE LA CHASSE ET DE LA PÊCHE
Habitations occupées, pièces et habitants

Recensement du 4/11/51

R E G I O N S	Habitations occupées				Nombre moyen de pièces par habitation
	Habitations	Pièces	Habitants	Nombre des habitations par 1.000 habitants	
Piémont	262.412	966.807	1.011.294	259	3,7
Val d'Aoste	7.811	23.688	26.988	289	3,0
Lombardie	301.524	1.062.977	1.454.123	207	3,5
Trentin - Haut-Adige	54.741	240.849	278.836	196	4,4
Vénétie	228.940	1.028.208	1.493.058	153	4,5
Frioul - Vénétie julienne	50.613	233.731	296.205	171	4,7
Trieste	1.524	5.756	6.946	219	3,8
Ligurie	56.507	244.537	215.456	262	4,3
Emilie	299.905	1.160.560	1.548.275	194	3,9
Toscane	192.180	912.666	1.034.492	186	4,7
Ombrie	63.888	267.278	392.017	163	4,2
Marches	109.888	504.237	664.214	165	4,6
Latium	177.330	535.317	863.398	205	3,0
Abruzzes	178.674	565.726	878.399	203	3,2
Campanie	291.792	715.785	1.427.854	204	2,5
Pouilles	291.547	587.013	1.399.126	208	2,0
Basilicate	78.828	140.373	361.625	218	1,8
Calabre	204.202	413.821	970.188	210	2,0
Sicile	403.261	898.659	1.791.051	225	2,2
Sardaigne	102.319	353.208	508.100	201	3,5
I T A L I E	3.357.886	10.861.194	16.621.645	202	3,2

II. AGE

On ne dispose pas de chiffres concernant l'âge des habitations rurales, mais on peut affirmer sans crainte de se tromper qu'il s'agit pour la majorité d'entre elles de constructions anciennes de plus de 50 voire 100 ans. Les conditions d'habitabilité de ces logements confirment cette thèse; avant la guerre de 1939 - 1945, elles se présentaient comme suit :

Sur 3.565.297 logements, 159.000 environ étaient à abattre (4,4 %); 512.500 exigeaient des réparations importantes (14,4 %); 986.500 environ avaient besoin de petites réparations (27,7 %) et 1.907.400 étaient habitables sans réparations (53,5 %).

Le monde agricole italien a indéniablement subi une évolution notable au cours du dernier quart de siècle; elle a cependant été beaucoup plus marquée dans les cultures et l'élevage que dans la construction rurale.

Cette constatation s'est trouvée récemment confirmée par une enquête extrêmement précise détaillée, effectuée dans la province de Milan par la Caisse d'épargne pour les provinces lombardes.

Selon les résultats de cette enquête, qui apporte une vaste documentation analytique, sur 138.665 locaux d'habitation des travailleurs agricoles, 54,65 % étaient en bon état d'habitabilité; 41,81 % exigeaient des réparations grandes ou petites, pour offrir des conditions d'habitabilité meilleures et plus hygiéniques; 3,02 % étaient à abattre; 0,52 % devaient être agrandis. Cette même enquête a permis de préciser que 92 % des logements ruraux étaient vétustes, 8 % seulement étant de construction récente.

III. EQUIPEMENT ET CONFORT

Le tableau statistique suivant repris du recensement de 1951 donne des éléments sur cette question. (Tableau II)

POPULATION VIVANT DE L'AGRICULTURE, DE LA CHASSE ET DE LA PECHE
Répartition des habitations en fonction de leur équipement (a)

Recensement du 4/11/1951

R E G I O N S	Habitations avec cuisine		Habitations sans cuisine		TOTAL
	et une ou plusieurs autres commodités	privées de toutes les autres commodités	mais dotées d'une ou plusieurs autres commodités	privées de toutes autres commodités	
Piémont	188.598	2.311	563	72	189.161
Val d'Aoste	6.668	75	63	-	6.731
Lombardie	115.588	971	212	4	115.800
Trentin - Haut-Adige	44.123	59	43	2	44.166
Vénétie	116.013	5.352	135	11	116.148
Frioul - Vénétie julienne	35.884	280	20	2	35.904
Trieste	1.140	10	1	-	1.141
Ligurie	36.836	1.158	287	51	37.123
Emilie	103.544	8.679	381	47	103.925
Toscane	65.354	4.391	795	105	66.149
Ombrie	26.069	3.806	35	8	26.104
Marches	38.060	6.209	38	12	38.098
Latium	109.443	17.956	2.676	1.115	112.119
Abruzzes	123.521	19.532	247	67	123.768
Campanie	157.170	28.047	11.051	1.683	168.221
Pouilles	125.260	3.376	8.586	290	133.846
Basilicate	46.327	11.047	162	56	46.589
Calabre	121.384	49.704	5.237	3.206	126.621
Sicile	213.766	25.892	32.994	5.967	246.760
Sarداigne	75.260	12.089	3.348	991	79.008
I T A L I E	<u>1.750.408</u>	<u>200.944</u>	<u>65.874</u>	<u>13.689</u>	<u>1.817.282</u>

(a) Cuisine, eau potable, W.C., salle de bain, électricité, gaz (à l'exclusion du gaz en bouteille)

IV. Taux d'Occupation

L'indice moyen de densité en fonction du nombre de pièces s'établit grosso modo comme suit :

- pour les exploitants non cultivateurs: 1,5 pièce par personne;
- pour les exploitants cultivateurs : 0,7 pièce par personne;
- pour les cadres ou employés : 1,1 pièce par personne;
- pour les travailleurs dépendants : 0,5 pièce par personne;
- pour les aides : 0,8 pièce par personne.

La moyenne générale se situe autour de 0,8 pièce par habitant

Pour ce qui est du degré d'occupation, en partant de données fournies par le recensement de 1951, on peut donner pour l'indice (qui n'a pas subi de variations très sensibles) les pourcentages suivants :

- logements sous-peuplés :	31,5 %
- logements normalement peuplés :	39,2 %
- logements surpeuplés au 1er degré :	15,5 %
- logements surpeuplés au 2e degré :	6,6 %
- logements surpeuplés au 3e degré :	7,2 %
	<hr/>
	100,0 %

Actuellement le surpeuplement des logements ruraux se traduit par les chiffres suivants :

- surpeuplement au 1er degré : 0,4 pièce par habitant
- surpeuplement au 2e degré : 0,3 pièce par habitant
- surpeuplement au 3e degré : 0,17 pièce par habitant

La moyenne générale est légèrement supérieure à 0,3 Pièce par habitant.

Les tableaux III, IV et V donnent des explications plus détaillées.

	Logements sous-peuplés (moins d'un habitant par pièce)		Logements normalement peuplés (1 ou 2 habitants par pièce)		Logements surpeuplés au 1er degré (de 2 à 3 habitants par pièce)		Logements surpeuplés au 2e degré (de 3 à 4 habitants par pièce)		Logements surpeuplés au 3e degré (plus de 4 habitants par pièce)		TOTAL
		%		%		%		%		%	
Exploitants non cultivateurs	64.345	6,43	14.357	1,31	2.006	0,38	524	0,23	369	0,15	81.601
Exploitants cultivateurs	747.750	68,71	887.284	67,38	291.168	56,03	89.039	4,45	89.634	36,95	2.113.875
Cadres et employés	11.727	1,10	5.351	0,04	1.161	0,22	362	0,16	300	0,12	18.901
Travailleurs salariés	231.545	21,87	406.875	30,90	224.387	43,18	121.344	55,02	152.007	62,67	1.136.158
Aides	3.031	0,28	2.990	0,02	862	0,16	260	0,11	208	0,08	7.351
Total pour l'agriculture	1.058.398	100	1.316.857	100	519.584	100	220.529	100	242.518	100	3.357.886
Total général	4.508.728		3.923.995		1.281.189		505.864		536.345		10.756.121

INDICES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS AGRICOLES

Tableau IV

	Exploitants non cultivateurs	Exploitants cultivateurs	Cadres et employés	Travailleurs salariés	Aides	Total agriculture
Logements sous-peuplés	78,6	35,3	62,0	20,3	41,2	31,5
Logements normalement peuplés	17,5	41,9	28,3	35,8	40,6	39,2
Logements surpeuplés au 1° degré	2,4	13,7	6,1	19,7	11,7	15,4
Logements surpeuplés au 2° degré	0,6	4,6	1,9	10,6	3,5	6,5
Logements surpeuplés au 3° degré	0,4	4,2	1,5	13,3	2,8	7,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau V

INDICES DE DENSITE PAR PIECE ET DE DISPONIBILITE PAR HABITANT

	Densité : personnes par pièce	Disponibilité : pièces par habitant
Exploitants non cultivateurs	0,66	1,5
Cadres et employés	0,90	1,1
Aides	1,25	0,8
Exploitants cultivateurs	1,42	0,7
Travailleurs salariés	2,00	0,5
MOYENNE GENERALE	1,25	0,8

C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS RURALES

I. NOMBRE DE LOGEMENTS RURAUX ACHEVES DEPUIS 1948

On ne dispose que de données fragmentaires qui ne reflètent pas la situation réelle.

