

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 23 (1951)

Heft: 9

Artikel: Le logement problème primordial de millions de familles dans le monde

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124027>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LE LOGEMENT

problème primordial de millions de familles dans le monde

Dès sa fondation en 1947, l'Union internationale des organismes familiaux, qui groupe actuellement plus de 150 associations, institutions, services publics ou semi-publics d'intérêt familial dans 26 pays, a fait une place importante aux problèmes du logement dans chacune de ses sessions annuelles. Pour sa session 1951, l'U. I. O. F. avait invité les gouvernements à envoyer leurs experts pour étudier et confronter les méthodes de financement de construction de logements familiaux. Cette conférence a eu lieu à Bruxelles, en même temps que le congrès de l'U. I. O. F., du 24 au 26 juillet, sous la présidence de M. de Taeye, ministre de la Santé et de la Famille de Belgique.

Nos lecteurs prendront connaissance avec intérêt des conclusions des experts, dont la compréhension des difficultés des familles s'est exprimée de façon fort sympathique. Espérons que les gouvernements, le nôtre y compris, prendront ces vœux si légitimes en considération.

A. Aspect qualitatif.

Pour réaliser une adaptation optimum du logement aux besoins de la famille il serait désirable :

a) que tout nouveau logement soit conçu de manière à ne pas entraver le développement ultérieur de la famille, et qu'il comporte donc par exemple, s'il est destiné à un jeune ménage, deux chambres à coucher.

b) que la structure de la construction comporte un élément d'élasticité, de manière à permettre des aménagements, transformations et agrandissements susceptibles de répondre aux besoins nouveaux créés par les variations de la composition du ménage. Peut être citée à titre d'exemple la possibilité d'utiliser les combles et de déplacer certaines parois.

c) que les ensembles comprennent divers types de maisons ou appartements répondant à la diversité des besoins locaux.

d) que dans la gestion de ces mêmes ensembles, des dispositions soient prises pour promouvoir dans toute la mesure du possible sous forme d'échange de locaux, une utilisation maximum des locaux.

e) que chaque logement — qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement — réponde au désir des familles d'y trouver un lieu de repos et d'isolement et comporte, d'autre part, pour une heureuse utilisation des loisirs, un lopin de terre attenant ou avoisinant.

f) que dans la mesure des moyens financiers, chaque logement soit pourvu d'un équipement ménager, sous la forme individuelle ou collective permettant d'alléger le travail de la mère de famille qui pourra ainsi consacrer plus de temps à la surveillance et à l'éducation de ses enfants.

g) que dans l'urbanisation des ensembles, il soit tenu compte du facteur familial en veillant à ce que :

1° le trafic des véhicules automoteurs soit limité à certaines artères ;

2° le foyer ne soit pas une annexe de l'usine et se situe à une distance raisonnable du lieu de travail ou à proximité d'un moyen de transport en commun ;

3° que le groupe projeté se rattache à un lieu habité existant ou qu'il soit la première tranche de réalisation d'un important ensemble à créer, de manière à ce que

ses habitants trouvent à proximité de leur foyer l'équipement communautaire indispensable.

h) que dans chaque groupe suffisamment important, il soit pourvu la création des organes collectifs suivants :

— les installations nécessaires à la protection de la santé : consultation prénatale, consultation des nourrissons, etc... ;

— la crèche, l'école maternelle, l'école primaire ;

— les espaces libres ou plantés (place publique, plaine de jeux et de sports), etc... ;

— le ou les édifices du culte ;

— les installations concernant la culture et les loisirs.

B. Aspect quantitatif.

Les circonstances sont telles dans la majorité des pays européens que les moyens financiers dont on peut disposer pour alimenter le secteur du logement sont nettement insuffisants pour résorber dans un délai relativement court, une pénurie quantitative d'habitations extrêmement prononcée. Dès lors, force est pour l'instant de se borner à établir des programmes fractionnés, basés notamment sur l'évaluation des besoins familiaux actuels à l'échelon local. Cet assujettissement aux contingences ne doit cependant pas faire perdre de vue qu'il est désirable et possible d'évaluer dès à présent les besoins futurs en logements adaptés à l'évolution démographique, une telle supputation devant présenter un intérêt certain dès que des programmes à longue échéance pourront être envisagés.

C. Les moyens de financement de la construction d'habitations familiales.

1. Sans intervention de la collectivité.

La conférence est d'avis que les faits prouvent que la liberté du prix des loyers n'assure pas aux familles des logements répondant à leurs besoins quantitatifs et qualitatifs.

2. Avec intervention de la collectivité.

Il est tenu comme vérité d'évidence que si l'on se réfère à un groupe déterminé de familles modestes jouissant de rémunérations identiques la quote-part que chacune d'elles pourra consacrer au loyer sera d'autant plus faible que sera plus élevé le nombre d'enfants à charge qui la composent. Il en sera pratiquement ainsi tant que n'existera pas un système de rémunération du travail comportant un caractère intégralement familial, les allocations familiales, à leur niveau actuel, ne pouvant qu'atténuer le phénomène. Il en résulte que si l'on veut éviter que les familles nombreuses ne soient d'une manière générale vouées aux locaux surpeuplés il serait nécessaire que la collectivité prit des mesures pour établir des chances égales entre toutes les familles de se loger convenablement, quel que soit le nombre d'enfants à charge, soit par voie d'accession à la propriété, soit par location. Parmi les mesures propres à réaliser cet équilibre, l'assemblée croit devoir retenir comme réalisant une adaptation convenable aux besoins familiaux, en ce qui concerne tout au moins les pays qui ont instauré un régime de prêt et de subventions :

— d'une part, l'allocation d'un complément d'allocation pour chacun des enfants à charge ;

— d'autre part, un abaissement progressif du taux d'intérêt des prêts en rapport avec le nombre d'enfants à charge.

