



**Doc. 709**

14 octobre 1957

## **Certains aspects sociaux et financiers du problème du logement en Europe**

### **Rapport<sup>1</sup>**

Commission des questions sociales, de la santé et de la famille

Rapporteur: M. Pierre COURANT, France

---

1. 1957 - 9e session - Deuxième partie



## A. Projets de recommandation

I

### *Caractéristiques principales de la construction populaire*

L'Assemblée,

Considérant que tous les logements doivent présenter des garanties minimum de solidité, d'hygiène et de confort;

Estimant que la construction, sous prétexte d'économies, de logements peu solides, aboutit à un gaspillage d'argent et à la naissance probable de nouveaux taudis au bout de quelques années;

Convaincue que la construction populaire doit être faite non pas en considération du niveau de vie actuel des travailleurs les plus défavorisés, mais pour permettre un mode de vie décent et assurer le minimum de confort indispensable,

Recommande au Comité des Ministres de veiller à ce que les nouvelles maisons d'habitation répondent aux conditions minima suivantes :

- a. bonne protection contre l'humidité et les intempéries;
- b. bon ensoleillement et bonne aération;
- c. existence d'une douche;
- d. nombre minimum de pièces en fonction du nombre d'occupants;
- e. dimensions minimum des pièces;
- f. installation d'électricité et de voirie..

II

### *Préfabrication des éléments de la maison*

L'Assemblée,

Ayant constaté, d'une part, que l'un des meilleurs moyens d'abaisser le coût général de la construction consiste à adopter des plans-types ou des normes générales permettant de standardiser les éléments légers de la maison (portes, fenêtres, matériel sanitaire, etc.) et, par conséquent, de les fabriquer en usine en grande série;

Ayant d'autre part constaté que la préfabrication en usine des éléments lourds de la maison ne peut être recommandée que lorsque, dans un même lieu et dans un délai réduit, un grand nombre de constructions doit être édifié,

Recommande au Comité des Ministres de demander aux gouvernements des États membres d'adopter des normes et des plans-types, ce qui permettra de réduire le coût de la construction par la standardisation des éléments légers de la maison.

III

### *Échanges d'ouvriers du bâtiment entre les pays de l'Europe occidentale*

L'Assemblée,

Constatant que les pays européens ont souvent besoin de faire appel à des ouvriers qualifiés du bâtiment ressortissants d'autres pays;

Rappelant les dispositions de la Convention européenne d'Établissement, adoptée par le Conseil de l'Europe le 13 décembre 1953, et notamment l'article 10 de cette Convention;

Gardant à l'esprit les dispositions déjà prises par l'O. E. C. E. dans le domaine de la libération des mouvements de la main-d'oeuvre;

Rappelant la Résolution n° 5 (1946) et la Résolution n° 17 (1949) de la Commission du Bâtiment, du Génie civil et des Travaux publics de l'O. I. T., concernant le recrutement et la formation professionnelle dans l'industrie de la construction,

Recommande au Comité des Ministres de demander au B. I. T. de dresser, pour chaque pays de l'Europe occidentale, une liste des différentes catégories d'ouvriers du bâtiment classés selon les mêmes qualifications de sorte que l'échange de ces ouvriers entre les différents pays soit rendu plus facile.

IV

#### *La politique du logement et les loisirs des travailleurs*

L'Assemblée,

Attirant l'attention sur l'intérêt qu'il y aurait à organiser, à la faveur de la politique du logement, les loisirs des travailleurs et leur développement culturel;

Se félicitant des nombreuses initiatives qui ont été prises dans ce domaine par divers pays (foyers de culture, salles de réunion de jeunes, activités sportives ou artistiques),

Recommande au Comité des Ministres de veiller à ce que, lors de la création de cités ou d'ensembles importants de constructions nouvelles, soit prévu — et réalisé aussitôt que possible par les différents organismes intéressés — leur équipement scolaire, religieux, intellectuel, artistique et sportif (y compris les terrains de jeux pour les enfants).