On peut indiquer approximativement que les nouveaux logements ruraux construits grâce aux financements de l'Etat, des organismes de réforme, de la Caisse pour le Midi, etc. jusqu'en 1960 s'élèvent à peu près à 190.000, totalisant 855.000 pièces environ, chiffre auquel devrait s'ajouter le nombre de logements construits sans le concours financier de l'Etat ni d'autres organismes publics et qui n'est pas précisé.

Ci-joint le tableau VI qui donne une situation partielle de ce secteur.

LOGEMENTS RURAUX CONSTRUITS GRACE AUX FINANCEMENTS DE LA
DIRECTION GENERALE DES AMELIORATIONS FONCIERES PENDANT
LA PERIODE ALLANT DU 1 JANVIER 1948 AU 31 DECEMBRE 1960

REGIONS	Nombre de logements	Nombre de pièces
Piémont	5.566	22.142
Ligurie	2.103	10.016
Lombardie	6.866	39.521
Vénétie	13.946	63.311
Emilie	17.947	93.391
Toscane	7.254	35.843
Marches	7.452	37.849
Ombrie	3.208	15.148
Latium	5.688	23.300
Abruzzes	7.876	31.844
Campanie	4.299	15.525
Pouilles	3.364	8.131
Lucanie	2.062	4.743
Calabre	7.763	28.486
Sicile	2.086	8.211
Sardaigne	250	850
Total I t a l i e	97.730 =====	438.311 =====

N.B. Les financements ont été effectués sur la base des lois suivantes : Loi n° 1760 du 1er juillet 1928, Loi n° 949 du 25 juillet 1952, D.L.R. n° 215 du 13 février 1933 et Loi n° 1208 du 27 octobre 1951.

II. PRINCIPES GENERAUX DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Diverses dispositions en matière de santé publique doivent être respectées dans la construction de bâtiments ruraux, qu'il s'agisse de logements d'habitations pour la population rurale ou de bâtiments destinés au fonctionnement de l'exploitation.

Le Texte Unique sur les lois sanitaires (D.R. n° 1265 du 27.7.1934), dispose que les projets de construction des habitations rurales doivent être approuvés au préalable par les autorités sanitaires (médecin de province, conseil provincial, de la santé et conseil supérieur de la santé selon l'importance du projet) et que la conformité des constructions aux normes hygiénico-sanitaires doit être contrôlée par les fonctionnaires communaux de la Santé au moment de la délivrance de la licence d'habitation. Ces critères sont fixés par un règlement national complété en fonction des conditions locales particulières par des règlements provinciaux et communaux.

Des dispositions de caractère particulier concernent les normes précises à suivre par la construction d'aires à fumier (Loi n° 1155 du 26.6.27), d'écuries et de commodités hygiéniques en général (D.R. n° 530 du 14.4.1927).

Des études et des recherches dans le secteur des constructions rurales sont exécutées dans les instituts universitaires; le Comité National de la Productivité s'intéresse particulièrement à la question depuis ces dernières années.

Il faut noter l'absence en Italie d'un service technique exclusivement consacré à l'élaboration de projets de construction rurale et à la publicité y relative. Toutefois, la publicité relative aux techniques de construction et aux normes à suivre en matière de construction rurale entre dans le cadre général des activités des services techniques locaux du Ministère de l'agriculture; ces services exercent un contrôle particulier sur les constructions rurales réalisées avec l'aide financière de l'Etat.

Il faut ajouter par ailleurs que les grands organismes de réforme et autres organismes publics, tels que l'UNRRA-CASAS, ont étudié et étudient des types de constructions rurales répondant à toutes les conditions de la technique en la matière et aux nécessités des zones dans lesquelles ils ont fonctionné et fonctionnent

D. FINANCEMENT

I. INVESTISSEMENTS

On ne dispose pas de données concernant les investissements publics et privés pour la construction des logements ruraux.

On peut dire approximativement que ces investissements s'élèvent pour la période 1947 - 1960 à 559.000.000 liras environ pour une moyenne annuelle de 42.300.000.000 liras environ.

Le tableau VII suivant permet d'apprécier les chiffres concernant les prêts accordés en vertu de la loi n° 1760 du 5.7.1928, art. 2, modifiée par D.R. n° 215 du 13.2.1933, art. 43, et par la loi n° 265 du 23 avril 1949, art. 9.

On peut estimer de façon très approximative que les sources des financements se répartissent comme suit :

fonds publics	75 %
fonds privés	25 %

Crédits d'amélioration
(en millions de livres)

Tableau VII

Période	Constructions rurales	Période	Constructions rurales
1938	115	1950	4.272
1939	155	1951	3.739
1940	165	1952	4.986
1941	280	1953	11.193
1942	232	1954	21.953
1943	202	1955	27.515
1944	40	1956	26.779
1945	52	1957	25.334
1946	853	1958	28.454
1947	2.539	1959	31.088
1948	3.210	1960	34.129
1949	3.930		

II. LEGISLATION ET MODALITES

En ce qui concerne les modalités du financement des logements ruraux et la législation relative à l'aide financière des pouvoirs publics, la situation est la suivante :

1. Lois intéressant le territoire national

- a) La loi n° 1700 du 9.7.1928 et ses modifications et compléments ultérieurs (crédits agricoles) et le D.L.R. n° 215 du 13.2.1933 (bonifica integrale) prévoient l'octroi des prêts avec un concours de l'Etat pour le paiement des intérêts jusqu'à 2,50 %.

L'octroi de prêts peut revêtir la forme de prêts réalisables par escompte de promesses d'une durée n'excédant pas 5 ans ou sous forme de prêt hypothécaire remboursable en 30 ans au maximum.

Le montant du prêt ne peut excéder les 2/3 de la valeur du fonds offert en garantie.

Le taux d'intérêt moyen est de 6 %.

.../...

Le début de l'amortissement peut être fixé jusqu'à 5 ans après le dernier versement, mais il est normalement prévu dans les 2 ans.

Le D.L.R. n° 215 du 13.2.1933 prévoit notamment à l'article 43 l'octroi de contribution en compte capital à raison de 33 % pouvant aller jusqu'à 38 % pour certains territoires.

- b) La loi n° 114 du 24.2.1948 et la loi n° 114 du 22.3.1950 concernent les mesures en faveur de la ^{petite} propriété rurale.

Elles prévoient l'octroi d'une contribution de l'Etat pouvant aller jusqu'à 45 % des dépenses, lorsque ces dernières sont particulièrement lourdes.

Il peut être accordé au lieu d'une contribution, des prêts remboursables en 30 ans, l'Etat intervenant dans le paiement des intérêts jusqu'à 4,5 %. La loi n° 949 du 25.7.1952 (Plan de rotation de 12 ans) prévoit l'octroi de prêts pour un montant égal à 75 % des dépenses avec extinction en 12 ans au taux de faveur de 3 %.

La préférence est donnée aux petits et moyens agriculteurs.

- c) La loi n° 991 du 25.7.1952 (loi pour la montagne). Elle prévoit l'octroi pour les territoires "déclarées" montagneux de prêts de faveur allant jusqu'à 80 % des frais, remboursables en 30 ans avec une annuité de 4 % comprenant l'amortissement du capital et des intérêts. Le prêt peut être remplacé par une contribution pouvant aller jusqu'à 50 % des dépenses.
- d) La loi n° 646 du 10.8.1950 et ses modifications et compléments ultérieurs (Caisse pour le Midi) prévoit l'octroi de prêts au taux de 2 %, amortissables en 25 ans lorsque le prêt porte sur la totalité des dépenses et en 20 ans lorsqu'il est limité à 50 % des dépenses.

au cas où le prêt ne couvre pas le montant total des travaux elle prévoit également l'octroi d'une contribution du capital.

2. Lois à caractère régional

- a) Le D.R. n° 647 du 10.11.1905 (Bonifica Agro Romane) prévoit l'octroi de prêts remboursables en 50 ans au taux de 2,50 % et pouvant couvrir la totalité des dépenses.
- b) La loi SILA n° 230 du 12.5.1950 et la loi "STRALCIO" n° 841 du 21.10.1950 (La dénomination "STRALCIO" est appliquée à des lois comprenant une partie seulement des normes contenues dans des projets de lois plus vastes) prévoient que les bâtiments construits ou restaurés par des organismes de réforme peuvent être remboursés en 30 ans à concurrence des 2/3 au maximum de leur coût après déduction des contributions normales prévues par la loi. Les intérêts sont calculés aux taux de faveur de 3,5 %.
- c) La loi n° 281 du 18/3/1947 (Création du Centre de développement de l'irrigation et de la transformation foncière dans les Pouilles et la Lucanie) prévoit une contribution pouvant atteindre 45 % des dépenses. Pour les petites exploitations la contribution peut aller jusqu'à 60 %.
- d) La loi n° 1208 du 27/10/1951 (Prêts en faveur des exploitations du Midi et des îles pour l'exécution d'ouvrages rapidement productifs) prévoit l'octroi de prêts remboursables en 20 ans au taux de 4,5 % couvrant la totalité des dépenses.
- e) La loi n° 9 du 5/4/1954 (Loi relative à la région sicilienne) prévoit l'octroi d'une contribution allant jusqu'à 50 % des dépenses pour les constructions exécutées sur les fonds vendus ou concédés en bail emphytéotique en application de la loi pour la formation de la petite propriété rurale.
- f) La loi n° 1136 du 26/11/1955 (Loi spéciale pour la Calabre) prévoit l'accroissement des contributions jusqu'à 60 % pour les territoires au-dessous de 300 mètres et jusqu'à 70 % pour ceux situés au-dessus de ce niveau.
- g) La loi n° 13 du 20/4/56 (Loi relative à la région Sarde) porte à 50 % la participation aux dépenses relatives à des constructions exécutées sur des territoires de communes spé-

gifiées par la loi elle-même.

