

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

**Band:** 41 (1968)

**Heft:** 12

**Artikel:** Le logement des nouvelles familles dans les pays européens

**Autor:** Houist, Guy

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126569>

### **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:** 22.11.2024

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

# Le logement des nouvelles familles dans les pays européens

par Guy Houist, vice-président de la Commission du logement familial de l'UIOF

17

## Que peut-on entendre par « nouvelles familles » ?

La jeune famille peut se définir par de nombreux critères. Les plus aisés à cerner semblent être : le nombre d'années écoulées depuis la date du mariage, l'âge des conjoints, le nombre et l'âge des enfants. La conférence européenne des ministres chargés des questions familiales a défini, en 1966, le « jeune foyer » comme étant la famille complète réunissant le père, la mère, le ou les enfants, et comptant jusqu'à dix ans de mariage.

Si l'on veut vraiment réserver un contingent du stock du logement à des jeunes ménages, il y a lieu de se montrer, comme cela semble souhaitable, relativement plus exigeant sur les critères à remplir pour détenir le titre de « jeune famille ». Sans doute, faudra-t-il faire jouer au moins deux des catégories de considérations évoquées ci-dessus si les parties du stock consistent, comme cela se présentera le plus souvent, en logements, en studios ou en logements de deux pièces dont on pense qu'ils ne constitueront qu'un habitat de transit pour quelques années.

La définition souhaitable, pour s'inspirer de celle qui a été proposée dans un rapport préparatoire : « Couples légalement mariés âgés de moins de 30 ans, mariage remontant à moins de trois ans, avoir moins de deux enfants ».

Nous devons faire immédiatement remarquer que de tels critères de la situation de « jeunes familles » n'auront jamais à être appliqués tels quels par l'ensemble des nations d'Europe. Les âges moyens des conjoints au moment du mariage varient sensiblement et la date de survenue des naissances aussi.

En Belgique, la deuxième naissance survient moins de deux ans après la première dans 42 % des cas, moins de quatre ans après dans 74 %. A Leiden, dans les Pays-Bas, ce même délai de quatre ans est constaté dans 65 % des cas.

En France, la répartition en pourcentage des couples, au terme de chaque année de mariage, suivant le nombre de leurs enfants est la suivante :

Nombre d'enfants nés vivants	Nombre d'années de mariage				
	1	2	3	4	5
1	38	55	70	72	75
2	9		25	35	43
3			4	8	14
4					4

Au bout de quatre ans, 43 % des couples ayant deux ou trois enfants, il leur devient difficile rapidement d'occuper un deux pièces. Le moment est donc venu maintenant de poser qu'en principe, le logement normal d'un jeune ménage est de trois pièces, sauf système efficace d'échange ou organisation généralisée de logements de transit.

La législation française d'HLM estime désormais à ce sujet qu'un ménage a droit à la location d'un trois pièces.

La législation belge des primes à la construction permet aux demandeurs mariés depuis moins de quatre ans, une majoration de 20 m<sup>2</sup> qui correspond au supplément de superficie prévu par la législation en faveur des familles de deux enfants.

De son côté, la législation française des prêts et primes à la construction accorde l'ensemble de ses avantages à un jeune ménage ayant moins de cinq ans de mariage, qui a un enfant, pour un logement de trois ou même quatre pièces.

Le logement indépendant de trois pièces qui représente le besoin normal des jeunes ménages doit avoir, selon les recommandations de l'UIOF dites normes de Cologne, une superficie de 51,5 m<sup>2</sup> ou de 56,5 m<sup>2</sup> suivant qu'il peut accueillir sans gêne trois ou quatre personnes ; il s'agit donc, selon notre terminologie, d'un F 2/3 ou d'un F 2/4.