Quant aux habitations construites en vue de la location, l'adaptation peut se réaliser sous la forme de réductions de loyer ou d'allocations-logements proportionnelles aux charges de famille. Des résultats intéressants peuvent également être obtenus en invitant les collectivités publiques qui possèdent des terrains à les lotir et à les vendre, à des conditions de prix réellement sociales, aux chefs de famille désireux de construire. Des aménagements fiscaux peuvent également concourir à amplifier le rythme de la construction subventionnée, telles par exemple l'exonération de l'impôt foncier pendant une période plus ou moins longue et la suppression des droits de succession en ce qui concerne tout logement nouveau constituant l'unique bien immobilier destiné à assurer la stabilité de la famille. Il apparaît également recommandable, en ce qui concerne les familles nombreuses, de confier l'attribution des prêts qu'elles sollicitent pour accéder à la propriété à des organismes spécialisés bien au fait de leurs besoins et de leur mentalité, qui exerceraient d'ailleurs

sur elles une sorte de tutelle bienveillante mais vigilante assurant du fait même un renforcement de la qualité de la créance.

Il est également désirable que concurremment aux mesures visant à encourager la construction soient instaurés des régimes favorisant l'acquisition et l'amélioration des maisons anciennes, comportant les mêmes avantages d'ordre familial. Ces diverses suggestions valent pour l'habitation familiale rurale aussi bien que pour le logement urbain, réserve faite de l'adaptation nécessaire des principes de base aux exigences particulières du milieu rural. Enfin, la conférence estime que la totale liberté de chacun de construire selon ses désirs présente inévitablement un certain danger, du point de vue de la famille considérée individuellement comme du point de vue de l'esthétique et de la rationalisation des ensembles. Il est souhaitable que ces désirs soient orientés dans une certaine mesure, de manière à assurer d'une part, une adaptation de chaque logis aux besoins familiaux minima et, d'autre part, l'harmonie et la rationalisation des groupes. Cette orientation peut être réalisée notamment sous la forme de permis de construire, dans le cadre des règlements d'urbanisme, ainsi que par des conditions appropriées mises à l'octroi des subventions et des prêts.

UNE INITIATIVE FRANÇAISE INTÉRESSANTE

Les problèmes du logement et de l'aménagement familial ont préoccupé depuis longtemps la Fédération nationale des coopératives de consommation qui s'attache, dans la limite de ses moyens, à les résoudre. Si la fédération n'a pas encore trouvé une solution pratique à celui du logement qui, dans une certaine mesure, dépasse ses possibilités, car il nécessite, en particulier, la mise en œuvre de moyens puissants qui supposent des concours extérieurs, son attention s'est portée sur l'installation des jeunes ménages coopérateurs. Un organisme, l'Union coopérative de crédit ménager, a été constituée en vue de leur apporter une aide efficace et immédiate pour la constitution de leur foyer.

Les buts que cet organisme s'est assignés sont ainsi définis : « Cette union a pour objet de créer entre sociétés coopératives un groupement d'achat de tous objets utiles à l'équipement ménager, ainsi que l'organisation d'un service central de vente à crédit en vue de faciliter l'installation familiale des coopérateurs et plus spécialement des jeunes ménages. » Toutes les sociétés coopératives membres de la F. N. C. C. peuvent adhérer à l'Union coopérative de crédit ménager moyennant la souscription d'une action de 300 francs par mille membres ou fraction de mille membres. L'union ne réalise aucun profit, les excédents annuels devant servir uniquement à constituer une réserve de garantie pour amortir les quittances irrécouvrables.

Le règlement intérieur de l'union dispose que les crédits seront attribués par priorité aux jeunes ménages dont les parents ont effectué au minimum 30 000 francs d'achats à leur coopérative. Il prévoit que les

coopératives membres de l'union pourront demander un crédit pour leurs sociétaires, sous réserve de constituer un dossier nécessitant un minimum de formalités et comprenant :

1. une demande de crédit ;
2. une formule d'engagement du bénéficiaire comportant l'aval d'un de ses parents directs ;
3. deux ou quatre traites trimestrielles acceptées par la société, suivant que le crédit doit être remboursé en six ou douze mois ;
4. une copie de la facture du fournisseur. Les crédits accordés par l'union sont répartis en deux groupes : a) crédits de 10 000 à 25 000 francs, remboursables en six mensualités ; b) crédits de 26 000 à 500 000 francs, remboursables en douze mensualités.

Sur le montant de son achat, chaque bénéficiaire doit verser un quart à la commande et un quart à la livraison.

L'Union coopérative de crédit ménager verse alors immédiatement le solde à la coopérative vendeur, c'est-à-dire 50 % du montant global de l'achat effectué. Les achats sont limités à des articles ménagers d'usage courant, tels que meubles de cuisine, salles à manger, chambres à coucher, linge de maison et de table, appareils de chauffage et d'éclairage, machines à coudre, voitures d'enfants, appareils de T. S. F., mobilier courant, etc. Cette liste n'est pas limitative, toutefois certains articles de luxe en sont exclus. Une quinzaine de grandes sociétés coopératives de consommation ont adhéré à ce nouvel organisme.