Les prêts accordés par des organismes bancaires, publics et privés tels que la Banque Nationale du Travail, la Banque Nationale de l'Agriculture, la Banque de Naples, etc. sont accordés en général sur le montant total des dépenses et portent sur un amortissement de 30 ans au taux nominal de 5 %. Le taux d'amortissement annuel portant sur le capital les intérêts et les frais, au net des contributions normales, est de 6,30 %.

Les garanties sont fournies par des hypothèques immobilières et par la Cession de la Contribution de l'Etat.

III. MESURES PARTICULIERES RELATIVES AUX SALAIRES AGRICOLES

La question concernant l'aide financière des pouvoirs publics pour la construction de logements populaires destinés exclusivement aux ouvriers agricoles a été réglementée pour la première fois en Italie par la loi n° 1676 du 30/12/60.

L'obligation éventuelle faite à l'employeur de fournir un logement rural aux salariés agricoles ainsi qu'aux cadres et employés est stipulée par les conventions collectives du travail en vigueur.

Le contrôle des conditions de logement des salariés est effectué par l'inspection du travail qui peut également faire appel au personnel technique du Ministère de l'Agriculture et des Forêts. Les dispositions correspondantes sont contenues dans le C.P.R. n° 303 du 19/3/56 (articles 50 et suivants).

Sur la base de cette loi, les fonds alloués s'élèvent à 200.000.000.000 de lires avec possibilité d'utiliser 20.000.000.000 de lires par an à partir de l'exercice 1961/1962. 350.000 pièces environ représentant au total 80.000 logements pourront être réalisées. La totalité des dépenses est à charge de l'Etat. Les logements pourront être au choix des intéressés attribués en simple location, ou cédés en propriété avec possibilité de remboursement en 25 ans.

En cas de cession en propriété, le bénéficiaire remboursera 50 % du prix d'achat par mensualités, sans intérêts, ou par un versement unique.

En cas de location, le montant du loyer est calculé sur la base de 60 % du coût du remboursement.

La loi prévoit notamment en ce qui concerne la construction éventuelle de nouveaux villages ruraux ou l'agrandissement de ceux existants, la création à la charge de l'Etat des services publics nécessaires et de centres sociaux.

Les habitations sont exécutées par les soins d'organismes qualifiés et leur gestion est confiée aux Instituts Autonomes pour les logements populaires ou à l'UNRRA-CASAS.

Les constructions peuvent notamment être exécutées sur demande par des travailleurs isolés ou associés en coopérative.

La loi prévoit notamment comme forme subsidiaire de l'intervention, la réparation, l'agrandissement ou l'amélioration d'habitations existantes et appartenant à des travailleurs agricoles, le montant total de la dépense avancée par l'Etat étant remboursable en 20 ans sans intérêts.

E. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX

Les besoins en logements ruraux ont été évalués à:

a) chambres pour familles à niveau de vie moyenne:	745.000
b) chambres pour familles à niveau de vie modeste:	390.000
c) chambres pour familles à niveau de vie bas:	925.000
	<hr/>
total	2.062.000

Le coût de construction de ces pièces y compris les locaux accessoires et services s'établit comme suit:

	<u>Millions</u>
- pour la catégorie prévue à la lettre a)	Lire 558.750
- pour la catégorie prévue à la lettre b)	" 235.200
- pour la catégorie prévue à la lettre c)	" 508.700
	<hr/>
total :	lire: 1.302.700

La moyenne des investissements annuels s'établira donc pour sept ans à 186 milliards 100 millions de Lt approximativement.

La construction des logements pour familles à niveau moyen est actuellement financée par l'Etat, qui participe au paiement des intérêts relatifs aux prêts de faveur remboursables en 30 ans (loi sur le crédit agricole de 1928) à raison de 2,50 % pour l'Italie septentrionale (à l'exclusion de la Vénétie Julienne, c'est-à-dire pratiquement la province actuelle de Gorizia et le territoire de Trieste, et certaines autres provinces); à raison de 3,50 % pour l'Italie méridionale et insulaire. En outre, dans les territoires faisant l'objet de la réforme foncière, l'intervention de l'Etat est encore plus importante. Par contre, s'il s'agit de la contribution de l'Etat en compte capital à fonds perdus, le montant maximum est du tiers des dépenses autorisées dans l'Italie septentrionale et centrale (avec les exclusions ci-dessus) et de 38 % dans l'Italie méridionale et insulaire, conformément au D.L. n° 215 du 13/2/1933. Par la loi relative au plan de rotation, n° 949 du 25/7/1952, L'Etat accorde des prêts remboursables en dix ans couvrant 75 % des dépenses autorisées au taux de 3 %, en vertu de l'autre loi n° 991 de la même date (loi sur la montagne) les constructions rurales bénéficient d'avantages notablement supérieurs. Les avantages prévus par ces lois ne sont pas cumulables avec ceux prévus par les lois précédentes: 215 et sur les prêts de faveur. Ceux contenus dans la loi 215 ne sont pas cumulables avec ceux résultant de la loi sur le crédit agricole de 1928, sauf exception presque jamais appliquée.

Si les prêts accordés sont remboursables en 30 ans sur la base d'un taux d'intérêt de 6 % et de 1 % d'amortissement, soit au total 7 %, la charge supportée par celui qui construit les pièces pour les habiter s'élève à 4 %.

La contribution annuelle de l'Etat de 3 % à défalquer sur l'investissement global de 558 milliards 750 millions de lires (investissement annuel moyen de 80 milliards de lires) ne serait pas excessive, d'autant plus qu'elle serait échelonnée sur 30 ans.

Pour les pièces à construire pour la population rurale à niveau de vie modeste et bas: 1.317.000 pièces au total représentant un investissement global de 743 milliards 950 millions de lires (investissement annuel moyen de 106 milliards 100 millions de lires environ) l'Etat devrait apporter une contribution de 5 % à déduire, tandis que ceux qui habiteraient ces pièces supporteraient 2 % (1 % pour les intérêts et 1 % d'amortissement), ce qui est très supportable même pour des travailleurs agricoles ayant des revenus maigres et un emploi aléatoire.

L'intervention de l'Etat à raison de 4,6 % pour les prêts remboursables en 35 ans a été également proposée; cette proposition serait légèrement moins lourde pour l'Etat.

L'étude ci-dessus étant antérieure à la promulgation de la loi n° 1676 du 30/12/1960 (Loi pour la construction de logements populaires pour travailleurs agricoles), elle ne tient évidemment pas compte du nombre de pièces qui seront réalisées grâce au financement accordé par la dite loi, de sorte que le nombre de pièces nécessaires aux familles à bas niveau de vie devra être ramené de 925.000 à 575.000.

Les dépenses imputables à l'Etat pour la solution du problème sont donc réduites en proportion.

F. LOGEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'implantation de la population en Italie peut être caractérisée par une première distinction sommaire:

- population résidant dans des centres (83,54 %)
- population résidant dans des maisons isolées (16,46 %)

Alors que, dans le deuxième cas, il s'agit presque exclusivement de populations rurales, dans le premier, il ne s'agit pas uni-

quement d'une population urbaine. Il existe en effet des centres, notamment dans le Midi, dépassant même 40.000 habitants, habités essentiellement par des familles rurales.

La variété des implantations rurales est très grande.

On peut toutefois les réduire à trois types fondamentaux:

- a) les habitations rurales se trouvent directement sur les terres cultivées. Les formes principales sont "il podere" (la ferme) de dimensions correspondant à la force de travail d'une famille paysanne, l'habitation du fermier étant située sur les terres elles-mêmes (partie de l'Emilie et de la Vénétie; Toscane, Ombrie, Marches, Latium et certaines zones du Midi intéressées par la réforme foncière, et la "cascina" (grande exploitation) qui dans la grande exploitation à direction unique groupe les logements des familles des ouvriers installés de façon permanente sur le fonds, tandis que les ouvriers occasionnels habitent les centres ruraux voisins, qui sont nombreux et de dimensions réduites (basse Lombardie, etc...).

Conditions excellentes, notamment dans le premier cas, du fait que le cultivateur a un contact direct avec la terre cultivée. A ces nombreux et petits villages ruraux, p.ex. de la plaine lombarde et piémontaise, de l'Emilie et de la Vénétie, correspondent des terres cultivées petites et moyennes, de 500 - 600 ha. et moins p.ex. Même dans les plaines de Campanie, les villages ruraux sont souvent très proches les uns des autres.