Doit-il être un logement locatif ou faire l'objet d'une accession à la propriété ? La réponse à cette question appartient à chaque couple qui doit juger sa stabilité. Dans de très rares cas, celle-ci peut être acquise. Rien ne devrait alors s'opposer à ce que l'accession soit facilitée aux jeunes ménages comme le souhaite si fortement le rapport belge qui affirme que le « désir fondamental des jeunes foyers est de construire leur maison ». Heureux Belges qui nous informent par ailleurs des résultats d'une enquête lancée par le Comité national de l'UIOF parmi lesquels nous ne retiendrons qu'une donnée : 63 % des jeunes foyers belges qui ont répondu à l'enquête ont la chance d'occuper une maison complète.

Le plus généralement, la réponse au choix sera la demande d'un logement locatif en attendant :

1. la fixation professionnelle qui sera difficilement d'ailleurs définitive dans ces temps de concentration et de fréquentes mutations techniques,
2. la consolidation de la situation familiale, nombre des naissances et rythmes de leur succession.

Dans le cas d'instabilité certaine: ménages d'étudiants, de jeunes stagiaires ouvriers ou employés, il ne sera en général pas nécessaire d'assurer aux jeunes époux trois pièces, un studio suffira.

Mais la question se pose de savoir si des studios de jeunes ménages doivent être rassemblés en une institution spéciale ou répartis parmi des logements de tailles variées. Une attitude générale de non-ségrégation ferait opter pour la deuxième solution. Il apparaît pourtant que le regroupement en nombre limité de ces studios serait une bonne expérience à tenter en quelques exemplaires dans chaque grande ville, d'autant plus que selon le rapport français «des équipements culturels et sociaux sont vivement souhaités par les jeunes ménages».

La jeune mariée, puis demain la jeune mère, garde le plus souvent une activité professionnelle. Des équipements ménagers collectifs, pour éviter de trop lourdes dépenses privées d'installations, des équipements sociaux capables:

- a) de guider les jeunes ménages hésitant devant les démarches de toutes sortes,
- b) de compléter l'enseignement ménager des jeunes mariées,
- c) et, surtout, d'aider au gardiennage et à la surveillance médicale des jeunes enfants;

des équipements culturels où les jeunes mariés sont à même de plus largement participer aux activités que des ménages plus anciens, sont autant d'institutions qui sont hautement souhaitables.

Sans doute, ces équipements devraient normalement se fonder au même rythme que s'édifient les logements; il en est rarement ainsi. Le décalage qui se constate serait sans doute moindre si l'équipement collectif à prévoir dans des immeubles ou des ensembles pavillonnaires pour jeunes ménages était mis à la disposition de l'ensemble de la population et constituait ainsi un pôle de croissance de la vie sociale.

Cette génération devra se mouvoir dans un fort courant de «socialisation», ainsi que le souligne une communication présentée par l'Institut de la famille de Montréal au mois de mai dernier et qui cite à ce propos le philosophe Jean Lacroix. Pour un jeune ménage, faire au plus tôt une première démarche dans ce sens, n'est-ce pas s'assurer une bonne insertion dans la société et s'entraîner à cette participation tant souhaitée à la vie sociale?

Plus d'équipements collectifs que dans un groupe de logements ordinaires, voilà peut-être la caractéristique spéci-

fique du logement des jeunes familles auxquelles l'entraide proche et sans façon est normalement aisée.

Un certain concept d'habitat est profondément ancré en nous par une éducation sur ce point extraordinairement conservatrice. L'invention en matière de bâtiment connaît un double handicap: son objet et son prix sont définis en fonction d'étalons préexistants. Pourquoi ne pas donner à cette invention une occasion de jouer en faveur des nouveaux usagers dont les goûts ne sont pas encore sclérosés?

