

III - LA POLITIQUE OFFICIELLE DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

1. - OBJECTIFS.

a) Généralités :

Le principal objectif poursuivi par le gouvernement est l'élimination la plus rapide possible de tous les logements malsains, dans le cadre d'une politique globale du logement en Italie. Le "problème de la maison" est élaboré actuellement par le gouvernement et les syndicats conjointement. Le logement malsain est compris comme un fait quantitativement marginal.

b) Description des objectifs :

En relation avec la régionalisation administrative et avec les actions conjointes des syndicats et du gouvernement, on peut esquisser ainsi les principaux objectifs qui détermineront la formulation future de la politique du logement en Italie.

Il s'agit de réaliser des pôles de développement économique dans les régions d'émigration afin de limiter ce phénomène d'émigration.

La nouvelle politique du logement établira une liaison organique entre les deux mesures adoptées et les orientations territoriales du développement, sous la forme d'une politique de planification et d'aménagement du territoire.

Un projet de loi-cadre d'urbanisme permettra aux régions de légiférer en relation avec les programmes d'aménagement du territoire. La programmation de la construction sera établie par un organisme unique. Le but est de promouvoir la construction d'habitations populaires bon marché. Pour cela, cet organisme contribuera à accroître le rythme de la construction publique et favorisera prioritairement la construction dans les zones de plus grande pénurie et de croissance la plus accentuée.

2. - ORGANISATION ADMINISTRATIVE.

Pour la résorption de l'Habitat Insalubre :

- Directement, le seul organisme concerné est l'office de l'Hygiène.

- Indirectement :

- 1) ISTITUTO AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI (I.A.C.P., Institut Autonome pour les maisons populaires).
L'Institut s'occupe de fournir des logements aux plus démunis.
- 2) GESCAL (Gestione Casa Dei Lavoratori).
Organisme constructeur presque toujours maître d'ouvrage pour l'Istituto Case Popolari.
IACP et GESCAL sont subdivisés par province et se consacrent surtout aux chefs-lieux.
- 3) Les Provinces et les Communes - Plans d'urbanisme, zones de rénovation et de construction - Zones d'intervention dans la ville. La commune a une commission contrôlée par le préfet qui décide des zones d'intervention. Ces zones sont définies par des experts.

La réalisation des programmes de construction subventionnée a été confiée essentiellement à :

- a) l'I.S.E.S. (Istituto per l'Edilizia Sociale, Institut pour la Construction Sociale), institué par le décret-loi n° 133 du 15/2/63, qui a remplacé l'U.N.R.R.A. - CASA, la première à être créée (Comité d'Aide aux sans-logis), et qui veille à l'exécution de la loi 1676 du 30 Décembre 1960 pour la construction de programmes particuliers financés par les différents organismes (Parmi ceux-ci, il faut mentionner la Cassa per il Mezzogiorno, Caisse pour le Midi).
- b) les I.A.C.P.
(Instituts Autonomes pour les Maisons Populaires) qui, dans leurs provinces respectives, sont les organes exécutifs des différentes lois, y compris la loi n° 60.
- c) Les organismes locaux (provinces et municipalités), les fédérations de coopératives et d'autres organismes qui peuvent agir en tant que "stazione appaltante" (bureaux d'adjudication) pour le compte de la GESCAL (Gestione Case per Lavoratori).
- d) Les coopératives de construction fournissent des logements à bon marché, en particulier à certains groupes vivant en Habitat Insalubre.

Les coopératives qui ont bénéficié de financements et de contributions de l'Etat sont environ au nombre de 10.000 ; environ 3.200 d'entre elles (pour un total de 45.000 logements) ont été financées par la Gestione Ina-Casa, alors que les autres 6.700 environ, pour le total de 85.000 logements, ont été financées par le Ministère des Travaux Publics, en application des lois précitées.

- e) l'I.N.C.I.S. (Istituto Nazionale Case per Gli Impiegati Dello Stato) (Institut National pour le Logement des Fonctionnaires de l'Etat).

Enfin :

- Italia Nostra, du fait de son action de restructuration des centres historiques, se préoccupe de l'habitat insalubre et vétuste.
- Les ACLI (associations chrétiennes de travailleurs italiens) ont des coopératives de construction et font des études sur des quartiers insalubres.
- L'ISPES fait des études de milieu et fournit une aide technique et financière aux communes.
- Les sociétés catholiques d'action caritative viennent en aide directement aux groupes humains concernés (ex. : San Vincenzo à Turin).

3. - LES MODES D'ACTION.

a) La résorption :

Les modalités d'application de la politique de résorption de l'habitat insalubre sont régies principalement par les dispositions de la loi du 9 Août 1964 (dans le Journal Officiel du 16 Août, n° 186).

Dispositions pour l'élimination des logements malsains :

Art. 1. - Le Ministère des Travaux Publics est autorisé à mettre en oeuvre la construction, aux frais de l'Etat, de logements pour y recevoir les familles provisoirement logées en grottes, baraques, sous-sols, bâtiments publics, locaux malsains et autres logements de ce genre.

Art. 2. - Le Ministère des Travaux Publics est autorisé à organiser le déplacement des habitants considérés dans l'Art. 1. Dans ce but, 60 jours au plus après avoir reçu du Ministère des T.P. le programme de déplacement, la Municipalité procède à la déclaration d'inhabitabilité des locaux reconnus insalubres et le Maire en ordonne le déménagement à effectuer dans un délai fixé, après que l'attribution du nouveau logement ait été faite conformément à ce qui est dit dans l'article 8 qui suit. Au cas où la Municipalité ne satisferait pas son obligation dans le délai prévu au précédent alinéa, le préfet y procéderait par l'entremise d'un commissaire spécial.

Art. 8. - Les logements sont attribués aux familles pour lesquelles a été prononcée la déclaration mentionnée dans l'article 2, ou bien, s'il n'y a pas de déclaration, en fonction de l'urgence du déplacement des familles indiquée à l'article 1, et à condition que le chef de famille et son conjoint possèdent les qualités requises pour l'attribution de logements dans le cadre de l' "Institution pour les Maisons Populaires" (I.A.C.P.).

Sauf dans le cas où la déclaration à laquelle on se réfère dans l'article 2 a été prononcée, n'ont pas la qualité requise pour concourir à l'attribution des logements, les noyaux familiaux qui se sont logés dans des grottes, baraques, sous-sols, bâtiments publics, logements malsains et autres logements de ce genre, après la date de publication de la présente loi.

Art. 10. - Le service des Ponts et Chaussées (Genio Civile) pourvoit, au moment même du déplacement des assignataires des nouveaux logements, aux travaux nécessaires pour la démolition des baraques et autres locaux de ce genre, existant sur le sol en propriété de l'Etat ou d'autres personnes administratives de droit public, ainsi qu'à l'obstruction de grottes, cavernes et autres logements provisoires.

Tous ceux qui enlèveraient ces ouvrages d'obstruction seront exclus de l'attribution des logements visés par la présente loi.

Les frais nécessaires à l'exécution des ouvrages mentionnés au présent article sont couverts par les fonds autorisés pour l'article 18.

Art. 11. - Il est interdit de destiner à l'usage d'habitation les locaux non appropriés ou évacués aux termes de l'article précédent.

En cas de violation des dispositions de la loi, le préfet ordonne le déménagement immédiat des locaux en se servant de la force publique.

Art. 12. - Le Ministère des Travaux Publics, qui procède à la formation de nouvelles bourgades pour les familles autrefois logées en habitations malsaines, est autorisé à construire, dans l'enceinte des mêmes bourgades, des édifices à caractère social, comme des écoles, des jardins d'enfants, des églises, des patronages etc ...

Les frais pour la construction de ces édifices ne pourront pas dépasser le 0,30 % des fonds mentionnés dans l'art. 18.

Art. 18. - Pour la construction des logements mentionnés dans l'art. 1 sont autorisés les frais, à la charge du budget du Ministère des T.P.; de 8 milliards de lires pour l'exercice 1953-54 ; de 10 milliards de lires pour l'exercice 1954-55 ; et de 25 milliards de lires pour chacun des exercices de 1955-56 à 1960-61 compris.

Les sommes non employées dans un exercice peuvent être utilisées dans les exercices suivants.

b) L'appareil législatif :

Toutes les mesures législatives découlent de la loi de base de 1938 sur la construction populaire et économique, ainsi que de la Loi sur l'Ina Casa (devenue en 1963 la GESCAL).

La loi du 28 Avril 1938 a pour but le financement de la construction :

- Des instituts ou des organismes de crédits accordent des prêts soit aux municipalités soit à l'IACP (Institut autonome des maisons populaires).
- La Caisse des Dépôts et Prêts prête aux municipalités, à l'IACP, aux coopératives de fonctionnaires, à l'INCIS.
- Dans chaque chef-lieu de province, constitution d'un Institut Autonome Provincial pour les maisons populaires (qui absorbera les instituts similaires existants).
- Les Municipalités ou localités qui bénéficieront de la construction de logements économiques et populaires par ces instituts autonomes provinciaux, devront prévoir et fournir les équipements collectifs et les services publics nécessaires. Elles devront céder gratuitement les terrains appartenant à la municipalité ou aux domaines.
- Le logement économique populaire a 3 pièces d'habitation, maximum 5 (en cas de contribution financière de l'Etat), plus bains, cuisine, cave, débarras et entrée. Le logement économique a les mêmes caractéristiques mais le nombre de pièces maximum peut atteindre 10.

D'après la loi du 2 Juillet 1949, les surfaces du logement populaire sont de :

65 m2 pour 2 pièces d'habitation + espaces supplémentaires				
80 m2 pour 3	-	-	-	-
95 m2 pour 4	-	-	-	-
110 m2 pour 5	-	-	-	-

avec, pour les 5 pièces, 16 m2 supplémentaires si la famille a plus de 7 personnes.

Cette loi fournit un système d'aide financière constant pour 35 ans.

Loi du 7/8/1950 :

Extension à tous les citoyens de la possibilité de profiter des facilités de paiement des intérêts des prêts pour la construction de logements économiques.

Loi du 28/2/1949 :

Destinée à combattre le chômage par la construction de maisons bon marché, elle est financée par des crédits issus à 0,60 % du salaire mensuel des travailleurs (travailleurs agricoles exclus), 1,20 % des salaires payés par l'employeur, enfin par une contribution de l'état (du 1/3 environ de la masse salariale) et les revenus des loyers et remboursements des immeubles déjà construits.

Loi du 9/8/54 : sur le relogement des habitants de grottes, sous-sols, baraquements.

La dépense est assurée par l'état. L'étude et l'exécution des programmations sont confiées à l'IACP, au Génie Civil et à l'UNRRA-CASA.

Les logements de 2, 3, 4 pièces principales (+ cuisine, bains, entrée, cave) sont mis en location ou vendus avec paiement en 35 ans sans intérêts.

Loi 167 du 18/4/62 :

Portant création de zones urbanisées pour la construction économique et populaire.

Elle oblige les capitales provinciales et les villes ayant plus de 50.000 habitants à constituer un domaine communal de zones urbanisées, comportant tous les services et les équipements sociaux pour la construction économique et populaire.