Dans d'autres types de grande exploitation à direction unique, présentant parfois un degré moindre d'intensité, les familles de paysans travaillant de façon permanente habitent sur le fonds, tandis qu'à certaines périodes de l'année, pour certains travaux, des équipes de travailleurs occasionnels venus de loin viennent s'adjoindre à eux; ils llogent dans des dortoirs situés sur le fonds pendant le peu de temps qu'ils restent dans l'exploitation, il en est

ainsi dans les vieilles "masseries" du Midi et dans les exploitations rurales de la Vallée du Pô. C'est le phénomène de la migration saisonnière interne. Les habitations rurales plus ou moins éloignées des terres cultivées sont concentrées en grosses agglomérations auxquelles correspondent des terres en assez large proportion.

Il existe des centres - notamment dans l'Italie méridionale - comme Cerignola, Altamura, Andria, Caltagirone, etc... de 30 à 50.000 ha. et de 40 à 60.000 ha. de superficie. Mais même en dehors de ces cas extrêmes, la Sicile, La Sardaigne, la Lucanie, les Pouilles, le Latium offrent en moyenne 3.000 ha. de terres pour chaque centre habité et parfois plus dans certains cas.

Dans ce type d'implantation, les habitations disséminées dans la campagne sont rares; la concentration dans un grand centre est anti-hygiénique et souvent triste. D'autant plus qu'avant l'intervention de la réforme foncière, le dépeuplement de la plaine (lié à des causes historiques et hygiéniques) était en relation avec l'implantation rurale sur les collines. Cela avait pour conséquence une perte de temps et de forces du fait de la nécessité de rejoindre des terres souvent très éloignées. C'est seulement en cas de gros travaux ou de surveillance pour les récoltes qu'une partie de la population rurale habitait sur le fonds même pendant certaines périodes, dans des abris pauvres ou improvisés.

Cette situation est en grande partie modifiée du fait de la réforme agraire et d'autres mesures gouvernementales.

Chaque type d'implantation rurale décrit ci-dessus présente toutefois selon les zones, des différences sensibles, tant en ce qui concerne la superficie des terres y relatives que la forme de l'exploitation et naturellement le nombre de personnes employées, de sorte qu'il n'a été tenu compte dans leur description que de caractéristiques moyennes.

Même les complexes ruraux correspondants présentent pourtant des différences notables entre eux et dans ce cas également on s'est référé à des caractéristiques générales moyennes.

La tendance à créer de petites bourgades résulte notamment de la nécessité de doter les habitations rurales du confort indispensable, eau et électricité, et d'éviter l'isolement total de la famille rurale. Ceci en vue de réduire les dépenses des services publics et des bâtiments à caractère social, ainsi que d'empêcher ou d'atténuer le phénomène du dépeuplement des campagnes.

Les dépenses relatives aux services sus-indiqués sont couvertes soit en grande partie, soit intégralement par l'Etat qui accorde des subventions importantes à fonds perdus aux organismes de réforme et aux communes.

La politique agricole sus-exposée a été mise au point grâce à des enquêtes et à des études, compte tenu de l'expérience et de la nécessité de faire bénéficier la population rurale du progrès économique et social.

Ce progrès a pour conséquence logique la grande diffusion des moyens mécaniques de transport permettant aux agriculteurs de se déplacer facilement entre les centres d'habitation et les lieux de travail.

10. PERSPECTIVES

Pour terminer cet exposé, nous signalons qu'au mois d'Avril dernier un nouveau recensement de l'agriculture a été effectué.

Les données recueillies sont actuellement en cours d'élaboration.

Il sera procédé au mois d'octobre prochain au recensement général de la population.

Le formulaire y relatif contiendra aussi des questions concernant le domaine considéré.

Une autre enquête a été annoncée par le Parlement.

Lorsque les données résultant des enquêtes sus-indiquées seront connues notamment dans le domaine concernant les habitations rurales, il sera possible d'examiner les divers problèmes qui se posent et de fixer les directives et les mesures propres à les résoudre.

Dans le cadre du problème considéré, il faut remplacer le "plan quinquennal pour le développement de l'agriculture".

Pour l'amélioration des logements ruraux, il prévoit notamment:

1. Augmentation de la contribution en capital jusqu'à 30 % et à 43 % et pour la petite propriété jusqu'à 50 % du montant des dépenses.
2. L'octroi de diverses catégories de prêts au taux de 4 %, de 3,5 %, de 3 % et de 2,50 %;
3. Une subvention d'un montant maximum de 50 % des dépenses pour les petits cultivateurs directs.
4. L'allongement de la période d'amortissement des opérations de crédits prévus par la Loi n° 949 du 25 juillet 1952, qui passe de 6 à 12 ans et de 8 à 20 ans.
5. L'autorisation d'engager un montant de 40 milliards (8 milliards par an) pour les mesures prévues aux articles 3, 4, 5, 32 et 19 de la Loi n° 991 du 25 juillet 1951 (Loi sur la montagne).
6. Des financements importants pour l'octroi des diverses catégories de prêts prévus par les lois déjà citées dans le point III précédent et des avantages fiscaux d'importance notable.

L u x e m b o u r g

Pour le Luxembourg, il n'a pas paru utile de reproduire ici les données disponibles, assez rares d'ailleurs et qui concernent l'habitat du Grand-Duché dans son ensemble, qui ont été publiées dans les "Exposés sur l'évolution sociale dans les pays de la Communauté".

Comme aucune autre donnée n'a pu être obtenue et qu'aucune ventilation ne pouvait être opérée ni dans les données sur l'état du patrimoine immobilier ni dans les renseignements financiers, un document spécifique sur l'habitat rural luxembourgeois eût été sans objet.

III/118

P a y s - B a sA. LA NOTION DE L'HABITAT RURAL

Pour les Pays-Bas, il est très difficile de faire une distinction entre régions urbaines et régions rurales. La densité moyenne de la population des Pays-Bas s'élevait en 1959 à 351 habitants par Km², pour les communes de moins de 5.000 habitants, elle se monte encore à 128 habitants par km².

Le "Centraal Bureau voor de Statistiek" (C.B.S.) vient d'élaborer une classification des communes d'après leur "degré d'urbanisation" (urbanisatiegraad), basé sur des critères tels que la densité de la population dans la commune en général et dans son quartier à plus forte densité, la structure de l'amélioration et le caractère des maisons, la structure professionnelle de la population, etc... Se distinguent trois groupes de communes :

- Communes à prédominance rurale,
- Communes ayant un caractère intermédiaire,
- Communes urbaines.

Cette classification permettrait des conclusions assez précises, mais ne peut toutefois être prise comme base, étant donné qu'il n'existe pas encore de chiffres disponibles. Il faut donc se contenter de chiffres classés d'après l'importance des communes, en considérant les communes de moins de 5.000 habitants comme rurales, celles de 5.000 à 20.000 habitants comme intermédiaires et celles de 20.000 et plus comme urbaines.

La valeur réduite de ce classement est illustrée par le fait qu'environ 35 % seulement des personnes exerçant une profession agricole habitent les communes de moins de 5.000 habitants.

.../...

B. SITUATION DE L'HABITAT RURAL

I. NOMBRE DE MAISONS ET LOGEMENTS

Voir tableaux I et II

II. AGE DES LOGEMENTS

Voir tableau III

III. EQUIPEMENT ET CONFORT

Voir tableaux IV et V

LOGEMENTS OCCUPÉS CLASSÉS SELON LA NATURE DE LA CONSTRUCTION.

(Source: recensement des logements 30-6-1956; sondage 1:3)

Communes de	Maisons individuelles ¹⁾		Logements dans des immeubles d'habitation collective	Nombre total de logements occupés 30-6-1956.
	Total	Dont isolées		
Pourcentages				
= 100%				
Moins de 5.000 habitants	99	53	1	313.000
5.000 à 20.000 habitants	96	43	4	657.000
Plus de 20.000 habitants	51	8	49	1.550.000
Total Pays-Bas	69	23	31	2.520.000

¹⁾ Sont considérés comme maisons unifamiliales, les habitations comportant un rez-de-chaussée et, le cas échéant, un ou plusieurs étages, manifestement destinés à abriter une seule famille au total. Les autres habitations, y compris celles situées au-dessus de magasins ou d'entreprises sont classées comme logements dans des immeubles d'habitation collective.