N'importe quelle élucubration architecturale, n'importe quel matériau, n'importe quel plan de distribution ne sont pas aptes à l'accueil d'une famille, fût-elle jeune. Pourtant à condition d'étudier les données naturelles dans lesquelles s'inscrit le problème du logement, de bien connaître par la psychosociologie les exigences profondes des occupants et d'étudier les phénomènes afin d'en connaître les lois et d'inventer les solutions, ne peut-on pas mettre au point un nouvel art d'habiter qui permette enfin d'appliquer à l'industrie trop traditionnelle du bâtiment les acquisitions des sciences modernes?

Cette suggestion inspirée d'un récent article de M. Gérard Blachère, directeur du Centre scientifique et technique du bâtiment de France et conseil très écouté du Centre international du bâtiment, paraît devoir être proposée à ceux qui ont la responsabilité de construire pour les jeunes générations.

Les désirs des hommes en matière d'habitat peuvent se modifier en effaçant peu à peu les conditionnements du passé. Encore faut-il que ce soit par une expérimentation très sérieuse qui permette de déceler les aspirations profondes des nouveaux ménages en matière de confort physique, de confort psychosociologique et de relations sociales. Encore faut-il aussi, pour capter la confiance des jeunes ménages, penser aux multiples détails de la vie d'un jeune couple qui a la responsabilité de bébés.

Dans toute l'Europe, la pénurie de logements sociaux continue avons-nous déjà dit. La hardiesse des inventeurs grâce à une malléabilité des jeunes occupants devrait désormais mieux collaborer à la lutte pour la réduire. Les jeunes ménages sont prêts à s'habituer à de nouvelles conceptions architecturales, à de nouveaux matériaux et de nouvelles distributions de pièces, et peut-être même à de nouvelles conditions de vie.

### **Propositions de structures d'aide au logement des jeunes ménages**

De façon lointaine, l'éducation scolaire ou celle de groupements de jeunes doit prévoir une action de formation pour que le bon logement soit en rang raisonnable dans les préoccupations des jeunes avec, comme conséquence, la réservation d'une part suffisante de leur revenu pour le paiement régulier de ce logement correspondant aux besoins.

Dans les pays aux loyers anarchiques comme le mien et même dans les autres, comme l'établit le rapport suisse, certains jeunes ménages sont entraînés à des dépenses de loyers très lourdes eu égard à leurs revenus. Il semble bien pourtant, les enquêtes le prouvent, que soit plus généreusement acceptée par de jeunes générations une ponction sur leur revenu pour leur foyer. Mais il est bien évident que cette part de revenu à consacrer au logement restera limitée pour de larges couches de jeunes ménages, comme cela l'est d'ailleurs pour le reste de la population. Les rapports nationaux parvenus font tous état de la nécessité d'adapter au maximum le prix des logements pour que ceux-ci soient, sans héroïsme, au niveau des possibilités.

La difficulté générale est que, quels que soient les progrès de productivité dans les pays développés, le prix des logements ne baisse guère, il augmente même modérément en même temps qu'ils deviennent de plus en plus confortables. La productivité améliore l'équipement, mais actuellement, elle ne semble nulle part – différents tests aux Etats-Unis l'ont prouvé – diminuer le prix.

Nous avons donc à prévoir des structures d'accueil aux jeunes ménages qui tiennent compte de ces diverses considérations.

Une première mesure doit être mise en jeu: celle de leur réserver une part raisonnable du stock de nouveaux logements aidés par l'Etat disponibles chaque année de par la construction neuve, comme de la libération des locaux par départ ou décès.

La Belgique et la France ont pris à cet égard des mesures de faveur pour l'évaluation des ressources maximales des jeunes ménages à prendre en considération pour les faire bénéficier de logements sociaux. Pour les logements HLM, les ménages sans enfant ayant seulement moins de trois ans de mariage sont pris en compte pour deux parts et demie, alors que les ménages sans enfant ayant plus de trois ans de mariage ne bénéficient que de deux parts. Le plafond applicable aux ménages bénéficiant d'un seul

salaires est inférieur d'environ 25 % à celui applicable aux ménages bénéficiant de plusieurs salaires.