- Ces zones sont pour moitié destinées à la construction subventionnée, pour moitié à la construction privée.
- Plusieurs communes voisines peuvent s'associer et s'unir pour former un plan d'intérêt commun.
- Ce plan doit s'insérer dans le cadre du développement urbain des dix années à venir ainsi que dans celui du plan d'aménagement général.

Loi du 14/2/63 :

Vente du patrimoine immobilier (logements économiques et populaires) de l'Ina Casa, création d'un programme de construction décennal financé par des contributions des travailleurs (0,35 % du salaire mensuel), des employeurs (0,70 % des traitements des travailleurs), de l'Etat (4,30 % des contributions payées par employeurs et travailleurs), enfin des revenus provenant des loyers des immeubles loués aux Instituts.

Loi du 4/11/63 :

Octroi de 3 milliards de lires/an pendant 3 ans pour 2/3 aux IACP, INCIS, ISES des provinces et municipalités et pour 1/3 aux organismes de construction. 30 % des logements construits seront en location et 70 % en accession à la propriété. Les constructions seront réalisées sur les zones urbanisées définies par la loi n° 167.

Loi 721 du 2/3/64 :

- acquisition et viabilisation des terrains des zones urbanisées par les organismes d'habitat populaire.
- Les organismes (GESCAL et autres) peuvent remplacer les municipalités (en accord avec celles-ci pendant une période de 3 ans), pour l'acquisition et la viabilisation des terrains les intéressant dans les plans de zones urbanisées. Même si les plans ne sont pas encore approuvés, les terrains acquis restent valables, et les organismes peuvent utiliser les terrains de leur patrimoine en respectant les plans d'aménagement généraux en vigueur.

Loi du 29/9/1964 :

- Les municipalités peuvent obtenir des prêts (20 % du montant total prévu) dans le cadre du plan 167.

Décret-Loi du 15/3/65 :

- Emission d'obligation pour 250 milliards de liras garanties par l'Etat en Italie et à l'étranger. Ces fonds iront aux communes, aux provinces et aux consortiums pour les travaux publics et scolaires, aux institutions d'assistance publique pour la construction de logements populaires, aux organismes concessionnaires pour la construction d'autoroutes, et aux organismes portuaires pour les travaux de leur compétence.

4. - LE BUDGET.

On ne dispose pas de renseignements plus récents que 1963.

LOI DU 28 JUILLET 1961, n° 705 :

Elimination de logements malsains après des inondations :

Art. 1. - Est autorisée la dépense de 10 milliards de liras pour la construction en Calabre, conformément à la loi du 9 Août 1951 n° 640, de logements pour y recevoir les familles provisoirement logées dans des grottes, baraques, sous-sols, bâtiments publics, locaux malsains et autres logements de ce genre.

Art. 2. - L'autorisation de la dépense prévue dans l'article 2 de la loi du 26 Octobre 1960 n° 1201 est augmentée d'1 milliard de liras pour les ouvrages de viabilité en Calabre, conformément à la loi du 25 Juin 1906 n° 255, et au deuxième alinéa de l'article 1 de la loi du 3 Août 1949 n° 589.

Les Allocations, à charge du Budget du Ministère des Travaux Publics, consenties pour la construction de logements destinés à accueillir les familles logées dans les grottes, baraques, campements, édifices publics, locaux insalubres, ces allocations sont environ de :

	8 milliards pour l'exercice	53-54	
10	"	"	54-55
25	"	"	55-56
26	"	"	57-58
29	"	"	58-59
25	"	"	59-60
25	"	"	60-61

Par la loi du 23/12/62, des mesures pour la rénovation urbaine de la Citta Vecchia de Bari ont autorisé la dépense de 3 milliards de liras pour l'exécution des travaux, y compris le paiement des indemnités nécessaires à l'expropriation, les équipements et la reconstruction des édifices publics.

La Loi du 30/12/1960, n° 1676, prévoit un investissement en 10 ans de 200 milliards (de liras) pour la construction de logements pour les travailleurs agricoles salariés.

La Loi du 29/9/1962, n° 1462, prévoit à l'article 4 un investissement de 60 milliards (de liras) pour la construction des logements pour les travailleurs dans les zones et les noyaux de développement industriel.

La Loi du 19/2/1963, n° 60, établit la liquidation du patrimoine construit par l'Ina Casa, et met sur pied un programme décennal de logements pour les travailleurs dans les zones et les noyaux de développement industriel, en prévoyant un investissement sur 10 ans de 1000 milliards qui pourront augmenter suivant les rentrées correspondant à la vente des logements.

La Loi du 4 Novembre 1963, n° 1460, prévoit une affectation de 9 milliards (de liras) en 3 ans par l'octroi de prêts avec intérêts au sens de la Loi n° 408 et suivantes modifiées. De cette façon, on pourra investir environ 200 à 250 milliards de liras en trois ans.

Les sources de financement public pour l'application des lois sur l'habitat insalubre proviennent du budget de l'Etat.

5. - MODIFICATIONS PROJETEES.

- Blocage des loyers pour 3 ans.
- Réexamen des critères actuels du surpeuplement.
- Révision des procédures d'expulsion.
- Coordination des différents organismes publics constructeurs par la C.I.P.E. (Camera Italiana Per l'Edilizia) sous la direction du ministère des travaux publics.
- Unification progressive, régionalisée, de ces différents organismes constructeurs.
- Révision des critères d'attribution des logements (ancienneté de résidence, contribution) pour les familles les plus nécessiteuses ainsi que pour les immigrés.
- Simplification des procédures d'attribution des logements.
- Pour la "GESCAL" (Gestione Casa per Lavoratori), assouplissement des procédures de construction, financement du programme de logement, par les disponibilités de la "Gescal", par le budget et par le marché financier, en particulier pour l'acquisition des terrains et leur urbanisation. Le programme de logements sera réalisé suivant des systèmes urbains organiques comprenant des personnes administratives de droit public et des entreprises de constructions soit publiques soit privées. Au terme d'une période de 3 ans, la Gescal doit être déchargée du financement des logements dont le relais est alors assuré par l'Etat et le marché financier et (éventuellement) par des bénéficiaires de gestion.

- L'expropriation devra servir aux systèmes urbains, soit pour des logements, soit pour les travaux d'urbanisation secondaire ou primaire, soit par des travaux de construction de bâtiments hospitaliers ou scolaires, sur la base de financement de plusieurs années. Les mesures d'expropriation seront assouplies pour permettre l'acquisition immédiate des terrains. Afin d'éviter de reporter sur la collectivité le poids de la rente connexe à la hausse des terrains due à l'urbanisation, on calculera désormais l'indemnisation sur la base de la valeur marchande agricole des terrains. Cette valeur pourra être augmentée suivant certains coefficients (pas au-dessus de cinq points) dans certaines zones. Pour les terrains bâtis, la valeur sera augmentée de la valeur du coût de la construction.
- Les constructeurs privés devront respecter des conventions avec les municipalités pour les terrains expropriés dont ils auront obtenu la concession. Les municipalités fixeront pour les concessions et conventions les standards qualitatifs des constructions, les rapports entre surface disponible et surface bâtie, la cession en location de l'habitation, et le niveau des loyers conventionnés. Les autres constructions bénéficieront d'avantages fiscaux (exonération pendant 25 ans de certaines taxes) pour des bâtiments dont les standards correspondront aux caractéristiques des logements économiques et populaires.
- La participation est considérée comme prioritaire dans la réalisation des logements pour les ouvriers.
- L'investissement public du gouvernement doit représenter en trois ans 25 % des investissements globaux.
- L'industrie du bâtiment doit baisser ou contenir les prix de construction grâce à la recherche du secteur et à l'adoption de nouvelles technologies. La C.I.P.E. pourra en outre contrôler le prix des matériaux de construction.
- Enfin, on accordera une attention particulière à la construction d'habitations rurales. La future politique officielle du logement tend à apporter des réformes de structure à l'organisation de la construction mais attaque toujours le problème de l'H.I. sous l'angle de la pierre. Il s'agit de favoriser la construction de logements bon marché, beaucoup plus nombreux en location, destinés aux catégories les plus défavorisées.

IV - LES OPERATIONS SUR L'HABITAT INSALUBRE

A. DIRECTES.

1. Elimination de l'habitat insalubre :

L'action est préventive. Elle est assurée par les IACP qui assurent aux classes les moins favorisées des logements économiques.

On a choisi des modes d'habitation de type collectif et à une échelle de groupement telle que le quartier puisse se suffire à lui-même.

Les études sociologiques ont amplement démontré le danger inhérent de taudification d'opérations prévues à l'écart du contexte urbain et manquant d'équipements collectifs et sociaux suffisants.

L'Istituto Case Popolari a ainsi construit à Turin, entre 1956 et 1963, 631 logements et, dans la région, 365.

La Société San Vincenzo, un groupe appelé les "Balayeurs Anonymes Volontaires" s'occupe du nettoyage et de la réorganisation des maisons délabrées et malsaines occupées par des personnes âgées.

Les ACLI (Associations Catholiques de Travailleurs Italiens) suscitent la formation de coopératives de construction pour le logement des Travailleurs.

2. Le relogement :

L'action est essentiellement curative. Elle s'exerce principalement d'après la loi du 9/8/54 sur le relogement des habitants des taudis.

Loi n° 640 du 9/8/54 dite loi Romita :

- 6.1 - A trait à la dépense faite par l'Etat pour la construction de logements destinés à des familles qui habitent dans des grottes, sous poutres, baraques, taudis, etc...
- 6.2 - Les logements seront de 2, 3, 4 pièces principales. L'étude et l'exécution des programmes sont confiées aux IACP, au Génie Civil et à la lère commission de l'UNRRA-CASA.

- 6.3. - Ces logements seront mis en location ou vendus avec paiement en 35 ans sans intérêts. Le Ministère des Travaux Publics a fixé un nombre adéquat de milliards pour chaque période d'exécution.

En Italie, le relogement dans les habitations à bon marché de la GESCAL est assuré d'après le D.P.R. (Décret du Président de la République) du 23 Mai 1964, n° 655 : "Normes concernant la réglementation des attributions des logements économiques populaires".

Article 8. - La commission provinciale, tout en maintenant le pourcentage des logements réservés selon les lois en vigueur, procède à la distribution des logements au moyen du système de points indiqué ci-après.

- 1°) Demandeurs habitant avec leur propre famille depuis deux ans à partir de la date de publication du ban d'attribution du logement :
 - a) en baraques, écuries, grottes, cavernes, centres de récoltes, dortoirs publics = 5 points.
 - b) dans des mansardes, dessous d'escaliers, caves, casernes, écoles, "Bassi" = 3 points.
 - c) dans un même logement, avec une ou plusieurs familles, chacune composée d'au moins deux unités :
 - avec surpeuplement = 4 points.
 - sans surpeuplement = 2 points.
- 2°) Demandeurs habitant avec leur propre famille à la date du ban :
 - en logement malsain = 2 points.
 - en logement surpeuplé = 2 points.

Le relogement est aussi effectué par l'Ina Casa.

Importance des réalisations de l'Ina Casa :

- Au cours des 14 années d'activité, plus de 950 milliards ont été utilisés, grâce auxquels ont été réalisés environ 370.000 logements, pour un total de 1.950.000 pièces habitables, répartis dans plus de 5.000 communes.