LOGEMENTS HABITÉS SELON LA NATURE ET LA SITUATION JURIDIQUE DES OCCUPANTS

Tableau II

Communes de	Logements ordinaires sans reprise	Fermes et habitations d'horticulteurs	Autres habitations avec reprise	Logements occupés 30-6-1956	
				Total	Occupés par le propriétaire en location
				= 100%	
				Pourcentages	
Moins de 5.000 hab.	68 1)	21 2)	11 3)	313.000	55
5.000 à 20.000 hab.	74	15	11	657.000	46
Plus de 20.000 hab.	90	2	8	1.550.000	17
Total Pays-Bas	83	8	9	2.520.000	29
Fermes et habitations d'horticulteurs		100	-	199.000	77
Logement de travailleurs agricoles	95	4	1	73.500	34
					23
					66

1) dont 30% occupés par le propriétaire

2) dont 16% occupés par le propriétaire

3) dont 9% occupés par le propriétaire

AGE DES LOGEMENTS HABITES CLASSES PAR PERIODE DE CONSTRUCTION

(Source : Woningtelling 30.6.1956)

Communes de :	Période à laquelle les logements habités ont été construits			Total des habitations 30.6.1956
	1.1.1946/30.6.1956 (10 1/2 ans ou plus récents)	1906 jusque et y compris 1945(10 1/2 - 50 1/2 ans)	avant 1906 plus que 50 ans)	
P o u r c e n t a g e s				
				= 100 %
Moins de 5.000 hab.	20	35	45	313.000
5.000 à 20.000 hab.	23	42	35	657.000
Plus de 20.000 hab.	19	53	28	1.550.000
Total Pays-Bas	20	48	32	2.520.000
Fermes et exploita- tions maraîchères	11	37	52	199.000
Logements des tra- vailleurs agricoles	18	36	46	73.500

EQUIPEMENT DES LOGEMENTS (HABITES) EN CE QUI CONCERNE L'EAU, L'ELECTRICITE, LES SALLES DE BAIN ET LES CABINETS DE TOILETTE

C o m m u n e s d e :	Logements occupés				W.C. dans le logement	Evacuation des eaux excrémen- tielles	Nombre total de logements occu- pés au 30.6.1956
	raccordés aux canalisations d'eau	raccordés au réseau de dis- tribution électrique	Salle de bains				
P o u r c e n t a g e s							
							= 100 %
Moins de 5.000 hab.	76	95	16	70	94	313.000	
5.000 à 20.000 hab.	80	97	24	79	93	657.000	
Plus de 20.000 hab.	97	99	33	92	99	1.550.000	
Total Pays-Bas	90	98	29	86	97	2.520.000	
Fermes et habitations d'horticulteurs	44	88	8	71	92	199.000	
Logements de travail- leurs agricoles	76	92	11	68	inconnu	73.500	

RACCORDEMENT DE FERMES ET D'EXPLOITATIONS HORTICOLES
AUX RESEAUX DES COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES, DE
DISTRIBUTION D'EAU ET D'ELECTRICITE EN 1950 ET 1960

(Source : C.B.S. Maandstatistiek van de Landbouw
mars 1961)

	1950	1960
	pourcentages	
Raccordés :		
- au téléphone	12	34
- à l'électricité	76	94
- aux canalisations d'eau 1)	37	77

1) Y compris la pompe Nerton

N.B. Ces pourcentages varient évidemment encore selon les régions. En 1960, la Province de Groningue comptait la plus faible proportion d'exploitations raccordées au réseau de distribution de l'électricité (86 %) et de l'eau (58 %). Dans la Province de Drenthe par exemple, le nombre de raccordements a plus que quintuplé depuis 1950 (15 %).

En ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable, on s'attend à ce qu'en 1962 - après achèvement du plan déconnal pour le raccordement aux canalisations d'eau des immeubles dont les coûts de raccordement n'excèdent pas 1.000 florins - il restera encore environ 100.000 immeubles non raccordés dont près de la moitié fait partie d'exploitations agricoles. On étudie actuellement les possibilités de raccorder aussi ces derniers qui représentent environ 16 % du nombre total d'exploitations agricoles.

IV. ETUDES DES DONNEES RELATIVES AUX OUVRIERS AGRICOLES, AUX AGRICULTEURS ET AUX HORTICULTEURS

Les résultats du recensement général des habitations en 1956 ont, entre autre, été classés d'après la profession des personnes occupant les habitations.

1. Ouvriers agricoles (1)

Dans le total des personnes recensées, il y avait 135.000 ouvriers agricoles. Ce chiffre est censé englober tous les ouvriers agricoles puisqu'on présume qu'il n'y en a pratiquement pas qui habitent des fondations ou autres Institutions ou qui n'ont pas de domicile fixe. Les exploitants indépendants, au nombre d'environ 700, qui durant une partie de l'année travaillent pour un salaire, ne sont pas compris dans ce chiffre.

De ces 135.000 ouvriers environ, plus ou moins 78.000 sont chefs de famille et environ 2.000 célibataires. Les autres 55.000 sont constitués par les épouses, les enfants ou d'autres membres de la famille. Ils partagent la situation du chef de famille et ne font donc pas l'objet d'une étude à part.

Tableau VII
(Source: Sondage 1 sur 30)

	Chefs de famille		Solitaires	
	Travailleurs agricoles	Total	Travailleurs agricoles	Total
Seul ou comme occupant principal d'un logement	72.034	92% 2.308.000	1.454	89 % 190.000
Habitant dans un logement	3.615	5 % 228.000	514	9 % 121.000
Dans d'autres pièces habitées	2.559	3 % 51.000	178	2 % 10.000
	78.208	100 % 2.587.000	2.146	100 % 321.000

(1) (Voir Mededeling A.W. N° 3, février 1958, du C.B.S.)

	Tableau VII
Chambres de séjour:	
Formes et logements d'horticulteurs	3.015
Logements d'exploitation (logements avec exploitation)	601
Autres logements	69.871
Logement à loyers de	
moins de 130 florins	7.652
130 à moins de 208 fl	18.117
208 à moins de 300 fl	17.909
300 à moins de 400 fl	14.521
400 fl. et plus	4.972
inconnu	6.700
Autres pièces habitées	2.663
Etat de location	
occupé par le propriétaire	24.918
logement loué	42.004
logement chez l'employeur	6.543
logement de charité	22
Aide publique	
Aide d'après la Woningwet	9.384
Autres aides publiques	7.821
Pas d'aide publique	56.282
Année de construction	
Avant 1906	34.116
1906 - 1914	4.963
1915 - 1940	20.877
1941 - 1945	614
1946 et plus	12.917
Nombre de pièces :	
1 pièce	3.034
2 pièces	12.822
3 pièces	13.934
4 pièces	13.650
5 pièces	17.447
6 pièces	9.553
7 pièces et plus	3.047
Logements avec :	
Porte et portail propres	56.934
Porte propre sans portail	6.437
Autres logements	10.116
Rattachement aux réseaux publics de :	
Gaz	20.249
Eau	55.963
Electricité	67.838
W.C. :	
A l'intérieur de l'habitation	50.295
En dehors de l'habitation pour usage personnel	22.003
En dehors de l'habitation pour usage communautaire	1.035
Inexistants	157
Salles de bains :	
Salle de bain exclusive	8.069
Salle de bain partagée (cuisine, W.C.)	288
Inexistante	65.130
Total nombre de pièces de séjour	76.150
dont nombre de logements habités	73.487

QUELQUES CHIFFRES RETENUS POUR LES PAYS-BAS CONCERNANT LES HABITATIONS OCCUPEES PAR DES TRAVAILLEURS AGRICOLES

	Logements construits :												Tous les Logements
	avant 1906.		1906 1914	1915 1918	1919 1925	1926 1930	1931 1935	1936 1940	1941 1945	1946 1950	1951 et après		
<u>sur 100 habitations occupées : (1)</u>													
<u>Logements normaux</u>	93,9	94,5	96,1	96,0	95,2	95,9	95,5	93,8	97,8	97,2	95,1		
<u>Pour 100 habit. habitations normales occupées :</u>													
Loyer fl.300	77,2	70,6	66,3	60,5	58,7	58,2	65,2	47,9	26,0	24,6	62,5		
<u>Pour 100 logements occupés :</u>													
- par le propriétaire	35,8	35,1	27,1	29,1	41,8	45,3	42,3	24,3	15,2	27,6	33,9		
- chez l'employeur	11,7	10,7	10,3	5,8	6,9	4,4	5,3	10,6	4,9	5,4	8,9		
---construits avec aide publique	1,5	7,3	23,4	32,5	15,8	12,5	18,7	45,9	89,5	91,3	23,4		
- 1 et 2 chambres d'habitation	36,3	25,4	18,2	11,5	10,8	7,0	3,4	3,9	1,4	0,8	21,5		
- plus de 5 chambres d'habitation	81,9	70,7	59,6	46,5	48,5	42,7	36,9	33,9	18,1	16,1	59,1		
- raccordées au gaz	21,3	29,5	34,0	43,0	39,7	35,2	28,1	28,5	29,2	27,7	27,6		
" à l'eau	72,9	74,5	77,0	78,0	76,9	77,0	73,8	73,3	84,5	85,1	76,2		
" à l'électricité	90,3	91,7	92,5	93,6	93,4	93,3	92,7	92,8	96,6	96,4	92,3		
- existence d'un W.C. à l'intérieur	52,7	61,7	66,9	76,8	78,4	81,9	83,4	85,5	94,2	97,1	68,5		
- salle de bains à part	1,0	1,5	1,4	1,8	2,5	3,6	4,8	6,4	39,7	62,9	11,0		

(1) Exception faite des autres pièces habitées (l'année de construction n'est pas connue).