Pour les logements primés, avec prêt spécial, les ménages sans enfant, ou avec un enfant, ayant moins de cinq ans de mariage, comptent pour trois unités; les ménages sans enfant ou sans personne à charge ayant entre cinq et dix ans de mariage comptent pour deux unités et demie.

En Belgique, pour le bénéfice des primes d'accession à la propriété au profit des époux mariés depuis moins de quatre ans, seuls les revenus du chef de famille sont pris en considération.

Nous venons de préciser la mesure principale destinée à faciliter le logement des jeunes ménages partout où des maxima de ressources ne doivent pas être dépassés pour bénéficier de logements dont le bas prix de loyer provient d'une participation des Etats... Les ressources des jeunes ménages ne doivent pas être entièrement prises en considération du double fait:

- a) que les frais d'installation des nouvelles familles absorbent une part importante de leurs ressources, ce que reconnaît par exemple la Belgique et l'Autriche en édictant des règlements fiscaux qui prévoient des dispositions particulières d'imposition des quatre ou cinq premières années de mariage;
- b) que bien souvent la survenance d'enfants fera disparaître le second salaire que ne compenseront pas, eu égard aux charges nouvelles, les prestations familiales.

Cette faveur, quant à l'évaluation des ressources, n'aura évidemment d'application que si le stock de logements sociaux:

1. comprend de petits logements,
2. n'est pas attribué selon des règles de priorité telles que les jeunes ménages n'aient aucune chance d'arriver en rang utile.

Cette dernière remarque provoque la suggestion d'une mesure de faveur complémentaire à l'égard des jeunes ménages en vue du classement des demandeurs de logements si celui-ci repose sur un système de points: la cohabitation en elle-même doit être très largement appréciée, même si elle est constatée dans un logement non surpeuplé. Mais, il n'y a pas lieu, comme le précise le rapporteur belge de la Commission de l'UIOF, de sous-estimer les besoins des autres familles, «les possibilités financières des Etats en faveur de la construction sociale doivent être toujours insuffisantes pour subvenir à tous les besoins».

La demande des jeunes ménages en logements individuels en accession à la propriété est pressante, le rapport belge l'affirme. Une enquête française a établi très récemment que 59 % des jeunes de la région parisienne choisissent la maison individuelle eux aussi. Pour payer leur loyer ou faire face aux modalités de remboursement, les jeunes sont disposés à sacrifier, par ordre décroissant: leur voiture, les loisirs et leurs vacances, les filles étant plus prêtes que les garçons à faire des sacrifices pour être bien logées.

Mais remarquons que la somme de 400 fr. par mois, que cet effort demande par exemple en France en moyenne, n'est aisément supportable que s'il ne représente que 20 % au maximum du revenu.

Là se trouve posé un grave problème: tous les jeunes ménages, même avec deux salaires, sont loin d'avoir les revenus suffisants pour occuper un bon logement.

A titre principal, trois mesures nous paraissent utiles à prendre:

La première, tenant compte de l'augmentation progressive jusqu'à un sommet qui varie, selon les professions, et qui ne culmine qu'à la retraite pour beaucoup de cadres, peut décider que les prêts à l'habitation soient à remboursements progressifs. Une telle disposition offrant des annuités progressives a été officiellement annoncée en France pour les prêts du Crédit Foncier et ceux de la Caisse d'HLM en vue de l'accession à la propriété. Déjà, un organisme privé a, mais sous la tutelle de l'Etat, pratiqué un barème «jeunes ménages» réservé aux emprunteurs de moins de trente ans. Il s'agit de prêts hypothécaires visant aussi bien les logements anciens que les logements neufs: — la progressivité des échéances est assurée de plusieurs manières:

1. différé partiel d'amortissement pendant les premières années,
2. application d'un taux progressif aux différentes phases de remboursement (7,50 % à 8,50 % pour des prêts de quinze ans au lieu de 8,50 % pendant toute la période pour le barème standard (H N1),
3. taux moyen de faveur pour l'ensemble de la période: 8,10 % au lieu de 8,50 % de la croissance normale de revenus estimée à 6 % par an environ et de la charge mensuelle de remboursement qui ne doit pas, en principe, excéder au départ 20 à 25 % (du fait même de la progressivité des échéances).