Exécution des programmes :

L'organisation du plan a été confiée :

- A la "Gestione Ina-Casa", qui met en exécution les programmes prévus par la loi et élaborés par le Comité.
- Au Comité Exécutif qui élabore les programmes de construction en fonction des fonds recueillis par les organismes collecteurs (généralement les Instituts de Sécurité Sociale).

- Le Comité Exécutif et le Conseil de Direction de la "Gestione Ina-Casa" se composent de représentants des travailleurs, des employeurs et de l'Etat (ministères).
- Pour la mise en exécution des programmes, la "Gestione" utilise la collaboration de nombreux organismes, parmi lesquels nous citerons : les communes, les Instituts Autonomes pour les Maisons Populaires, les Fédérations de Coopératives, les Offices Provinciaux du Travail. Les organismes qui recouvrent la charge de maîtres d'ouvrages (1) sont chargés de la construction matérielle des immeubles que des Commissions Provinciales spéciales, instituées auprès des offices du travail, affecteront aux personnes ayant droit au logement.

Financement des constructions :

- La répartition des logements et, donc, des crédits, est effectuée en fonction des besoins de logements, de l'indice de chômage, de l'augmentation du nombre des familles, des conditions de logement, compte tenu des contributions financières.

Les immeubles du plan sont réalisés ainsi :

- Avec le financement complet de l'Ina-Casa (destiné à tous les travailleurs).
- Au moyen de prêts consentis par les entreprises au titre de leur contribution obligatoire (destinés seulement au propre personnel de l'entreprise), à condition de parfaire la différence.
- Avec le financement partiel des travailleurs, soit individuellement, soit réunis en coopératives, qui ont effectué l'achat total ou partiel du terrain de construction (construction avec inscription préalable) ; plan complémentaire conformément au paragraphe 8 de la loi n° 1148 du 21/11/65.

Attribution des logements :

- L'attribution des logements, dans les deux premiers cas, est effectuée (75 % environ des logements sont à vendre à tempérament, 25 % sont en location) par le truchement d'une commission présidée par un magistrat, selon l'ordre de classement des demandes, établi en tenant compte des conditions de logement, de la composition de la famille, etc... Ont droit de présenter une demande tous ceux qui auront payé au moins une mensualité de contribution, et à condition qu'ils aient leur résidence et leur lieu de travail dans la localité d'attribution. Dans le troisième cas, étant bien entendu que les dispositions précédentes de nature générale restent immuables, l'attribution du logement est effectuée, suivant l'inscription préalable, directement par l'Office Provincial du Travail.

(1) en italien "Stazioni Appaltanti" : bureaux d'adjudication.

Caractéristiques des programmes :

L'Ina-Casa a prévu pour les projets :

- Des dessinateurs-projeteurs sélectionnés par concours national (environ 3.000) qui travaillent en groupe ou individuellement, selon l'importance des travaux liée elle-même à l'importance du centre qui peut aller du véritable complexe d'urbanisme (5.000 - 10.000 habitants), doté de tous les équipements collectifs, de 1.000 ou 2.000 unités d'habitation jusqu'à l'immeuble collectif unique et à la maison unifamiliale.
- L'obligation de respecter les surfaces minima (50, 70, 90 et 110 m², pour des logements de 2, 3, 4 et 5 pièces principales).
- L'élaboration de projets de distribution fonctionnels.
- L'étude de l'urbanisme, surtout en fonction des centres déjà existants.

Organisme aidant à la bonne exécution des programmes :

L'Ina-Casa est aidée par :

- Les "Maîtres d'Ouvrages" (Stazioni Appaltanti) qui ont la charge de choisir les dessinateurs-projeteurs dans les listes préparées par la "Gestione Ina-Casa", de trouver les emplacements, soumettre les projets à l'approbation de la "Gestione", organiser les adjudications, ceci toujours sous le contrôle et la ratification de l'Ina-Casa.
- Les municipalités, qui se chargent de l'exécution de tous les équipements de base dans le secteur intéressé et qui, en cas de construction d'un grand ensemble urbanistique, se chargent de tous les équipements sociaux, à savoir : crèches, écoles, églises, marchés.

Prix de revient par pièce :

Pendant les sept premières années du Plan, le coût moyen par pièce, y compris l'incidence de la zone viabilisée, a été de 440.000 livres, alors que pour la deuxième période de sept ans, le prix a subi des variations autour d'une moyenne de 500.000 à 650.000 livres.

Caractéristiques du nouveau programme 1963-1973. -

Intervention de la GESCAL :

Le nouveau programme de 10 ans, inspiré par le même principe de financement au moyen de prêts que le plan précédent, trouve par contre dans la loi des innovations importantes, entre autres :

- . La tendance à une forte décentralisation moyennant l'institution, à travers tout le territoire national, de zones communales auxquelles seront attribués les fonds mis à la disposition des différentes provinces.
- . La constitution d'un fonds de roulement (octroi de prêts) pour la construction ou l'achat de logements destinés aux travailleurs isolés.

- . Par voie d'affiche, mise à la connaissance du public de tous les autres logements.
- . L'Affectation des logements à leurs occupants et accession à la propriété au moyen d'un paiement à tempérament et d'une garantie hypothécaire, en plus du loyer.
- . L'insertion des constructions dans les programmes de zones urbanisées prévus par la loi du 18 Avril 1962, n° 167.
- . L'adoption de règles techniques qui assurent la réalisation d'habitations répondant aux exigences les plus modernes de la construction.

Organisation du programme :

- Le Comité Central s'occupe de l'élaboration du programme.
- La Gestion des Maisons pour les Travailleurs (G.E.S.C.A.L.) le réalise.
- L'exécution des programmes est confiée aux Instituts Autonomes pour les Maisons Populaires (I.A.C.P.) ; ces derniers sont responsables, de par la loi, envers la GESCAL, de l'exécution des plans et du bon emploi des fonds. Le contrôle de l'Etat est exercé par les Ministères des Travaux Publics et du Travail, pour ce qui est de leur compétence respective.

Bénéficiaires :

Le système d'attribution des logements prévoit :

- La candidature de tous les travailleurs qui ont contribué aux plans précédents de l'Ina-Casa ou qui ont versé leur contribution au nouveau programme pendant au moins un mois (un an pour les membres des coopératives).
- L'exclusion des travailleurs qui ont un revenu imposable annuel à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, supérieur à 1.200.000 lires.
- L'exclusion des travailleurs qui, soit personnellement, soit par un membre de leur famille, sont propriétaires d'un logement (dans le lieu de résidence et à l'exception d'un cas d'amélioration).

Type des logements :

Les types de logements dont la construction est permise sont les suivants :

Type	Surface utile habitable (m2)	Nombre de pièces habitables	Nombre total de pièces
A	64	2	4
B	80	3	5
C	96	4	6
D	112	5	7

Prix de revient :

Le coût par pièce, établi par groupes de provinces et se rapportant aux constructions du premier plan de trois ans, varie entre un minimum de 860.000 lires et un maximum de 1.060.000 lires. Il ne comprend ni le prix du terrain ni celui de l'aménagement qui sera fixé dans la proportion de 9 à 14 % du coût de la construction et des salaires.

3 - ACTIONS INDIRECTES

1. - SUR LE PARC IMMOBILIER.

- La Loi n° 167 du 18 Avril 1962 :

- 8.1 Elle fait obligation aux capitales provinciales et aux villes de plus de 50.000 hab. de constituer un domaine communal de zones urbanisées comportant tous les services et équipements sociaux. Ces zones sont destinées à la construction économique et populaire.
- 8.2 Ces zones seront destinées pour moitié à la construction subventionnée et pour moitié à la construction privée.
- 8.3 Plusieurs communes avoisinantes peuvent s'unir pour former un plan d'intérêt commun.
- 8.4. Le Plan 167 doit se structurer dans le cadre du développement du centre urbain au cours des dix années à venir et doit être inséré dans le plan d'aménagement général (P.R.G.)

- La Loi 721 du 2 Mars 1964 :

- 12.1 Autorise les Organismes (Gescal et autres), régis par la Loi 167, à remplacer les municipalités, mais en accord avec celles-ci, pendant une période de 3 ans, pour l'acquisition et la viabilisation des terrains les intéressant dans les plans de zones urbanisées.
- 12.2 Au cas où les plans de zone ne seraient pas encore approuvés, les terrains acquis restent valables et, en attendant l'adoption des plans, les organismes ont l'autorisation d'utiliser les terrains de leur patrimoine en respectant toutefois les plans généraux d'aménagement en vigueur.
- 12.3 Pour le plan GESCAL, les entreprises et les organismes publics ou privés sont autorisés à acheter des logements, en respectant les prix fixés par pièce alors que pour les logements en location ce seront les IACP qui effectueront les achats.

- La Loi n° 847 du 29 Septembre 1964 :

- 13.1 Elle offre aux municipalités la possibilité d'obtenir des prêts jusqu'à 20 % du montant total prévu, dans le cadre du Plan 167, auprès de la Caisse des Dépôts et Prêts ou d'autres Instituts de Crédits.

2. - PAR DES MESURES DIVERSES.

- Sur l'industrie et la construction :

- . par l'octroi d'un crédit aux industriels qui construisent au moins 100 logements pour leurs travailleurs. Cependant, aucune réglementation n'oblige les entrepreneurs à loger leurs salariés (ouvriers, manoeuvres). Il existe une réglementation des logements de chantiers (décret du Président de la République du 20/3/56, n° 320, articles 84 à 89).
- . Il n'y a pas de réglementation obligeant les propriétaires à l'entretien de leurs immeubles, voire les incitant à améliorer leur logement et les équipements sanitaires correspondants.

- Sur le financement :

- . Par la loi du 27/3/69 sur le Crédit Foncier, on a étendu à toutes les catégories d'investisseurs la faculté d'obtenir des prêts pour le financement de constructions économiques et populaires. On a cherché d'autre part à limiter la charge que représentaient ces prêts.
- . Enfin, la loi n° 408 du 2 Juillet 1949 prévoit l'attribution d'aides financières proportionnées à la dépense, accordées de façon constante et pour une durée de 35 ans aux organismes et aux sociétés coopératives qui construisent des logements populaires - d'après la loi n° 1165 du 28/4/38.

- Sur l'immigration :

Les personnes immigrées peuvent demander immédiatement d'être logées (Loi du 17 Juillet 1890, n° 6972, art. 72 à 77, qui traite des installations de secours). Elles bénéficient d'une priorité sur les listes d'attribution de logements.

**IV - L'HABITAT INSALUBRE
AUX PAYS-BAS**

I - DESCRIPTION DE L'HABITAT INSALUBRE AUX PAYS-BAS

1. - DESCRIPTIONS ET DONNEES NUMERIQUES

A partir des données sur l'ensemble des logements de l'enquête qualitative de fin 1961, de l'enquête sur les besoins en logements d'Octobre 1964 et des statistiques mensuelles pour l'industrie de la construction du Bureau Central des Statistiques, la quantité actuelle des vieux logements aux Pays-Bas (logements construits avant 1944 selon ce mémoire) peut être fixée à environ 1.900.000 logements.

Après 1946, environ 1.600.000 logements furent construits, portant le parc des logements au chiffre actuel d'environ 3.500.000 logements.