Des 74.000 habitations, environ 39.000 = 54 % ont été construites avant la première guerre mondiale et 13.000 = 18 % en 1946 ou après. Les pourcentages respectifs pour le total des logements dans les Pays-Bas sont de 39 et de 20 %. Le tableau 8 montre la relation entre l'âge de l'habitation et sa grandeur, son confort et le montant du loyer.

2. Agriculteurs et horticulteurs

Il existe également des chiffres sur les habitations des agriculteurs et des horticulteurs, établis eux aussi d'après le recensement général des habitations de 1956.

Il y avait, en 1956, 198.961 habitations d'agriculteurs et horticulteurs, avec 989.778 pièces et 4.989 pièces exclusivement utilisées pour des fins professionnelles, qui étaient habitées par 216.478 ménages et 10.021 personnes seules, soit un total de 1.034.679 personnes. De ces habitations 9,2 % ont été construites avec l'aide publique; 194.922 de ces habitations étaient la propriété de l'occupant.

Le tableau IX montre l'âge des habitations d'agriculteurs et horticulteurs.

Tableau IX	
Habitations construites pendant la période	
Avant 1906	103.766
1906 à 1914	15.398
1915 à 1918	6.146
1919 à 1925	14.152
1926 à 1930	15.917
1931 à 1935	10.537
1936 à 1940	9.698
1941 à 1945	2.223
1946 à 1950	7.459
1951 à 1955	12.764
1956	901
Total	198.961

52 % des habitations étaient donc construites avant 1906, tandis que la moyenne générale pour tous les logements aux Pays-Bas n'était que de 30 % environ.

L'équipement et le confort des habitations d'agriculteurs et d'horticulteurs résulte du Tableau X

Tableau X

Habitations raccordées au gaz	15.119	
à l'eau	87.819	
à l'électricité	175.952	
W.C. dans l'habitation		
avec canalisation	124.780	63 %
sans canalisation	16.926	8 %
Possibilité de bains	17.118	9 %
Total des habitations	198.961	100 %

V. TAUX D'OCCUPATION

Le tableau XI donne le chiffre de pièces des logements

Le tableau XII montre le chiffre moyen des personnes par pièce et le tableau XIII groupe les habitations d'après ce chiffre et indique ainsi leur degré d'occupation. La situation défavorisée des habitations des agriculteurs, des horticulteurs et des ouvriers agricoles apparaît nettement.

Une autre étude compare le chiffre des pièces actuellement disponibles pour les divers ménages avec celui de leur besoin théorique en pièces calculé sur un mode de calcul qui établit pour chaque type de famille le besoin "normal". En raison de cette comparaison, le chiffre des ménages ayant plus ou moins de pièces que ne leur accorderait la norme est établi, ce qui permet une évaluation très précise du chiffre des logements qu'il faudrait construire pour que chaque famille ait au moins une habitation qui serait "normale" pour sa grandeur. Il semble cependant que ce système n'est pas employé dans les autres pays de la Communauté et que les chiffres pour le besoin en logements ainsi obtenus ne sont donc pas comparables avec les chiffres pour les autres pays-membres.

.../...

LOGEMENTS OCCUPES CLASSES SUIVANT LE NOMBRE DE PIÈCES

(Source : Recensement des logements 30-6-1956)

Communes de :	N o m b r e d e P i è c e s :						Nombre total de logements occupés : au 30-6-1956
	1 + 2	3 + 4	5 + 6	7 et plus			
1	2	3	4	5			6
De moins de 5.000 habitants :							
construits avant le 1-1-1946	12,2	34,3	37,7	15,8			251.000
construits après le 1-1-1946	0,7	13,0	67,8	18,5			62.000
Total : moins de 5.000 habitants	9,9	30,1	43,7	16,3			313.000
de 5.000 à 20.000 "	8,0	25,5	49,1	17,4			657.000
plus de 20.000 habitants	3,3	29,1	51,4	16,2			1.550.000
Total Pays-Bas	5,4	28,3	49,8	16,5			2.520.000
Fermes et habitations d'horticulteurs	7,7	32,9	40,8	18,6			199.000
Construction de logements de travailleurs agricoles ¹⁾	21,6	37,5	36,7	4,2			73.500

¹⁾ = Le nombre de logements occupés par les travailleurs agricoles et construits entre le 1-1-1946 et le 30-6-1956 est au total de 12.900, dont 124 logements de 2 pièces et 6 logements d'1 pièce.

NOMBRE MOYEN DE PIÈCES ET D'OCCUPANTS PAR LOGEMENT
ET NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR PIÈCE (30-6-1956)

Communes de :	Nombre de logements occupés	Nombre total de pièces ¹⁾	Nombre total d'occupants	par logement occupé :		Nombre moyen de personnes par pièce
				Nombre moyen de pièces d'occupants	Nombre moyen d'occupants	
1	2	3	4	5	6	7
Moins de 5.000 habitants	313.000	1.533.000	1.341.000	4,90	4,29	0,88
5.000 à 20.000 "	657.000	3.344.000	2.934.000	5,09	4,46	0,88
Plus de 20.000 "	1.550.000	8.040.000	6.092.000	5,19	3,93	0,75
Total Pays-Bas	2.520.000	12.917.000	10.367.000	5,13	4,11	0,80
Fermes et habitations d'horticulteurs	199.000	990.000	1.032.500	4,97	5,20	1,05
Logements de travail - leurs agricoles	73.500	294.000	338.000	4,00	4,59	1,15

¹⁾ = Y compris les pièces utilisées à des fins professionnelles.

LOGEMENTS OCCUPES SUIVANT LE NOMBRE DE PERSONNES PAR PIECE (30-6-1956)

Communes de : ")	Nombre de personnes par pièce			Nombre total de logements occupés au 30-6-1956	
	moins d'une ; exactement ; deux	de plus ; de deux ;	plus ; de deux ;		
1	2	3	4	5	6
Moins de 5.000 habitants	56	16	23	5	313.000
Plus de 20.000 habitants	68	15	15	2	1.550.000
Total Pays-Bas	64	15	18	3	2.520.000
Fermes et habitations d'horticulteurs	42	16	35	7	199.000

) = Y compris les pièces utilisées à des fins professionnelles.

") = Pour les communes de 5.000 à 20.000 habitants, les pourcentages correspondent pratiquement à ceux relatifs aux communes de moins de 5.000 habitants.

C. CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET LOGEMENTS RURAUX

I. NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVÉS

Tableau XIV

Nombre des logements achevés

(Source C.B.S.)

Communes de	Logements achevés pendant la période/année (nombre x 1.000)					Total :
	1-1-1946 1-1-1957	1957	1958	1959	1960	1-1-1946 1-1-1961
	Moins de 5.000 habitants	60	11	10	9	10
De 5.000 à 20.000 habitants	152	28	27	25	25	257
Plus de 20.000 habitants	296	49	52	50	49	496
Total Pays-Bas	508	88	89	84	84	853

Des données du tableau XIV il résulte que, dans les années 1946, jusque 1960 y compris, 853.000 logements ont été construits aux Pays-Bas, parmi lesquels 100.000 dans des communes ayant un caractère rural, 257.000 dans des communes de caractère transitoire et 496.000 dans des communes urbaines.

Le tableau suivant montre que les communes agraires ne se trouvent pas en mauvaise position lorsqu'on met en relation la construction de logements dans les années d'après-guerre avec la population.

(Source C.B.S.)

Communes de	Population- 1-1-1960		Logements achevés de 1946 jusque et y compris 1960		
	Absolu	%	Absolu	%	% de la population moyenne ann.
	Moins de 5.000 habitants	1.329.000	111,6	100.000	11,7
De 5.000 à 20000 habitants	3.240.000	28,4	257.000	30,1	5,3
Plus de 20.000 habitants	6.842.000	60,0	496.000	58,2	4,8
Total Pays-Bas	11.411.000	100,0	853.000	100,0	5,0

II. LEGISLATION SUR L'URBANISME ET LA QUALITE DES HABITATIONS

Les Pays-Bas ne possèdent pas de législation spéciale sur la construction de logements à la campagne. Chaque commune possède une réglementation de la construction qui donne des prescriptions techniques.

Toutes les communes de plus de 10.000 habitants sont obligées d'établir un plan d'extension, cependant généralement les communes moins importantes élaborent un pareil plan.

Le pouvoir central a créé dans une série de "Wenken en Voorschriften" (Conseils et prescriptions) des normes minima pour les logements susceptibles d'être subventionnés. Ces normes règlent les dimensions minima pour une habitation d'une capacité de logement donnée. D'autres avertissements visent la construction, les plans d'habitation (par exemple dimension de la pièce principale), l'équipement et le confort.

Il n'existe pas de critères bien définis aux Pays-Bas pour la déclaration d'inhabitabilité d'un logement. La base légale d'une telle déclaration (Art. 25 Woningwet) est "que un logement est impropre à l'habitation et ne peut pas être rendu habitable par des améliorations". La déclaration d'inhabitabilité est faite par le Conseil de la Commune (Gemeenteraad) après avoir entendu l'inspecteur (autorité étatique).