V

#### *Logement des travailleurs ayant dépassé l'âge de pleine activité et des personnes âgées isolées ne désirant ou ne pouvant plus conserver un logement individuel*

L'Assemblée,

Estimant que les problèmes relatifs au logement des personnes âgées présenteront dans l'avenir un intérêt croissant en raison des progrès de la médecine et de l'augmentation de la durée moyenne de la vie humaine;

Considérant que l'effort social accompli jusqu'à présent ne correspond ni aux nouvelles conceptions sociales, ni aux nouvelles nécessités européennes;

Convaincue que l'hébergement en dortoirs collectifs doit être abandonné et remplacé par un système permettant aux personnes âgées, et surtout aux couples de vieilles gens, de garder une habitation individuelle et de conserver leurs objets familiers;

Considérant que l'hébergement dans des maisons collectives ou dans des pavillons isolés de vieillards occupant des logements plus grands libérerait ceux-ci et permettrait ainsi aux Etats de réaliser des économies sur la construction de nouveaux logements,

Recommande au Comité des Ministres de favoriser la construction de maisons collectives ou de pavillons isolés qui seraient mis, à bas prix, à la disposition des personnes âgées.

VI

#### *Taxation des loyers*

L'Assemblée,

Ayant considéré l'expérience des dernières années et les difficultés que certains pays d'Europe occidentale ont rencontrées dans la solution du problème du logement parce que le prix des loyers avait été maintenu à un taux extrêmement bas;

Estimant que les gouvernements doivent se garder des dangers d'une telle politique, surtout lorsqu'elle a pour effet d'abaisser les prix des loyers au-dessous du coût d'entretien des logements;

Estimant d'ailleurs qu'un effort social doit être fait pour alléger les charges des locataires n'ayant pas un niveau de vie suffisant (allocations-logement, etc.) ;

Soulignant le fait que les formules de contraintes relatives aux prix des loyers, lorsqu'elles ont été appliquées avec trop de rigueur, ont tari l'initiative privée,

Recommande au Comité des Ministres de veiller :

1. à ce que les formules de contraintes relatives aux prix des loyers ne soient pas excessives ;
2. à ce qu'elles réservent toujours la possibilité d'assurer l'entretien des maisons.

VII

*Financement de la construction populaire*

L'Assemblée,

Ayant en vue de faciliter une construction aussi développée que possible d'habitations à prix réduit;

Estimant que la construction directe par l'Etat ne devrait intervenir que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles;

Considérant qu'il appartient à l'Etat d'aider efficacement les collectivités locales, les organismes spécialisés ou les sociétés de construction qui, sous son contrôle, se proposent de construire;

Recommande au Comité des Ministres de veiller à ce que les gouvernements des États membres :

1. Aident dans leurs efforts en matière de construction les collectivités locales et les organismes spécialisés et prévoient, lorsque cela sera possible, la participation de capitaux privés ;
2. Facilitent la construction en aidant les constructeurs à trouver des terrains d'habitation moyennant une juste indemnité et en brisant, au besoin, les résistances que pourraient opposer les tentatives de spéculations financières.

VIII

## **B. Maisons collectives ou maisons individuelles**

L'Assemblée,

Considérant, d'une part, que, dans certains pays, une nette préférence est marquée pour la construction de maisons individuelles;

Notant, d'autre part, que dans d'autres pays le manque d'espace rend souvent nécessaire ou souhaitable l'édification de maisons collectives,

Recommande au Comité des Ministres de veiller à ce que :

1. Soient recherchés les modes d'habitations collectives ou individuelles qui répondent au choix des familles et qui assurent les meilleures conditions de leur développement. Ce choix doit, en principe, tenir le plus grand compte du désir et des besoins des intéressés eux-mêmes qui sont, plus que d'autres, à même d'apprécier les avantages et les inconvénients des différentes catégories en prenant en considération les conditions économiques et sociales dans lesquelles se trouve la collectivité;
2. Soit offerte aux familles ayant plusieurs enfants la possibilité d'obtenir des maisons individuelles, en évitant toutefois, par l'application d'une urbanisation méthodique, les inconvénients qui résulteraient pour les très grandes villes d'une extension territoriale trop considérable.