L'ensemble des vieux logements comprend un grand nombre de mauvais logements, des taudis, qui ne peuvent être améliorés et doivent être remplacés. Selon l'enquête d'Octobre 1962, il y aurait environ 350.000 logements de ce genre.

On évalue que depuis, environ 35.000 taudis ne font plus partie de l'ensemble des logements condamnés parce qu'ils ont été démolis ou pour toute autre raison. Par ailleurs, environ 60.000 logements sont devenus des taudis.

Ainsi, on estime que depuis 1964, le nombre de taudis ayant augmenté d'environ 25.000 unités, le nombre total des taudis au 1er Janvier 1968 peut être évalué à environ 375.000.

Une autre catégorie est formée par les logements en mauvais état, mais susceptibles d'amélioration. Les dernières données, fournies par l'enquête qualitative du logement à la fin de 1961, estiment leur nombre à 240.000. Ce chiffre est certainement plus important maintenant. On table ici sur 250.000 logements susceptibles d'amélioration au 1er Janvier 1968.

Les grandes demeures sont retirées de plus en plus de cet ensemble de vieux logements et transformées en bureaux, pensions, etc... On ne dispose d'aucun détail précis à ce sujet. On suppose que le nombre de ces maisons est de l'ordre de 50.000.

La composition de l'ensemble des vieux logements change régulièrement. Il est difficile d'exprimer ces changements d'une façon quantitative d'année en année. On peut cependant estimer que le nombre de taudis augmentera d'environ 20.000 par an et que ce chiffre atteindra environ 25.000 dans l'avenir.

DONNEES NUMERIQUES

Taudis	375.000
Logements en mauvais état pouvant être améliorés	250.000
Grandes maisons pour lesquelles il n'y a pas de demandes	50.000
Autres logements, comprenant logements dans des quartiers commerçants	1.225.000
Total des logements construits avant 1946	1.900.000
Logements construits entre 1946 et 1968	1.600.000
Total du parc des logements des Pays-Bas	3.500.000

Nombre des taudis à détruire et de mauvais logements susceptibles d'amélioration à la fin de 1961 par province (évaluation approximative)

A/ TAUDIS :

Province	Nombre (1)	% du nombre total de taudis (1)	% de l'ensemble des logements le 1/1/1962 (1)	% de logements construits avant 1946-le 30/6/1954
GRONINGEN	19.400	6	14	19
FRIESLAND	29.700	9	23	29
DRENTHE	12.100	4	16	25
OVERIJSSSEL	23.300	7	12	19
GELDERLAND	41.600	14	14	22
UTRECHT	11.200	3	7	10
NORTH-HOLLAND	45.300	14	8	10
SOUTH-HOLLAND	70.400	22	9	13
ZEELAND	15.900	5	19	29
NORTH-BRABANT	26.600	8	8	14
LIMBURG	26.000	8	13	24
Total pour les PAYS-BAS	321.500	100	11	16

(1) Source : rapport annuel 1962 de la Direction Centrale du Logement et de la Construction - Pays-Bas.

B/ MAUVAIS LOGEMENTS SUSCEPTIBLES D'AMELIORATION :

Province	Nombre (1)	% du nombre total des taudis	% de l'ensemble des logements le 1/1/62 (1)	% de logements construits avant 1946-le 30/6 /1954
GRONINGEN	12.700	5	9	12
FRIESLAND	15.100	6	12	15
DRENTHÉ	7.400	3	10	15
OVERIJSSSEL	15.800	7	8	13
GELDERLAND	21.600	9	7	11
UTRECHT	9.800	4	6	8
NORTH-HOLLAND	49.200	21	8	11
SOUTH-HOLLAND	61.700	26	8	12
ZEELAND	7.400	3	9	13
NORTH-BRABANT	19.600	8	6	10
LIMBURG	20.100	8	10	18
Total pour les PAYS-BAS	240.400	100	8	12

(1) Source : rapport annuel 1962 de la Direction Centrale du Logement et de la Construction - Pays-Bas.

2. - HISTORIQUE

a) L'insuffisance d'amélioration des logements :

Après la deuxième guerre mondiale, le manque de logements entraîna la construction d'une grande quantité de nouveaux logements.

Par suite de l'assez bonne qualité des nouvelles constructions, les personnes habitant de vieux logements furent incitées à élever leurs exigences en ce qui concerne le logement.

C'est une conséquence logique de l'accroissement de la prospérité.

En effet, d'importantes parties de la population commencent à s'habituer à un éventail de plus en plus grand d'avantages sociaux.

Le vieillissement technique et économique de l'ensemble des vieux logements entraîne l'état caduc et irréparable d'un nombre plus élevé de logements, si l'on ne s'occupe pas immédiatement de prendre des mesures pour les améliorer.

b) Causes de l'entretien et de l'amélioration insuffisants :

Le déficit quantitatif de logements se situe dans les grandes agglomérations de l'ouest des Pays-Bas. Dans les petites communes, le déficit de logements est en général éliminé.

Ce déficit a permis de retarder l'entretien et l'amélioration des logements sans mettre en danger les possibilités de locations puisque le locataire était disposé à accepter les imperfections à cause de la crise constante de logements. La tendance avantageuse des prix dans l'immobilier avait le même effet.

Par ailleurs, la réglementation des loyers n'a pas incité les propriétaires à faire des dépenses considérables pour l'entretien et l'amélioration des logements loués.

Le propriétaire n'avait pas le droit d'augmenter le loyer par suite d'amélioration (réparation importante). Cependant, il a toujours été possible d'effectuer une certaine augmentation de loyer pour l'amélioration du confort du logement.

Avant la guerre, l'entretien et l'amélioration étaient effectués quand les logements étaient temporairement vides. A présent, la situation est différente ; il n'y a ni l'occasion, ni la nécessité d'effectuer de tels travaux sur une large échelle.

On notera que le prix d'achat ou le loyer d'un logement dépendent non seulement de son état général, mais aussi de la cote du quartier où il se trouve.

La situation actuelle évolue avec la libération progressive des loyers et la réduction constante de la crise quantitative de logements.

Quelquefois, les locataires s'opposent aux travaux qui pourraient être effectués car ils ne veulent pas être dérangés ou avoir à déménager. L'amélioration d'un logement n'est pas une condition permettant au propriétaire de se débarrasser de son locataire. Des difficultés insurmontables se présentent lorsque l'amélioration s'accompagne d'une augmentation sensible du loyer sans que les revenus des locataires puissent suivre.

Pour quelques propriétaires, surtout pour ceux qui sont aussi les occupants ou petits propriétaires de quelques logements loués, le financement d'une réparation importante présente un problème totalement différent. Il est difficile pour eux d'obtenir de nouveaux capitaux, surtout si la propriété est déjà hypothéquée. Un grand nombre de "mauvais logements susceptibles d'amélioration" appartiennent à cette catégorie.

Pour les grandes maisons, l'entretien journalier nécessite d'avoir recours à des domestiques (qui sont très difficiles à trouver). Sans modifications, ces maisons sont en général mal adaptées pour loger plusieurs familles. Mais, il faut se demander si avec un changement du marché immobilier, permettant de mieux différencier les demandes, il n'y aurait pas lieu de rediviser ces grandes maisons.

Le problème de l'amélioration des logements, ainsi que celui d'un accroissement important du stock, se pose actuellement en fonction de l'évolution prévisible de la population.

L'hypothèse démographique de base prévoit une augmentation de la population (d'environ 20 millions d'habitants) pour la fin du 20ème siècle ou 600 habitants par km² (à présent environ 390 habitants par km²). Les exigences de terrains seront plus nombreuses, plus urgentes et plus complexes. La prospérité de la population croissante ne peut être assurée que par une industrialisation qui évolue rapidement ainsi que par son développement du secteur des services.

Les mesures prises pour résoudre le problème du logement doivent donc être prises au niveau global de la politique d'aménagement du territoire, dite de "planification physique".

3. - LES ENQUETES

- En 1958, on a entrepris une enquête sur les logements insalubres.
- Deux objectifs principaux étaient poursuivis :
 - . évaluer le nombre des logements insalubres à démolir ou à améliorer de façon urgente,
 - . évaluer les démolitions et améliorations . . . province pour permettre la répartition des crédits.

- L'enquête a utilisé un échantillon de base de 1000 logements (arbitraire ou aléatoire) complété par un échantillon de 5000 logements extraits du recensement général des habitations 1956 (échantillonnage aléatoire stratifié).
- L'Evaluation de la qualité est faite par des points de pénalités attribués aux logements. Les points T expriment le coût d'amélioration du logement, les points U une évaluation du point de vue social - 1 point T représente approximativement 1% du coût du remplacement complet d'un logement moyen d'avant la guerre.

Les logements examinés ont été classés de la manière suivante :

- 1) logements répondant aux normes minimales ;
- 2) logements inférieurs aux normes divisés en (a) logements inférieurs aux normes mais améliorables et (b) logements inférieurs aux normes mais impossibles à améliorer.

On considère qu'un logement est inférieur aux normes dans chacun des cas suivants :

- 1) - surface totale du logement inférieure à 30 m² ;
- 2) - forte humidité (7 points U ou plus) ;
- 3) - fondations en mauvais état ;
- 4) - toiture en mauvais état (7 points T ou plus) ;
- 5) - murs en mauvais état (15 points T ou plus) ;
- 6) - solives du plancher en mauvais état sur un seul ou sur plusieurs étages ;
- 7) - logements adossés ou disposés l'un derrière l'autre ;
- 8) - absence de cuisine convenable ;
- 9) - Somme des points T égale ou supérieure à 45.

Sur la même base a été élaborée une méthode abrégée dans laquelle tous les logements ont été classés en cinq groupes suivant leur qualité. On a enregistré un nombre limité de caractéristiques relatives aux conditions sanitaires et des points de pénalité ont été attribués en proportion de la gravité des insuffisances. Les caractéristiques prises en considération sont les suivantes :

- . orientation et ensoleillement des pièces,
- . alimentation en gaz et en électricité,
- . alimentation en eau,
- . aération et disposition des W.C. et de la salle de bains.

Suivant le nombre de points de pénalité attribués, chacune des caractéristiques du logement était classée de la manière suivante :

- . bonne qualité : 0 point de pénalité
- . qualité suffisante : 1 à 3 points de pénalité
- . qualité moyenne : 4 à 7 points de pénalité
- . qualité insuffisante : 8 à 15 points de pénalité
- . mauvaise qualité : 16 à 30 points de pénalité
(on a également classé dans ce groupe les déficiences fondamentales).

Exemples de déficiences fondamentales et de mauvaise qualité.

Mauvaise orientation des pièces : 16 à 30 points de pénalité.

Absence de branchement sur le réseau public d'électricité ou sur le réseau public de gaz : 25 points.

Absence de branchement sur le réseau public d'alimentation en eau : 30 points.

Absence d'aération des WC : 16 points.

Absence de chasse d'eau dans les WC : 30 points.

Absence d'installation de douche ou baignoire : 16 points.

Exemples de qualité insuffisante.

Mauvaise orientation des pièces : 10 à 15 points.

Alimentation en eau par pompe branchée sur un puits, robinets d'alimentation en eau à l'extérieur du logement : 15 points.

Installation de la salle de bains ou douche et du seul WC du logement dans une pièce séparée : 10 points.