D. FINANCEMENT

Les statistiques du financement de l'aide publique à la construction de logements ne distinguent pas l'habitat rural de l'habitat urbain. Les mesures d'aide publique ne font pas non plus de distinction entre ville et campagne. Une favorisation spéciale de l'habitat rural n'est accordée que dans le cadre du reurement des terres, mais il n'est pas possible de dégager des sommes employées dans le cadre de ces mesures le montant qui est octroyé à l'habitat. L'influence du reurement des terres sur l'habitat rural est relativement réduite

et est seulement une conséquence secondaire de ces mesures visant une réforme de la structure de l'agriculture néerlandaise.

Du point de vue financement et subsides, la construction de logements néerlandais peut être classée en trois secteurs :

- la construction de logements d'après la Woningwet (loi sur le logement);
- la construction de logements dans le secteur privé qui est subsidié par l'Etat;
- la construction de logements sans aide publique.

I. LA CONSTRUCTION AVEC L'AIDE DE FONDS PUBLICS

1. La loi sur le logement (Woningwet)

L'aide publique d'après la Woningwet est uniquement accordée aux communes et aux Associations de construction de logements autorisées par les autorités (Ce sont des Organisations non commerciales qui travaillent sous la surveillance des autorités dans l'intérêt de l'habitat).

L'Etat accorde les capitaux nécessaires pour la construction de logements d'après la Woningwet contre un taux d'intérêt de 4 %, ce qui est plus bas que le taux d'intérêt pour des prêts à long terme du marché des capitaux.

La durée de ces prêts est de 75 ans lorsqu'ils sont utilisés pour l'achat du terrain et de 50 ans lorsqu'ils servent pour le financement de la construction. En dehors du capital nécessaire pour le financement, l'Etat accorde une aide annuelle pour le coût d'exploitation des logements d'après la Woningwet. Le montant de cette aide est déterminé par le nombre de personnes qui peuvent être logées dans le logement (la capacité du logement), la profondeur de la fondation et la classe de la commune.

Le loyer pour les logements d'après la Woningwet est fixé après leur achèvement d'après les coûts d'exploitation calculés selon certaines prescriptions (parmi lesquelles sont comprises entre autres les annuités de 4 % pour les crédits étatiques d'une durée respective de 50 à 70 ans), diminués de la subvention annuelle.

Lors d'une éventuelle augmentation du loyer primitivement fixé, la subvention annuelle est proportionnellement réduite. La subvention annuelle moyenne pour les logements d'après la Woningwet commencée en 1960 s'élève à environ 250 florins.

Pour la construction de logements à bon marché d'après la Woningwet qui est effectuée en répétition de certains plans efficaces déjà exécutés (dits Keuzeplannen), une subvention annuelle plus élevée (en moyenne 350 florins) peut être accordée.

La Commune verse annuellement 7 % du loyer annuel des logements d'après la Woningwet dans un Fonds de réserve qui sert à couvrir les pertes d'exploitation et des dépenses de capital imprévues. Des mesures spéciales supplémentaires favorisent la construction de logements pour vieillards de faibles revenus et pour ex-taudisards. Les logements construits d'après la Woningwet sont des logements à loyer dont le loyer est en rapport équitable avec le revenu des ouvriers manuels ou des membres des groupes assimilables.

2. Aide de l'Etat à la construction privée

Les logements construits avec l'aide publique dans le secteur privé doivent être distingués en logements-propriété et logements à loyer.

La subvention pour les logements en propriété est accordée sous forme d'une prime à fonds perdus. Cette subvention se monte à environ 4.000 fl. par logement y compris une prime pour favoriser la propriété de logements de 1.100 florins en moyenne. Ce montant peut être augmenté d'environ 1.100 florins lorsqu'il s'agit de remplacement de taudis. Le coût de construction des logements subventionnés par une prime ne peut pas dépasser une limite différenciée d'après les classes des communes, de 22.000 à 26.000 florins.

D'après la réglementation des subventions, une prime plus réduite peut être accordée à des logements plus chers. Il y a cependant tant de demandes d'aide publique dans la catégorie bon marché qu'il est pratiquement presque impossible d'accorder des primes dans la catégorie plus cher.

Les logements en propriété subventionnés par l'Etat sont financés au moyen du marché des capitaux. La commune peut aussi garantir des prêts hypothécaires dont le montant peut atteindre 90 % des coûts de construction (ce sont les coûts de construction déduction faite de la prime) des logements à prime.

La durée de ces prêts ne peut pas excéder 30 ans. L'Etat participe pour 50 % aux pertes éventuelles causées en relation avec les garanties communales.

Les logements à loyer particuliers à construire avec l'aide publique sont classés en trois catégories. Comme pour les logements en propriété, l'aide publique est pratiquement réservée pour la catégorie bon marché. Ce sont des logements dont le loyer moyen ne peut pas dépasser un plafond variant selon la classe de la commune entre 85 florins dans les grandes villes et 60 florins dans les petites communes rurales.

L'aide publique pour les logements à loyer particuliers consistent en une prime de 2.000 florins en moyenne et une subvention annuelle de 425 florins en moyenne.

Le loyer augmenté de la subvention annuelle ne doit pas dépasser 7,5 % des coûts nets de la construction.

La subvention est annuellement diminuée de 3 % en rapport avec le taux d'intérêt économisé par l'amortissement annuel du capital investi. Les augmentations éventuelles du loyer sont déduites de la subvention.

La construction de logements à loyer subventionné est financée par des fonds provenant du marché des capitaux ou par le maître d'ouvrage lui-même.

L'Etat accorde une aide financière pour l'amélioration des logements existants.

II. LA CONSTRUCTION PRIVEE NON SUBSIDIEE

La construction de logements sans aide publique est exclusivement financée par des moyens privés. En général, des prêts hypothécaires en premier rang peuvent être obtenus à concurrence de 60 à 70 % des frais de construction du logement contre un taux d'intérêt de 4 à 5 %. (Le tableau XV montre la relation entre la construction avec et sans aide publique.)

LOGEMENTS OCCUPES BENEFICIANT DE L'AIDE PUBLIQUE 1)

Communes de	Logements construits		Total des logements occupés 30-6-1956
	Avec aide publique	Sans aide publique	
	Pourcentages		= 100 %
1	2	3	4
5.000 habitants			
Construits avant 1-1-1946	4	96	251.000
Construits après 1-1-1946	84	16	62.000
Total	20	80	313.000

Total Pays-Bas			
Construits avant 1-1-1946	12	88	2.007.000
Construits après 1-1-1946	89	11	513.000
Total	27	73	2.520.000

Fermes et exploitations horticoles	9	91	199.000
Logements de travailleurs agricoles	23	77	73.500

1) = Les données ne sont pas disponibles pour les groupes de communes de 5.000 à 20.000 habitants et plus de 20.000 habitants.

E. BAUX RURAUX

On a généralement l'impression qu'aux Pays-Bas il n'y a pas de différence considérable entre la qualité des logements en bail et des logements en propriété à la campagne. La documentation très restreinte sur cette question montre cependant que le nombre de logements de qualité inférieure est supérieur pour le logement en bail que pour le logement en propriété. Cependant il s'agit seulement ici de recherches socio-économiques dans des régions où des travaux de remembrement de terres sont en cours et qui sont situés en Drenthe. Les résultats n'ont donc pas de valeur pour le pays dans son ensemble. Toutefois, il n'est pas imaginable que le système des baux ruraux et surtout celui de la fixation des baux ruraux exercent une influence sur la situation de l'habitat rural, comme la fixation des loyers influence l'état d'entretien des autres logements. Autrefois le fermage maximum d'une ferme était exclusivement calculé d'après la valeur du terrain sans tenir compte de la qualité du logement et des bâtiments d'exploitation. Dans ces circonstances, l'entretien et/ou l'amélioration du logement ne comportait aucun avantage pour le donneur du bail. Lors de la fixation de la réglementation des baux ruraux en 1958, il a été remédié à cet état de choses par une augmentation considérable de la partie du bail rural destinée à la rémunération du logement. Il est tenu compte de l'importance et de la qualité des logements en groupant en 5 catégories de qualité: très bon, bon, moyen, passable, mauvais. Le donneur du bail est obligé par la loi "de procéder à toutes les réparations nécessaires pendant la durée du bail, exception faite des petits arrangements quotidiens, qui d'après l'usage local incombent au preneur" (Art. 26, Pachtwet 1958).

Toutefois, il convient de signaler que la grande majorité des exploitants néerlandais cultivent des terres en propriété et que les baux ruraux jouent donc un rôle relativement peu important.

.../...

F. NIVEAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS RURAUX

Les loyers des logements achevés avant la guerre sont réglementés par la loi. Après que les loyers avaient été fixés au niveau où ils se trouvaient au mois de mai 1940, des augmentations générales ont été accordées en 1951, 1954, 1955, 1957 et 1960.

