

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 44 (1971)

**Heft:** 10

  

**Artikel:** Le financement du logement dans les pays d'Europe

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127183>

### **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:** 17.03.2025

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

# Le financement du logement dans les pays d'Europe

46

régionales varie en fonction du nombre d'habitants et de logements de la région.

### 3. Rétribution

La rétribution des membres de la Commission faïtière et des Commissions cantonales est laissée au soin de chacune des associations formant les commissions.

## II. FONCTIONNEMENT

### 1. Principe

- a) La ou les Commissions régionales siègent en principe *une fois par semaine, jour, heure et lieu convenus d'avance*. Si les circonstances du cas l'exigent, une séance de conciliation ultérieure pourra être fixée au domicile du locataire.
- b) En règle générale, les parties répondent en personne aux convocations de la commission; elles peuvent se faire assister ou représenter par un tiers et doivent produire toutes pièces justificatives à l'appui de leurs allégations.

### 2. Requête

Lorsque le locataire constate la survenance d'un litige avec son propriétaire, il s'adresse sans retard au secrétariat de la Commission régionale dont l'adresse figure dans le règlement de la Commission paritaire de conciliation.

Lorsque le propriétaire souhaite saisir la Commission paritaire de conciliation, il dépose sa requête auprès du secrétariat cantonal ou local de l'Association des propriétaires.

### 3. Séance de conciliation

Au jour, à l'heure et au lieu fixés, la Commission régionale de conciliation rencontre le locataire et le propriétaire. Elle s'efforce de rechercher une solution au litige qui oppose locataire et propriétaire. Lorsqu'elle y parvient, cette solution est constatée séance tenante dans un procès-verbal de séance de conciliation signé des membres de la Commission régionale, du locataire et du propriétaire.

Dans cet article, M. C. Crappe, secrétaire général de l'Institut national du logement, constate que dans de nombreux pays la part des investissements consacrés au logement représente souvent 20 à 25% du produit national brut. L'auteur examine quelques aspects du financement du logement dans plusieurs pays d'Europe occidentale: sources, obstacles rencontrés, recherche de formules nouvelles.

Les statistiques reprises dans le tableau (page 47) et fournies par la Commission économique pour l'Europe de l'Organisation des Nations Unies font apparaître que dans tous les pays considérés, sauf en Suède, le secteur privé occupe une place importante dans la construction de logements. Par contre, les pouvoirs publics construisent très peu (exception faite pour le Royaume-Uni, la Suède et les Pays-Bas) et l'activité des sociétés publiques de construction varie d'un quart à un tiers de la production globale.

Le financement du logement par l'Etat ou les pouvoirs publics s'opère en s'adressant au marché des capitaux, en utilisant le produit des impôts ou en prescrivant aux caisses d'épargne ou aux organismes de crédits publics ou même privés de consacrer une part de leurs disponibilités au logement. De grandes différences existent, parmi les pays européens, en ce qui concerne l'intervention directe de l'Etat et celle d'organismes de crédit placés sous sa tutelle et bénéficiant de sa garantie.

Si l'aide directe sous forme de prime à fonds perdus telle qu'elle existe en Belgique est exceptionnelle, par contre, dans tous les pays, l'Etat organise un système de prêts hypothécaires par l'intermédiaire d'organismes de crédit ressortissant souvent du secteur privé. Il octroie généralement sa garantie de bonne fin à ces prêts et intervient également dans les charges d'intérêt et d'amortissement pour les personnes dont les revenus ne dépassent par certains maxima.

Au cours de ces dernières années, l'Etat a financé la construction de 35% des logements aux Pays-Bas, de 20% en Allemagne occidentale et en France. En Suède, 90% des logements ont bénéficié soit de prêts directs, soit de crédits garantis par l'Etat.

D'autre part, le financement du logement par les organismes de crédit du secteur privé est important, qu'il s'agisse d'organismes contrôlés par l'Etat ou agréés moyennant certaines conditions ou d'organismes s'écartant des conditions normales de prêt, ce qui constitue un grave danger pour les emprunteurs. Il convient de tenir

**Pourcentages des logements construits de 1960 à 1966 d'après les maîtres d'ouvrages**

Pays	Secteur public			Secteur privé		
	Pouvoirs publics	Sociétés de construction	Ensemble	Sociétés de construction	Particuliers	Ensemble
Danemark	2	30	34			66
France <sup>1</sup>	2	30	32			66
Finlande	7		7	59 <sup>2</sup>	34	93
Norvège	3	27	30			70
Pays-Bas	22	24	46			54
Royaume-Uni	43		43			57
Suède	36	25	61			39
Allemagne occidentale	3	25	28	11 <sup>2</sup>	61	72

<sup>1</sup> La reconstruction (2%) n'est pas comprise dans les pourcentages.

<sup>2</sup> Une aide de l'Etat est apportée pour une large partie de ces logements.

compte également de l'utilisation des fonds propres des candidats propriétaires dans le financement de la construction ou de l'acquisition des logements et de l'intervention des employeurs offrant des logements en location ou prêtant à des conditions favorables.

Parmi les obstacles au financement, il faut relever : la diminution éventuelle de l'épargne, l'insuffisance de rentabilité des placements immobiliers, l'orientation des placements de l'Etat dans d'autres domaines que le logement, les lacunes ou défauts dans les interventions publiques en faveur du logement.

On constate qu'en général les Etats restent passifs devant les problèmes d'habitat dont certains réclament cependant l'urgence, comme l'assainissement du patrimoine immobilier et la rénovation urbaine.

Parmi les formules susceptibles de constituer de nouvelles sources de financement du logement, M. Crappe cite : l'épargne-logement, les fonds autonomes, les prélèvements sur le chiffre d'affaires des entreprises, les fonds communs de placements immobiliers.

L'épargne-logement permet au candidat propriétaire de constituer un capital de départ et d'obtenir à un taux d'intérêt réduit, un prêt hypothécaire d'un montant égal à la différence entre le coût total du logement et ce capital de

départ. Ce système a connu un certain succès en Allemagne fédérale où plus de 40% des logements construits en 1968 l'ont été grâce à l'épargne-logement et en France où l'on dénombre depuis 1965 près de 400 000 comptes d'épargne-logement. En Belgique, la Caisse générale d'épargne et de retraite a instauré récemment un contrat d'épargne-logement.

En ce qui concerne la création de fonds autonomes du logement, il est certain que cette formule présente de nombreux avantages. En effet, ces fonds auraient pour tâche de dresser des programmes de construction et d'en financer la réalisation, d'accorder les aides prévues par la loi, de pratiquer une politique foncière, d'effectuer ou de provoquer des opérations de rénovation urbaine. Un projet de création d'un fonds autonome du logement est actuellement en préparation en Belgique.

Quelques pays enfin appliquent le système de fonds communs de placements immobiliers qui permet au marché immobilier de trouver dans ces fonds un financement accru.

En conclusion, M. Crappe estime que le financement de la construction résidentielle pose de multiples problèmes et qu'il convient pour les résoudre de mettre en œuvre de nouvelles formules de financement.