Robinet d'alimentation en eau unique placé dans la cuisine : 5 à 30 points (suivant le nombre d'étages).

Exemples de bonne qualité.

Bonne orientation du living-room ou de toutes les autres pièces. Alimentation en gaz et en électricité branchée sur le réseau public.

Bain ou douche installé dans une pièce distincte.

Lavabo dans toutes les chambres.

Grâce aux données obtenues par cette enquête, on a pu établir une appréciation générale des logements insalubres aux Pays-Bas.

II - LA NOTION D'HABITAT INSALUBRE AUX PAYS-BAS

1. - NOTION

- La notion d'habitat insalubre aux Pays-Bas recouvre une appréciation sur la qualité du logement. C'est par rapport à ce concept de la qualité du logement que l'on distingue 3 niveaux :
 - . Logements "standards" qui satisfont aux exigences fondamentales de l'habitation.
 - . Logements "supérieurs aux standards" en un ou plusieurs points supérieurs aux exigences fondamentales.
 - . Logements "inférieurs aux standards" qui présentent des inconvénients considérables quant au confort, quoiqu'ils ne soient pas considérés comme d'une importance vitale.

Logements impropres à l'habitation :

- a) - logements présentant une ou plusieurs déficiences fondamentales et constituant un obstacle au bien-être physique et moral des occupants,
- b) - logements qu'on considère comme impropres à l'habitation du fait de l'existence simultanée d'un certain nombre d'insuffisances (qui ne sont pas des déficiences fondamentales).

On mentionne, ci-dessous, la liste des déficiences fondamentales dont une seule suffit pour qu'un logement soit impropre à l'habitation :

- . Manque de place pour la récréation quotidienne des enfants.
- . Utilisation et accessibilité compromises pendant les marées hautes normales.
- . Situation au voisinage immédiat d'une activité industrielle dont la présence apporte des désagréments, ou situation dans une zone à caractère industriel prédominant.
- . Logements adossés ou situés entièrement dans un fossé ou sur un talus.
- . Surface utile totale inférieure à 30 m².
- . Logement d'une seule pièce et ne comportant donc pas de chambre séparée.

- . Absence de WC, ou WC à l'extérieur du logement, ou commun, à plusieurs ménages, ou situé sur un palier commun ou dans un autre emplacement collectif.
- . Absence de cuisine, ou cuisine difficilement utilisable du fait de son emplacement défectueux, de sa trop petite surface ou de l'insuffisance de son équipement.
- . Absence d'installation de bains ou de douche.
- . Moyens d'évacuation insuffisants en cas d'incendie, du fait de la disposition des pièces et insuffisance de la résistance au feu des matériaux et de la structure du bâtiment.
- . Insuffisance de l'éclairage naturel du logement.
- . Délabrement et vétusté de la construction constituant un danger.

2. - APPLICATION DE CETTE NOTION D'HABITAT INSALUBRE

Aux Pays-Bas, les autorités chargées de l'élaboration des plans et de l'inspection des constructions sont largement décentralisées. Pour l'application des normes, cela signifie que dans de nombreux cas il n'y a pas une norme nationale unique, mais applications locales plus ou moins divergentes.

III - POLITIQUE OFFICIELLE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

1. - OBJECTIFS

a) Généralités

Le Gouvernement des Pays-Bas considère qu'avec une production annuelle d'environ 125.000 logements la crise quantitative de logements aura été éliminée d'ici 1973. A cette époque, un assez grand nombre de logements insalubres auront été retirés du stock de logements. De plus le vieillissement des logements existants entraîne une régénération perpétuelle qui requiert une reconstruction continuelle. Amélioration, remplacement, démolition. La structure de l'urbanisme et de l'aménagement doit être adaptée sans cesse.

De ces objectifs découlent des volontés complémentaires vis-à-vis de la politique du logement :

- d'une part, l'amélioration d'un logement, quelle que soit sa taille, n'est économiquement justifiée que si la dépense ne dépasse pas la moitié environ du coût de remplacement.
- d'autre part, il est en général vrai que les loyers des nouvelles constructions sont devenus trop élevés pour les familles à très bas revenus. Le but du Gouvernement est de voir ces familles emménager (dans la mesure du possible) dans les logements anciens moins chers qui deviennent disponibles lorsque leurs occupants actuels emménagent dans des logements plus chers.

Ces volontés sont complétées par une politique dite de "planification physique" dont les principaux aspects sont :

- meilleures distributions de la population et de l'emploi,
- mesures pour envisager le rayonnement extérieur du groupe d'agglomérations urbaines dans l'Ouest,
- mesures pour encourager le développement urbain de telle façon qu'une variété d'environnements puissent se former à l'intérieur des zones urbaines,

- conservation de l'espace central ouvert entre les zones urbaines,
- conservation de zones ouvertes entre les villes et de ceintures vertes à l'intérieur des régions urbaines (City regions),

b) Augmentation du stock des logements

En ce qui concerne la demande de logements, le Gouvernement des Pays)Bas a l'intention de maintenir le volume de constructions (dans les années à venir) à un niveau d'environ 125.000 logements par an.

Après une politique qui avait pour but d'accroître sensiblement la construction de logements (79.523 logements terminés en 1963, 127.433 en 1967), la politique actuelle consiste à maintenir constant le volume de constructions pendant quelques années.

Le programme de 125.000 logements est composé comme suit :

- 45.000 subventionnés par des prêts d'Etat,
- 55.000 subventionnés par des fonds du marché privé des capitaux,
- 25.000 non subventionnés, financés par des prêts du marché des capitaux.

Le tableau suivant explique comment, avec une production annuelle de 125.000 logements, l'élimination de la crise quantitative de logements et le remplacement de logements insalubres pourrait s'effectuer.

TABLEAU I

DEMANDES DE LOGEMENTS, CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS ET DEFICIT DE LOGEMENTS

Année	Déficit au début de l'année	Disponible pour				Déficit à la fin de l'année
		Construction de logements	Demandes accrues	Remplacement ou élimination (1)	Déficit	
(Chiffres arrondis à 1.000)						
1965	173.000	115.000	80.000	14.000	21.000	152.000
1966	152.000	122.000	80.000	17.000	25.000	127.000
1967	127.000	127.000	77.000	16.000	34.000	93.000
1968	93.000	125.000	76.000	19.000	30.000	63.000
1969	63.000	125.000	79.000	22.000	24.000	39.000
1970	39.000	125.000	81.000	26.000	18.000	21.000
1971	21.000	125.000	82.000	31.000	12.000	9.000
1972	9.000	125.000	81.000	39.000	5.000	4.000
1973	4.000	125.000	79.000	42.000	4.000	-

(1) - Chiffres représentant le nombre de logements retirés du stock de logements sans compter les logements ajoutés au stock pour des raisons autres que la nouvelle construction ou la reconstruction.

En raison du nombre des constructions neuves, le déficit en logement baisse assez vite ; par endroits, il est presque complètement éliminé. L'accent est maintenant mis sur la qualité du logement.

c) - Elever le niveau de logement et améliorer l'habitat existant

Pour atteindre un niveau adéquat, il faudra :

- 1) - élever progressivement la qualité des nouvelles constructions (la nécessité de construire un nombre suffisant de nouveaux logements mise à part),
- 2) - que l'entretien adéquat et la rénovation de l'ensemble des logements existants soient garantis,
- 3) - que les logements ne pouvant être améliorés pour des raisons techniques ou économiques et qui représentent un obstacle pour l'amélioration d'une ville ou d'un village soient démolis et par la suite remplacés.

Le nombre de logements trop délabrés pour être réparés est de 375.000. A cause du vieillissement du stock de logements, l'accroissement annuel du nombre de logements insalubres est de 20.000.

Dans les dernières années, environ 10.000 logements insalubres faisaient partie des logements qui disparaissent annuellement du stock de logements à cause de : démolitions, incendies, etc ...

Le nombre total de logements insalubres qui doivent être remplacés augmente donc d'environ 10.000 par an. Avec la diminution rapide du déficit quantitatif, on pourra augmenter le remplacement après 1973 ; avec une construction annuelle de 125.000 logements, il sera possible de remplacer environ 50.000 logements par an.

d) Résorber l'habitat insalubre

En plus d'une politique d'abondance de logements neufs pour les catégories les plus favorisées et de l'amélioration des logements existants, la résorption de l'habitat insalubre comprend les principales mesures suivantes :

- la condamnation des logements inhabitable et des taudis,
- la subvention pour le remplacement des logements insalubres soit aux communes propriétaires, soit aux propriétaires eux-mêmes dans le cas où ils reconstruisent un autre logement,
- la subvention à la commune pour chaque taudis évacué et démolit (réutilisation promise pour le déménagement/relogement),
- la subvention pour les taudis démolis lors d'opération de réaménagement,
- la subvention aux communes pour l'achat des taudis et logements irréparables.

Enfin en calculant le mouvement potentiel sur le marché de logements (logements insalubres évacués omis), on a découvert qu'en général la demande pour les logements à loyers très modérés pourrait être satisfaite à partir du stock disponible de logements. Ceci serait possible si on construit un nombre suffisant de logements à loyers plus élevés pour les ménages cherchant à emménager dans des logements plus grands et plus confortables.

Ce mouvement permet à un grand nombre de ménages (qui n'ont pas un logement à eux et qui ne peuvent pas se permettre un loyer élevé) de se loger dans un logement un peu plus vieux mais de qualité acceptable.

Ceci se pratique actuellement aux Pays-Bas sur une assez grande échelle.

2. - L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE

a) Organismes

l'Administration, en ce qui concerne la planification physique, est fondée sur la loi de planification physique qui est entrée en vigueur le 1er Août 1965.

Cette loi établit les tâches et les pouvoirs des trois niveaux de l'administration :

- Les communes doivent établir un plan d'aménagement pour la zone (de la commune) située en dehors de la zone construite. Ce plan est l'instrument le plus important pour l'exécution de la politique gouvernementale, en ce qui concerne le terrain et son utilisation. Les communes doivent aussi établir un plan structural pour le territoire communal en indiquant l'évolution future de la commune.
- Les Provinces peuvent aussi, à leur discrétion, établir un plan régional pour une ou plusieurs parties ou pour la totalité de la province, en indiquant l'évolution future de la zone. Donc, les plans régionaux comme les plans structuraux peuvent être considérés comme des programmes d'aménagement.

Au niveau de l'Etat, il n'y a aucun plan dans le sens juridique, mais la loi de planification physique parle d'une politique gouvernementale pour la planification physique. Le Ministre du logement et de la planification physique doit indiquer au Parlement, une fois par an, la politique poursuivie.

L'approbation est seulement exigée pour le plan d'aménagement communal qui doit être soumis à l'administration provinciale.

L'aspect essentiel dans cette coordination à trois niveaux est l'importance accordée à l'autonomie des autorités communales et provinciales.

L'agence nationale de Planification Physique prépare la politique du Ministre du Logement et de la Planification Physique. Elle n'établit pas un plan national.

b) Fonctions des organismes

- Actions de la commune

Par une publicité directe, la commune encouragera les occupants ainsi que les propriétaires à effectuer toute amélioration né-

cessaire et interviendra quand cela relèvera de sa juridiction. Les actions suivantes peuvent être mentionnées :

- . entretien des logements municipaux ;
- . surveillance des sociétés de construction chargées de cet entretien. Pour ces deux tâches, il est possible d'obtenir, s'il est nécessaire, l'aide du Gouvernement Central ;
- . suppression des taudis et établissement de projets de réaménagement ;
- . encouragement à l'entretien et à l'amélioration sous forme de coopération.