Le pourcentage sur l'augmentation du loyer en 1954 était différencié d'après la classe des communes de manière à accorder une augmentation plus grande (29 %) à la campagne que dans les grandes villes (17 %). Cette différenciation est en relation avec le fait que le coût de construction a augmenté à la campagne davantage que dans les villes après 1940. Ces augmentations ont porté les loyers pour les logements achevés pendant la guerre dans les petites communes rurales à 230 % (1940 = 100) contre 212 % pour l'ensemble du pays.

Lors de l'augmentation générale du 1er avril 1960 (20 %) les logements d'avant-guerre ayant des défauts de construction ou d'habitabilité ou étant très mal entretenus, ont été exclus.

Les loyers pour les logements construits après 1935 avec l'aide de l'Etat sont fixés après l'achèvement du logement par les autorités (voir ci-dessus D, I)

Grâce aux subventions, les loyers des nouveaux logements peuvent être fixés considérablement en dessous du loyer-coût. Néanmoins, les loyers pour les logements nouveaux sont plus élevés que les loyers pour les logements ouvriers construits avant 1940. Le loyer moyen pour les logements d'ouvriers d'avant-guerre est par exemple maintenant d'environ 11 florins par semaine pour les communes de la classe I (cette classe comprend entre autres les grandes villes) et d'environ 6 florins dans la classe V (surtout des petites communes rurales); le loyer moyen des logements d'après la woningwet qui sont maintenant en état de construction s'élève à 16,50 florins dans la classe I et à 13,30 florins dans la classe V.

.../...

Il a déjà été remarqué que l'augmentation des coûts de construction après la guerre a été plus marquée à la campagne que dans les villes. Du reste, il faut, quand on considère les différences de loyers, tenir compte des différences de qualité entre les logements d'avant et d'après-guerre qui sont plus sensibles à la campagne que dans les villes. Les différences de loyer entre les anciens et les nouveaux logements encore existants qui ne sont pas justifiés par des différences de qualité, sont d'un caractère passager et seront progressivement compensées par des augmentations générales de loyers, qui ne touchent pas les logements dépassant le plafond. Pour la majorité des logements construits après 1945 avec l'aide publique, les loyers se trouvent maintenant, compte tenu des différences de qualité, au même niveau que les loyers augmentés des logements d'avant-guerre (dit niveau général du loyer). Le Gouvernement a décidé d'accorder d'autres augmentations de loyer dans les années à venir. Un projet de loi pour une augmentation générale de loyer en 1962 est en préparation.

G. LES BESOINS EN LOGEMENTS RURAUX

Les besoins en logements ruraux sont annuellement calculés en raison de la différence entre le nombre des ménages ayant besoin d'un logement et le nombre des logements pour les communes, les provinces et les Pays-Bas en général. Les recherches servent de base pour la répartition annuelle du contingent de nouveaux logements disponibles sur les diverses provinces et communes. Le tableau XVI montre le développement du manque de logements dans les années 1958-1960.

Le tableau XVII montre les changements dans le besoin en logements et dans le nombre de logements disponibles. Le pourcentage de logements destinés à remplacer d'autres logements est remarquable surtout pour les communes rurales, et laisse conclure à une amélioration progressive de la qualité de l'habitat rural.

.../...

PLATINUTION DU DEFICIT STATISTIQUE EN LOGEMENTS PENDANT LES ANNEES 1958 JUSQUE ET Y COMPRIS 1960.

POUR LES COMMUNES CLASSEES EN A, B ET C D'APRES LEUR DEGRE D'UREANISATION,

ET LA PROVINCE DE FRISE A PREDOMINANCE AGRAIRE

(Source : Ministère de la Famille et de l'Industrie de la Construction)

	Déficit statistique en logements		Augmentation de la capacité de logements		Déficit statistique en logements		Diminution du déficit statistique	
	Absolu	en %	1958	1960	1-1-1958	1-1-1960	1-1-1958	1-1-1960
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Caractère rural (A)	21.000	3,3	35.000	44.000	12.000	1,8	9.000	43
Caractère intermédiaire	27.000	4,9	52.000	65.000	14.000	2,3	13.000	48
Caractère urbain (C)	101.000	6,2	67.000	119.000	49.000	2,9	52.000	52
Total Pays-Bas	149.000	5,3	154.000	228.000	75.000	2,5	74.000	50
Province de Frise	1.400	1,1	4.200	5.100	500	0,4	900	64

1) = Le déficit en logements pour toutes les communes néerlandaises ayant un déficit statistique en logements s'élevait en fait à 86.000 pour environ 370 du total de 980 communes cependant, non pas un déficit mais un surplus d'environ 11.000 logements a été calculé. La majorité de ces 370 communes, soit environ 280, appartient au Groupe A ayant un caractère rural. Du total des 650 communes environ, avec une structure agraire, environ 280 donc n'avaient plus de déficits statistiques au 1er Janvier 1961. Des autres 330 communes à caractère transitoire ou urbain, environ 90 avaient déjà rattrapé leur déficit statistique au 1er Janvier 1961. Pour les communes de la Province de Frise qui présentent un déficit statistique, ce déficit s'élevait en fait à un total de 1.700 logements, tandis que pour 25 des 44 communes de Frise, un surplus d'environ 1.200 a été calculé.

MODIFICATION DANS LES BESOINS EN LOGEMENTS ET LA CAPACITE DES LOGEMENTS PENDANT LES ANNEES 1958 JUSQUE 1960 Y COMPRIS, POUR LES COMMUNES CLASSEES EN A, B & C D'APRES LEUR DEGRE D'URBANISATION ET LA PROVINCE DE FRISE A PREDOMINANCE AGRICOLE

(Source : Ministère du Logement et de l'Industrie de la Construction)

Communes de	Augmentation du besoin en :		Modifications dans la capacité du logement		1958 jusque		1960 y compris	
	logement - 1958	jusque 1960 y compris	logement - 1958	jusque 1960 y compris	logement - 1958	jusque 1960 y compris	logement - 1958	jusque 1960 y compris
	Absolu	en %	Absolu	en %	Absolu	en %	Absolu	en %
	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958	1-1-1958
1	2	3	4	5	6	7	8	
Caractère rural (A)	35.000	5,5	54.000	10.000	18,7	44.000	7,2	
Caractère intermédiaire (B)	52.000	9,5	68.000	3.000	4,8	55.000	12,4	
Caractère urbain (C)	67.000	4,1	135.000	16.000	11,9	119.000	7,8	
Total Pays-Bas	154.000	5,5	257.000	29.000	11,4	228.000	8,5	
Province de Frise	4.200	3,3	8.400	3.300	39,3	5.100	4,1	

(*) Diminution de la capacité de logement par suite de désaffectation d'habitations par inhabilité, démolition, transformation, changement de destination, incendie, etc ..

**) N.B. La mesure dans laquelle les nouveaux logements ont servi à remplacer d'anciens logements dans les différentes régions, résulte de la colonne 6. Il faut cependant se rendre compte ici que le chiffre total de 29.000 logements (col.5) ne se rapporte pas exclusivement à de mauvais logements puisqu'il y a dans ce total son compris environ 11.000 logements suffisamment bons qui ont été victimes d'un changement de destination ou de destination (aménagement des villes), plans d'extension, etc .. La désaffectation résultant de ces mesures doit avoir eu lieu en grande majorité dans les villes. Le pourcentage de mauvais logements désaffectés pour cause de destruction et de déclaration d'inhabilité (col. 6) ne dépasse donc dans les villes probablement pas environ 5% environ des logements achevés, surtout dans la Province de Frise, où une partie relativement importante des logements achevés a été destinée au remplacement des logements désaffectés, ce qui est en rapport avec le développement du déficit en logements.

H. POLITIQUE DE COLONISATION

Pour les mesures visant à améliorer la structure de l'agriculture néerlandaise, qui ont souvent des répercussions dans le secteur de l'habitat, il convient de renvoyer d'abord à la partie II. A Infrastructure Economique.

Toutefois, il est bon de rappeler ici qu'on suit, en général, aux Pays-Bas, pour l'habitat rural, une politique de concentration qui tend à réunir les logements autant que possible dans des centres de villages qui sont suffisamment grands - ou qui offrent des possibilités de développement futur suffisant - pour permettre l'installation des institutions nécessaires pour les habitants, par exemple: églises, écoles, magasins, etc...

Les travaux pour la préparation du terrain pour la construction y compris le rattachement aux réseaux d'eau et d'électricité sont en général effectués par la commune. Habituellement la commune acquiert la propriété des terrains à préparer pour la construction et répartit les frais mentionnés ci-dessus sur les prix de vente des parcelles à construire. Les frais pour les installations publiques qui, bien qu'étant situées dans le terrain préparé pour la construction, touche une région plus étendue, incombent ou bien totalement à la main publique, ou bien sont incorporés dans le calcul des prix du terrain. Aussi, en relation avec l'augmentation considérable dans les dernières années des prix pour les terrains préparés pour la construction, le Ministre du Logement et de l'Industrie de la Construction vient d'instituer une Commission pour l'étude de la question du prix du terrain ainsi que du remboursement mentionné ci-dessus des frais pour la préparation du terrain.