Bien entendu, cet aménagement des charges aboutit à un coût total de crédit en fin de période légèrement supérieur

à celui ressortant du barème normal H N1 (9101 fr. 96 pour 1000 fr. de prêt au lieu de 8205 fr. 20), mais cette différence serait encore beaucoup plus sensible si un taux préférentiel moyen (8,10 au lieu de 8,50 %) n'était consenti dans le cadre de la formule «jeunes ménages».

Cette formule doit évidemment être utilisée avec une certaine prudence quant à l'estimation de la croissance probable des revenus du ménage (notamment lorsque l'emploi de la ferme doit être considéré comme temporaire ou instable).

Ce système du Crédit Populaire de France servirait à assurer au Ministère de l'équipement de France de modèle de dégressivité imminente des prêts officiels du Crédit Foncier.

Une telle mesure ne prendra son plein effet que si l'apport de base liquide demandé aux jeunes ménages demeure limité. Nous proposons, comme nous l'avons fait dans beaucoup d'autres lieux, une demi-année de revenus.

La deuxième mesure consiste en la généralisation d'une aide individualisée dont tous les ménages à faible quotient familial bénéficieraient si leurs efforts pour se loger correctement dépassaient une certaine proportion de leurs revenus. En France, cette aide individualisée fonctionne sous le nom d'«allocation logement» et elle profite à tous les bénéficiaires de prestations familiales.

Les jeunes ménages sans enfants de moins de deux ans de mariage et les ménages de un enfant de moins de cinq ans qui perçoivent l'allocation de salaire unique ont droit à l'allocation logement, comme les familles plus nombreuses, qui est relativement importante si les ressources sont faibles.

Bien entendu, dès que le jeune foyer a deux enfants l'allocation logement est versée tant que ce ménage aura droit aux prestations familiales. Cette allocation logement gagnerait, à mon sens, à être:

1. relevée dans son taux,
2. prolongée au moins jusqu'à trois ans de mariage pour les jeunes ménages sans enfant.

On peut se demander d'ailleurs si l'allocation logement ne pourrait pas, elle seule, constituer l'allocation familiale des familles de moins de trois enfants.

Les jeunes ménages de 1 et 2 enfants sont très nombreux et ils touchent, au moins ceux avec un enfant, des prestations très faibles dont le service, de par son extension, pèse très lourd dans les charges de la collectivité. Or, le seul fait que le logement est payé par le ménage, selon les circonstances, à des taux très divers, transforme les niveaux

de vie injustement. Seule une allocation logement dont les éléments de calcul prennent efficacement en compte les cas individuels redresserait efficacement cette injustice de situation.

La troisième mesure est à mentionner plus qu'à décrire dans le détail. Elle consiste à instaurer un système d'épargne qui empêche les économies des jeunes ménages de se dégrader et leur accorde des prêts à bas taux d'intérêt demandés par les rapporteurs belge et français, pour constituer les apports de base évoqués plus haut.

La France a depuis peu enfin mis sur pied un système d'épargne logement assez satisfaisant. La Suisse, qui y avait renoncé, recommence une nouvelle expérience. L'Autriche pratique une épargne pré-immobilière qui favorise les épargnants de moins de 25 ans. Nous soulignons qu'une telle mesure gagnerait à être généralisée, car elle rendrait plus aisée l'accession à la propriété.