Ceci doit empêcher que les activités d'amélioration ne s'effectuent de façon isolée dans un quartier qui aurait besoin de travaux d'amélioration globalement.

Enfin les communes doivent prendre certaines dispositions pour que les mauvais logements susceptibles d'amélioration soient rendus habitables pour encore 10 ans. Si le propriétaire ne veut pas prendre les mesures nécessaires, on aura recours aux dispositions de la loi du logement :

. Section 24 de la loi du logement :

"Les Bourgmestres et les conseillers municipaux doivent déterminer quels logements, encore habitables, nécessitent d'être améliorés, quels logements sont occupés en infraction aux lois de construction, et quels terrains ou sites sont utilisés ou sont dans un état d'infraction aux mêmes lois".

La loi, dans les sections 25 et 32, a élargi son pouvoir jusqu'à notifier aux propriétaires (qui devront prendre certaines dispositions concernant leurs maisons), la procédure et les mesures qui seront nécessaires pour l'application de cette loi.

Dans les communes où les projets sur le stock de vieux logements prennent une certaine ampleur, il faudra envisager sérieusement la réorganisation des moyens administratifs.

- Tâche du Gouvernement :

Pour une meilleure contribution du Gouvernement, il faudra de nouveaux projets de subventions mais aussi davantage de "services" de la part de l'administration ainsi que du gouvernement central. L'agence nationale de planification physique est chargée (entre autre) de la préparation de la politique gouvernementale pour la planification

physique. Les inspecteurs de planification physique qui opèrent dans cinq régions des Pays-Bas maintiennent - ainsi que leurs collègues pour le logement - des contacts réguliers avec les autorités nationales, provinciales et communales. L'auto-action et l'initiative des communes sont secondées par la machine gouvernementale, dans la mesure où celle-ci a une tâche d'information promotionnelle et de coordination.

- La coordination

La politique de planification urbaine et rurale et la planification économique sont étroitement liées. La promotion d'un développement qui sert l'intérêt du bien-être de la communauté est l'objectif de la planification physique. Pour ceci, il faut une coordination adéquate, verticale, entre le gouvernement central, les provinces et les communes, et horizontale, entre les ministères.

Au niveau du gouvernement central, cette coordination est assurée par le Conseil des Ministres. A partir de ce conseil, un conseil de Planification Physique a été formé pour assurer la coordination de la planification physique, économique en ce qui concerne le terrain et son utilisation.

3. - LES MODES D' ACTIONS

a) Les actions générales

On distingue aux Pays-Bas plusieurs types d'actions : le réaménagement, la réhabilitation, la reconstruction.

- Le Réaménagement :

Tout projet de réaménagement relève de la planification urbaine et doit être intégré dans la structure physique de l'ensemble du village ou de la ville. De cette façon, on peut considérer le réaménagement comme la suppression et le remplacement de taudis, l'amélioration de logements etc ... et, en même temps, comme une reconstruction avec un objectif limité.

La majeure partie du travail de réaménagement se situe dans le cadre de la commune. D'après l'expérience, on peut diviser ce travail ainsi :

- . la planification, qui entraîne l'établissement et l'acceptation du plan,
- . l'acquisition des terrains et des bâtiments,

- . le déménagement des occupants et des bureaux,
- . l'exécution des travaux,
- . la nouvelle construction, si elle est compatible avec la réparation et la restauration des bâtiments à conserver.

L'aspect de la planification urbaine mis à part, il y a des considérations sociales, financières, économiques, techniques, administratives et d'organisation qui sont une partie inhérente de ce travail et caractérisent à la fois le réaménagement et la reconstruction.

Le Plan de réaménagement : plan pour l'amélioration d'une zone construite ou une partie de celle-ci du point de vue du logement.

Le Réaménagement concerne la suppression ou l'amélioration de quartiers résidentiels où les conditions de logements existants sont intolérables.

- La Réhabilitation :

Elle peut être considérée comme étant une forme d'amélioration du logement. C'est un type spécial de réaménagement et de reconstruction.

Quand la réhabilitation est appliquée, la structure existante d'urbanisation est quelque peu changée, mais ceci fait partie d'un effort de maintenir ou de restaurer le caractère original du quartier de la ville autant que possible.

Aux Pays-Bas, l'expression "rénovation urbaine" comprend :

- . Les activités pour l'amélioration de la zone construite du point de vue du logement (réaménagement), telles que :
- . La suppression de logements déclarés inutilisables (suppression de taudis) et restauration de vieilles maisons dans les vieux centres villes pour les rendre habitables (réhabilitation).

- La Reconstruction

La nécessité de reconstruction est due principalement au vieillissement des zones construites des villes et des villages et au processus continu des changements sociaux.

La loi de planification physique présente une possibilité nouvelle car elle permet l'établissement d'un plan d'aménagement pour la zone construite. Ceci a rendu possible un plan complet de planification urbaine pour la totalité de la zone construite ou pour des parties de celle-ci.

Plan de reconstruction : plan pour l'amélioration de la structure de l'urbanisme d'une zone construite ou d'une partie de celle-ci.

Reconstruction : C'est en général un moyen d'amélioration de la totalité de la structure de l'urbanisation pour que le fonctionnement adéquat des centres se prête à l'expansion éventuelle.

Ces diverses opérations, réaménagement, réhabilitation, reconstruction sont complétées, au niveau des communautés concernées, par une politique d'amélioration de l'infrastructure sociale.

- Des fonctionnaires supplémentaires peuvent être nommés pour ces travaux de réaménagement, réhabilitation, reconstruction. Ils ont pour tâche de coordonner le travail social lors de la suppression des taudis et du relogement de leurs occupants. Ils interviennent sur des quartiers particulièrement critiques et sur des familles socialement faibles. Ils sont payés par le Ministère des Affaires Culturelles, de la Sécurité Sociale et des Loisirs qui offre 150.000 F maximum.

Cette politique de résorption de l'habitat insalubre par les opérations de réaménagement, réhabilitation, reconstruction, est appliquée grâce aux principales mesures suivantes.

b) L'Amélioration des logements

- L'obligation des locataires de participer à l'amélioration de leurs logements.
 - . Dans les zones libéralisées, les locataires, qui ont librement négocié leur loyer, peuvent, s'ils refusent de participer à l'amélioration, recevoir leur congé et sous certaines conditions, être tenus de déguerpir.
 - . Dans les zones réglementées, l'augmentation du loyer pour amélioration ne peut intervenir qu'après accord sur cette amélioration par les personnes concernées.

- Les aides financières à l'amélioration des logements :

- . Les Communes et les sociétés de construction peuvent bénéficier pour l'amélioration des logements de leur patrimoine, de prêts par les fonds publics (Gouvernement).
- . Les Communes peuvent recevoir une subvention annuelle de la part des fonds publics (Gouvernement) pour le déficit dû à des travaux d'amélioration.
- . Les particuliers, qui désirent améliorer leur logement peuvent bénéficier de subventions d'allocation de prime globale, dont 2/3 sont à charge du Gouvernement et 1/3 à la Commune.
- . Dans le cas d'installation d'une douche, ces primes atteignent 400 fl. s'il existe un emplacement, 800 fl. en cas d'installation nouvelle.
- . La prime globale est alors calculée pour le bénéficiaire en tenant compte du 1/3 des dépenses d'amélioration et en respectant les maximum ci-dessus pour les douches.
- . Ce plan est appliqué aux communes dont le taux de chômage dans l'industrie de la construction est, relativement, le plus élevé.
- . Quelle que soit la commune, les propriétaires peuvent cependant obtenir une aide financière à l'amélioration de leur logement sous la forme d'un prêt consenti par la Commune.

c) La destruction des taudis

Les Conseils municipaux, après examen du logement, s'il est inhabitable et si l'on ne peut remédier à ces défauts, peuvent condamner ce logement. Les occupants de logements condamnés doivent les évacuer avant six mois. Sous réserves, ce délai peut être porté à 12 mois. Faute de logements de remplacement, cette politique n'atteint pas ses objectifs. S'ajoutent les problèmes de la différence des loyers, le coût du déménagement et l'adaptation des occupants aux nouvelles conditions sociales.

On accorde 750 fl. à la commune pour chaque taudis évacué et démoli. Sur ces fonds, les conseils municipaux peuvent accorder des subventions pour les dépenses de déménagement des habitants de taudis ainsi que pour les dépenses supplémentaires qu'entraîne le nouveau logement pour les personnes concernées.

La suppression des taudis est aussi envisagée dans le cadre du réaménagement et de la reconstruction des centres de villes et de villages, pour lesquels le Gouvernement accorde une aide financière (selon le Décret réglant les subventions pour les plans de réaménagement). D'après ce décret, le Gouvernement promet une subvention de 80 % pour l'acquisition de terrain et de bâtiments. Le Gouvernement stimule le

remplacement de logements "insalubres" par des moyens financiers. Les propriétaires occupant des taudis qui construisent un nouveau logement privé peuvent recevoir 50 % de plus de subventions que l'aide accordée par le plan général. Une prime de 2.000 fl. est accordée aux communes qui achètent un taudis et le démolissent.

d) La Législation

Les principaux décrets et lois en matière d'habitat insalubre sont les suivants :

- Le "Décret (1968) réglant l'aide financière pour les logements occupés par les propriétaires",
- Le "Décret réglant l'aide financière pour l'élimination des taudis"

concernent principalement l'aide fournie aux occupants afin qu'ils puissent faire face aux frais de déménagement et d'emménagement dans un nouveau logement.

La loi sur les monuments historiques de 1961 contient de nombreuses mesures pour la conservation de monuments et de sections historiques des villes et des villages. Cette conservation est étroitement liée aux activités pour la suppression des taudis, le réaménagement et la reconstruction.

La loi sur la planification physique (ou les plans de réaménagement) touche directement les taudis et logements insalubres.

4 - LE BUDGET DE LA POLITIQUE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Ampleur et définition de la tâche : dimensions du problème :

Au 1er janvier 1968, le nombre des taudis aux Pays-Bas est évalué à environ 375.000.

A cause du délabrement des vieux logements, ce chiffre s'accroît de plus de 20.000 unités/an alors que récemment environ 10.000 taudis seulement sont supprimés chaque année.

a) Financement de la politique d'abondance de logements

Du programme actuel de 125.000 logements/an, 45.000 sont entièrement financés par des prêts de l'Etat et les autres (80.000) sont presque complètement financés par le marché privé de capitaux.

En comparaison avec les programmes de construction de 1966 et de 1967, le nombre de logements financés par l'Etat est passé de 60.000 à 45.000. On souligne que l'accroissement notable de construction de logements après 1963 a été financé en grande partie par des prêts d'Etat.

Dans le domaine financier une grande importance est attachée à la coordination, surtout en ce qui concerne les programmes d'investissement dans les différentes sections du pays.

b) Réaménagement, réhabilitation, reconstruction

Depuis Mars 1969, l'Etat peut accorder des subventions aux communes pour l'exécution de plans de reconstruction. Ce sont des plans pour l'amélioration de la structure de planification urbaine de la zone construite ou d'une partie de celle-ci.

l'Etat peut aussi accorder des subventions aux communes pour l'exécution de plans de réaménagement. Ces plans sont pour l'amélioration de la zone construite ou d'une partie de celle-ci, du point de vue du logement. Ces subventions sont données sous forme de contribution pour l'acquisition de sites et de bâtiments existants. La commune doit en être le propriétaire avant de pouvoir exécuter un plan de reconstruction ou de réaménagement.

La subvention s'élève à 80 % du coût d'acquisition approuvé par le Ministre du Logement et de la planification physique.

Dans certains cas, des contributions peuvent être faites pour les coûts de nouveaux travaux publics nécessaires à l'exécution de plans de reconstruction ou de réaménagement. Cette subvention s'élève à 50 % du coût des travaux approuvés par le Ministre.

c) Financement de l'acquisition des taudis et du réaménagement

Les fonds de l'Etat pour stimuler la suppression de bidonvilles seront considérablement augmentés dans les années à venir :

Budget 1968 : 85 millions de Fl. pouvaient être accordés aux communes pour le réaménagement.

Pour 1971 : l'intention est de fixer cette somme à 270 millions de Fl.

- Décret réglant l'aide financière pour l'acquisition de taudis

Le (nouveau) Décret réglant l'aide financière pour l'acquisition de taudis est destiné à l'acquisition dans les cas accidentels. Selon

ce décret, les communes reçoivent une prime de 2.000 fl. par logement pour l'acquisition de taudis, à condition que le logement soit évacué par les occupants et démoli. La prime est versée après que le taudis ait été acquis, évacué et démoli. Elle peut être donnée sous forme d'avance après que le Conseil ait pris la résolution d'acquérir le logement.

On peut donc considérer que le décret est complémentaire du plan de réaménagement et de reconstruction.

Entre temps le décret réglant l'aide financière pour l'acquisition de taudis est entré en vigueur. Au poste de réaménagement du budget de 1968, 4 millions de fl. sont disponibles pour 1968. Pour la mise en oeuvre de ce décret, le budget 1969 comprend un poste séparé de 12 millions fl.. S'il est possible de remplir toutes les applications immédiatement, il faudra peut-être choisir des priorités. Il faut considérer ces dispositions comme une expérience.

- Décret réglant les subventions pour les projets de réaménagement.

Selon le décret réglant des subventions pour les projets de réaménagement, une subvention de 80 % peut être accordée aux communes pour l'acquisition de terrains et de bâtiments inclus dans les plans de réaménagement et de reconstruction. En principe, de tels plans rendent possible la suppression d'un grand nombre de taudis. Pour cette raison, nous devons mentionner le décret ici. Ce décret devra être remplacé par un décret-loi, qui devra mettre en oeuvre la section 32 de la loi de planification physique (plans de reconstruction) et Section 72 de la loi du logement.

Pour que ce décret ou le décret-loi (ci-dessus mentionné) soit exécuté, le budget pour 1969 est de 135 millions de Fl..

prévision	{	- Pour 1970 : 190 millions de fl.
	{	- Pour 1971 : 270 millions de fl.
il était	{	- Pour 1967 : 68 millions de fl.
	{	- Pour 1968 : 85 millions de fl.

Ces chiffres étaient basés sur l'hypothèse que les subventions pour 1969 "toucheraient" environ 8.500 taudis et que dans la même année environ 5.000 taudis seraient définitivement éliminés du stock de logements (à la suite de plans approuvés).

5 - PRINCIPALES MODIFICATIONS PROJETEES

L'accroissement de la part de l'Etat dans l'amélioration progressive du standard des logements se fera en élevant la qualité des logements existants. Avec la disparition de la crise quantitative du logement, la réglementation des loyers et les plans pour la protection des locataires pourront être abolis.

Dépuis 1967, la réglementation des loyers et la protection des locataires ont été abolies dans environ 50 % des communes (30 % du stock total de logements aux Pays-Bas).

A l'avenir, il faudra chercher de nouvelles formes de collaboration entre les particuliers et le Gouvernement.

Une division raisonnable du travail, des dépenses et des risques, sera la seule solution pour pouvoir garantir que le réaménagement ainsi que la reconstruction de centres puissent acquérir sous peu des dimensions différentes.

Certaines expériences seront certainement utiles. La démarche envisagée serait d'entreprendre un grand nombre de projets (l'un à la suite de l'autre), pour qu'il y ait ainsi un programme continu pour certains entrepreneurs d'entretien. Si ceci pouvait s'accompagner de travaux de nettoyage (déblaiement) de jardins, de goudronnage de routes, de création de terrains de jeux, de jardins et autres dispositions sociales, la valeur résidentielle du quartier serait sensiblement améliorée (plan de réhabilitation).

Nombre de mesures d'amélioration et d'entretien ne produiront un effet optimal que si elles sont accompagnées par l'amélioration du quartier ou de la rue. Les autorités publiques donnent davantage d'importance à ce point à présent :

- Certains types de travaux ne peuvent être effectués dans les meilleures conditions que si le logement est libre. Ceci est davantage possible avec la construction accrue de logements.
- L'amélioration d'un logement entraîne en principe un loyer plus élevé. Les locataires cependant s'habituent de plus en plus à payer davantage pour un meilleur confort.

Des réparations importantes et l'amélioration une fois tous les 30 ou 50 ans sont absolument nécessaires pour qu'un logement garde une bonne place sur le marché.

Si l'on pouvait effectuer des réparations sur environ 10.000 mauvais logements tous les ans, il serait possible d'enrayer le délabrement rapide.

En résumé, un programme pour l'amélioration de vieux logements atteindrait ces chiffres approximatifs par an :

Amélioration complète et/ou modernisation	approx. 35.000 logements
Mesures d'urgence pour mauvais logements	approx. 10.000 logements
Amélioration de logements de Sociétés de construction et de communes	approx. 10.000 logements

IV - LES OPERATIONS SUR L'HABITAT INSALUBRE

A/ ACTIONS DIRECTES :

1. - ENTRETIEN ET AMELIORATION DU STOCK DES LOGEMENTS

On fait beaucoup à présent pour l'installation de douche ou de bain, d'un WC, du chauffage central, ainsi que pour la modernisation de la cuisine et de semblables améliorations.

En 1968 : le Ministère du Logement et de la Planification Physique accorda des prêts s'élevant à 44.980.000 florins pour l'amélioration et l'entretien de 13.865 logements "Housing Act".

En 1967 : 42.580.000 fl. furent accordés pour l'entretien et l'amélioration de 9.851 logements.

En 1968 : la subvention de l'Etat pour l'amélioration (et la séparation) de logements, non comprise la Loi du Logement, était de 35.400.000 fl. pour 27.799 cas.

En 1967 : 8. 720.000 fl. furent accordés pour l'amélioration et l'entretien de 21.252 logements. Cependant, la responsabilité principale de la condition d'un logement est du ressort du propriétaire.

En 1966, des améliorations d'équipement furent effectuées dans 188.500 logements (5 % du stock de logements).

Des améliorations de construction furent effectuées sur 130.700 logements (4%).

2. - ELIMINATION DE L'HABITAT INSALUBRE

a) Elimination des taudis par la politique d'abondance de logements :

voir pages suivantes

Objectif de la production de logements (en milliers de logements)

Année	Production	Eliminat. de la crise quantitative des logem.	Accroissement	Remplacement	dont les taudis
<u>Hypothèse I</u>					
1968	125	30	76	19	13
1969	125	24	79	22	16
1970	125	18	81	26	19
1971	125	12	82	31	24
1972	125	5	81	39	31
1973	125	4	79	42	35
1974	125	-	76	49	40
1975	125	-	76	49	40
Total					218
<u>Hypothèse II</u>					
1968	125	30	76	19	13
1969	125	24	79	22	16
1970	125	18	81	26	19
1971	127	12	82	33	26
1972	129	5	81	43	34
1973	131	4	79	48	40
1974	133	-	76	57	45
1975	135	-	76	59	45
Total					238

Ces chiffres diffèrent d'une évaluation antérieure. Les chiffres d'accroissement antérieurement utilisés pour les conditions de logements ont dû être révisés. Le nombre de mariages avait augmenté plus rapidement que prévu quelques années plus tôt. Donc la crise quantitative de logements est plus importante que ce qui avait été prévu jusqu'à maintenant. Ceci est apparu dans l'enquête sur les conditions de logement faite en Octobre 1967.

Si l'on construit environ 125.000 logements par an, on pourra davantage effectuer des remplacements dans les années à venir.

Cependant, la crise quantitative comprend une catégorie de ménages et d'individus seuls qui, même si une plus grande quantité de logements étaient disponibles, ne déménageraient que progressivement dans des logements indépendants (car leur situation les satisfait pour une période temporaire).

Ainsi l'on suppose dans les tableaux ci-dessus que la dernière partie de la crise quantitative ne disparaîtra pas rapidement. Tout compte fait, la crise quantitative sera éliminée aux alentours de 1970, si l'évolution représentée par les chiffres ci-dessus est suivie, mais ce ne sera pas ainsi pour toutes les communes.

Prévisions d'élimination des taudis dans le programme de construction de logements (en milliers de logements).

Utilisation pour :						
A. Condamnation et acquisition			B. Réaménagement et reconstruction		C. Changement d'utilisation et autres causes	
Années	Mesures préparatoires (1)	Evacuation	Allocations (2) (3)	Evacuation (3)	Evacuation	Evacuation totale col. 2,4,5 (3)
	1	2	3	4	5	6
<u>Hypothèse I du tableau page précédente</u>						
1967	2,2	3	4,1	3,6	4,5	11
1968	5	4,5	5,5	4,2	4,5	13
1969	8	6,5	8,5	5	4,5	16
1970	10	8	11+1	6	5	19
1971	13	10	14+2	8+1	5	23+1
1972	15	13	14+3	11+2	5	29+2
1973	17	15	14+4	12+3	5	32+3
<u>Hypothèse II du tableau page précédente</u>						
1967	2,2	3	4,1	3,6	4,5	11
1968	5	4,5	5,5	4,2	4,5	13
1969	8	6,5	8,5	5	4,5	16
1970	12	8	11+1	6	5	19
1971	16	12	14+2	8+1	5	25+1
1972	20	16	14+3	11+2	5	32+2
1973	24	20	14+4	12+3	5	37+3

(1) signifie : taudis condamnés, encore partiellement occupés.

(2) signifie : allocations accordées selon la procédure d'acquisition des taudis encore partiellement occupés.

(3) on s'attend à ce que la mise en oeuvre des plans de reconstruction entraîne un accroissement en nombre ; les chiffres ajoutés (+1, +2,+3, +4) représentent cette anticipation.

Explication des catégories A, B et C du tableau page précédente

A. Elimination des taudis par condamnation et acquisition des logements :

Le nombre de taudis qui pourraient être réellement éliminés par condamnation et acquisition devrait atteindre au moins 17.000/an pour la période 1968/1973 incluse (colonne 1, hypothèse I).