Signalons enfin toutes sortes de réglementations européennes de prêts aux jeunes ménages, notamment par certaines caisses d'allocations familiales françaises, d'allocations de déménagement (régimes belge et français), d'installation (régime belge et certaines caisses d'allocations familiales françaises). Mais tous ces prêts sont de portée relativement limitée eu égard à leur modicité.

Sans vouloir ici révolutionner les systèmes de sécurité sociale des nations d'Europe économiquement développées, posons-nous néanmoins la question, au moment où notre propos va se conclure, se savoir si l'aide la plus déterminante de la société aux jeunes ménages à revenus modestes ne serait pas, eu égard à l'évolution des salaires directs, un système à double moyen :

- a) un prêt important aux jeunes ménages avec un échéancier d'amortissements généraux, modéré éventuellement lors de la survenance d'enfants;
- b) une allocation logement maintenue pendant trois ans, puis prolongée de trois ans à la survenance du premier ou du deuxième enfant.

Ces mesures proposées, toutes réunies, ne manqueraient pas d'être efficaces, elles veulent concrétiser la volonté qu'ont les générations en place d'accueillir dans la société des jeunes ménages.

Deux remarques d'ordre très différent nous apparaissent opportunes au moment de conclure ce propos :

a) les jeunes ménages ont du mal à s'assimiler les lois et les règlements même qui leur sont favorables. Les associations d'action familiale ou sociale ont à ce sujet un très beau rôle à remplir. Il s'agit de donner aux jeunes ménages des renseignements complets très adéquats à leurs besoins et leurs ressources. Construire ou organiser une épargne sont choses très délicates qui demandent à être précisées dans la confiance au cours d'un dialogue avec un spécialiste tant de la législation de l'aide à la construction que de l'art de vivre en famille;

b) la solidarité entre générations ne doit pas rester un vain mot. Les jeunes ménages aiment à être indépendants dans des foyers bien à eux. Ils ont pourtant besoin d'aide; que leurs aînés ne leur refusent pas le coup de main pour permettre, de temps en temps, au jeune couple quelques heures ou quelques jours de nouvelle lune de miel. Se lancer dans l'aventure de la construction doit demander des efforts aux jeunes, mais cela doit appeler aussi la générosité des parents et des frères et sœurs déjà installés.

Les jeunes ménages ont aussi à ouvrir leur seuil, avec discrétion et confiance à leurs amis ou parents célibataires, à jouer entre deux générations qui ont parfois tendance à se heurter, les parents et les grands adolescents, un irremplaçable rôle de liaison. Enfin, la mise en œuvre d'équipements sportifs et socio-culturels appelle leur jeunesse et leur amour qui seront les meilleurs entraînements à la «participation» nécessaire de tous à la vie sociale.

Jeunes ménages et moins jeunes ménages, rappelons-nous le message de Saint-Exupéry qui, pour avoir été beaucoup cité, n'en reste pas moins bon à méditer en ce moment: «J'ai découvert une grande vérité, à savoir que les hommes habitent et que les choses changent pour eux selon le sens de la maison.»

Le foyer est le signe même de la famille, il apparaît comme un dépôt à conserver, n'est-il pas constitué de torches enflammées qui peuvent devenir des messages à transmettre de génération en génération ?

#### Exemple de financement du Crédit Populaire de France

Pour un investissement de 100 000 fr., un jeune ménage disposant d'un apport personnel de 20 000 fr. et d'un revenu mensuel de 2200 fr. environ, empruntera par exemple 80 000 fr. à quinze ans remboursables dans les conditions suivantes (double assurance comprise).

Périodes	Remboursement mensuel	Evolution théorique du revenu mensuel (hypothèse de croissance de 6 % an)	
		Revenu mensuel	% charge de remboursement
2 ans	519,6	2200	23,6 %
2 ans	606,6	2472	24,5 %
2 ans	710,9	2777	25,6 %
2 ans	813,6	3120	26 %
2 ans	959,6	3505	27,3 %
5 ans	1103	3917	28 %