Le nombre de logements évacués ne pourra bien sûr, atteindre ce chiffre sans mesures préparatoires. Pour cette raison, l'augmentation progressive du nombre de logements évacués jusqu'à 1973 a été fixé pour l'instant au chiffre un peu plus bas d'au moins 15.000/an (colonne 2, hypothèse I). Ce dernier chiffre fixe les besoins pour les logements de remplacement. Dans la mesure du possible, et du point de vue du stock de logements, les chiffres ci-dessus mentionnés devront être augmentés. A ce moment là, il serait peut-être possible d'atteindre respectivement les chiffres de 24.000/an (colonne 1, hypothèse II) et 20.000/an (colonne 2, hypothèse II).

B. Elimination des taudis par réaménagement et reconstruction :

Les plans de réaménagement qui ont bénéficié des subventions en 1967 concernaient 4131 taudis. On évalue le chiffre en 1968 à 5500 (colonne 3). Pour les années suivantes, il faudra que le nombre augmente pour atteindre 18.000 au moins en 5 ans.

Dans ce cas, il est vrai que l'évacuation réelle de taudis ne s'effectuera que plus tard.

On a supposé qu'en 1967 et en 1968, 3600 et 4200 taudis seulement auront été évacués (colonne 4).

On évalue pour 1973 que ce chiffre sera d'environ 2000 taudis/an qui devront être réaménagés et reconstruits.

C. Elimination des taudis par changements d'utilisation, etc...

Pour des raisons diverses, un certain nombre de taudis est annuellement éliminé du stock de logements. Le gouvernement exerce trop peu d'influence sur ceci. 4000-5000 taudis/an (colonne 5) font partie de cette catégorie. Rien ne permet de prouver que ce chiffre changera d'une façon sensible dans les années à venir.

b) Elimination des taudis par le réaménagement :

Subventions pour les plans de réaménagement et nombre de taudis concernés.

Années	Nombre de demandes	Nombre de plans subventionnés par le gouvernement (1)	Somme totale de subventions accordées en fls.	Nombre de locaux impliqués	dont des taudis
1963	52	14	11.967.000	1.577	1.131
1964	63	27	24.013.000	2.944	1.955
1965	63	43	36.026.000	4.197	2.816
1966	81	60	45.250.000	5.086	3.396
1967	46	85	60.147.000	6.102	4.131
Total	305	229	187.403.000	19.906	13.429

(1) Les chiffres comprennent les plans qui, en ce qui concerne les subventions ont été pris en considération pour une décision en plus petites parties. Le 1er Juillet 1968, 157 demandes étaient encore en attente de prise en considération, engageant en gros une somme d'environ 370 millions fls. pour dépenses d'acquisitions.

c) Elimination des taudis par les subventions aux communes pour les taudis supprimés :

(D'après le Décret réglant l'aide financière pour la suppression des taudis).

Nombre de subventions accordées pour la suppression des taudis.

Années	Nombre de taudis
1962	1.063
1963	3.363
1964	5.999
1965	8.087
1966	8.905
1967	10.719
TOTAL	38.136

3. - LE RELOGEMENT

Logements destinés à des groupes particuliers de personnes :

Les projets de logements prévoient :

- les logements avec peu de pièces pour des jeunes couples sans enfants, des couples âgés, des célibataires jeunes et vieux. Il y a un grand nombre de petits logements surtout dans les immeubles résidentiels à plusieurs étages.
- Des pensions : pour couples âgés et célibataires ne pouvant plus s'occuper eux-mêmes d'une maison. Elles sont assez chères.
- Etudiants : des ensembles de bâtiments spéciaux sont construits et il y a aussi de vieilles maisons qui sont adaptées pour pouvoir loger des étudiants. Il existe aussi la possibilité d'être logé au pair.
- Handicapés : la construction de logements spécialement équipés a été prévue.
- Anciens occupants de taudis : aucun logement spécial n'est construit pour cette catégorie. On essaie de les loger dans de vieux logements encore en bon état, avec un loyer relativement modéré. Si ce n'est pas possible, ils sont logés dans des logements nouveaux. On peut obtenir de l'Etat une subvention plus importante pour les vieux logements que pour des logements neufs, afin d'obtenir un loyer plus bas avec les vieux logements.

B/ ACTIONS INDIRECTES :

1. - PAR LE PARC DES LOGEMENTS

L'élimination progressive de la crise du logement conduit à supprimer le contrôle légal des loyers et à permettre ainsi une amélioration qualitative des logements. La restauration, l'équipement du logement conduisent à une hausse du loyer. Celle-ci n'a lieu, cependant, qu'après accord des parties concernées.

Cette abolition de la réglementation a porté, depuis 1967, sur 50 % des communes des Pays-Bas, soit environ 30 % du stock total de logements.

La péréquation des loyers pour les logements neufs et anciens produit une égalisation des coûts. Ceci se traduit par une hausse de 6 % par an des loyers des logements existants, par une hausse des taux d'intérêts des prêts, par une augmentation du volume et de la durée des prêts. Cependant, il y a encore une importante différence entre les loyers des logements anciens et contemporains qui a pour conséquence de rendre le problème de l'amélioration de l'habitat existant plus grave. Cependant, depuis quelques années, la qualité de la construction neuve s'est améliorée sensiblement, surtout à cause de l'amélioration des critères due aux nouvelles "règles et recommandations pour l'établissement des plans pour les logements" (1965).

Le rétablissement progressif d'un équilibre sur le marché des logements, des mesures importantes pour des subventions et l'amélioration des possibilités de location contribuent à élever la qualité de la construction.

Mais la construction neuve n'ajoute que 3 à 4 % par an à l'ensemble des logements existants ; ainsi, toute amélioration dans l'ensemble des logements n'apparaîtra que progressivement.

2. - PAR LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES

Entre 1945 et 1963, 323 pensions et environ 22.000 logements pour personnes âgées ont été réalisés ; en outre, 120 pensions déjà existantes ont été agrandies. Dans ces demeures et pensions, environ 81.000 personnes âgées ont pu être logées.

3. - PAR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La politique du Gouvernement s'oriente, pour la réalisation des plans, vers les directions suivantes :

- mesures pour encourager :
: (provinces de Friesland, Groningen et Dienthe) et
la province de Overrijssel, qui
- mesures pour stimuler le développement du Nord de la province de la Hollande Nord ;
- développement d'un certain nombre de villes dans la province de Hollande Nord, et construction de nouvelles villes dans les Ijsselmenpoders du Sud ;
- développement d'un certain nombre de villes en dehors de La Haye et de Rotterdam ;
- mesures pour que le bassin Sixheldt devienne un nouvel axe central de développement ;
- maintenir et, si possible, accélérer le programme de réalisation des routes nationales ;
- promotion de la reconstruction des villes surtout dans les centres des grandes villes et des villes moyennes ;
- promotion de l'hygiène dans l'environnement surtout dans les zones urbaines ;
- promotion du transport public en commun ;
- développement des parcs et des terrains de sports.

V. FICHES COMPARATIVES

FICHES COMPARATIVES

I - DESCRIPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

1. - DESCRIPTION ET DONNEES NUMERIQUES

Allemagne

- 1.000.000 de vieux logements sont à détruire sur un total d'environ 21 millions
- 750.000 logements sont surpeuplés
- 200.000 ménages habitent des logements insalubres
- près de 50 % des logements ont été construits avant 1948
- 2 % de la population urbaine doit être secourue
- 2.000.000 de travailleurs immigrés (isolés le plus souvent) en 1970.

Angleterre

- L'Habitat Insalubre en Angleterre est essentiellement composé de logements inadéquats construits au 19^e siècle et de taudis ou d'immeubles dégradés par manque d'entretien - De nombreux logements anciens sont surpeuplés.
- Il est situé principalement à la périphérie des villes industrielles (anneaux de taudis)
- 1.836.000 logements doivent être considérés comme insalubres
- 4.700.000 logements doivent être considérés comme insatisfaisants

sur un stock total de 15.700.000 logements d'après une enquête de 1967.

Italie

- A MILAN, 200.000 pièces habitées doivent être considérées comme inhabitables,
- A ROME, 17.000 familles vivent dans des baraques (équivalent de nos bidonvilles),
- A PALERME, 5.000 familles vivent dans des logements sans confort.

On ne dispose pas de renseignements plus généraux sur l'habitat insalubre en Italie.

Pays-Bas

- 1.900.000 logements sur un stock total de 3.500.000 ont été construits avant 1944,
- 375.000 logements sont considérés comme des taudis.
- 250.000 logements sont susceptibles d'être améliorés.
- 50.000 grandes maisons sont retirées de cet ensemble des 1.900.000 logements anciens car il n'y a pas de demande.
- Augmentation prévisible par an du nombre des taudis : 20 à 25.000.

2. - HISTORIQUE

Allemagne

- Les renseignements précis font défaut. Les destructions dues aux bombardements de la guerre 39-45 sont encore importantes.

Angleterre

- La détérioration des conditions de logements est due principalement à la création, au 19^e siècle, d'un important stock de logements "insatisfaisants" pour faire face aux besoins de logement des ouvriers dans les principales agglomérations industrielles.
- L'absence de réglementation, la très faible part de revenu consacrée au logement, soit pour son édification, soit pour son entretien, ont conduit à une taudification croissante des logements industriels du 19^e siècle.

Italie

- Migrations des régions sous-développées (Sud) vers les agglomérations urbaines du fait de la paupérisation progressive dans les campagnes et de la création d'emplois industriels dans le Nord ou d'emplois de bureaux sur Rome.
- Les problèmes nés de la spéculation foncière et de la hausse des prix de construction et de vente des logements aboutissent à créer une très importante demande marginale.

Pays-Bas

- Le vieillissement technique et économique a eu pour conséquence un état caduc et irréparable d'un nombre de plus en plus grand de logements.
- La crise quantitative a permis que de nombreux bâtiments ne soient pas réparés ou entretenus et que, cependant, ceux-ci soient loués ou vendus.
- Le contrôle des loyers a limité l'entretien et l'amélioration des logements en les rendant non rentables - l'augmentation de loyer due à des améliorations n'est pas acceptée en zone réglementée.
- Le financement des réparations était trop onéreux pour nombre de petits propriétaires.
- La destruction des taudis s'est trouvée bloquée par le manque de relogement.

3. - LES ENQUETES

Allemagne

- Les renseignements précis font défaut.

Angleterre

- Des enquêtes régionales et nationales sur le logement ont été menées par le Gouvernement (en 1967, une grande enquête nationale a été complétée depuis par des enquêtes régionales).
- Les Inspecteurs Publics de la Santé assurent, au niveau des collectivités locales, la description et le recensement des logements. Ils interprètent les normes localement et permettent aux collectivités locales d'établir leurs plan de zones, de rénovation, d'amélioration, de suppression des taudis.

II - LA NOTION D'HABITAT INSALUBRE

1. - LA NOTION

Allemagne

- Logement inadéquat à l'habitation permanente.
- Logement sous-équipé,
- Logement vétuste
- Logement surpeuplé

Des renseignements plus précis manquent.

Angleterre

La notion d'habitat insalubre recouvre en Angleterre une appréciation, par les Inspecteurs Publics de la Santé, de la qualité du logement, d'après neuf critères légaux. Les maisons jugées impropres à l'habitation ou insatisfaisantes peuvent être réparées, améliorées, condamnées ou démolies si les défauts constatés sont irrémédiables ou irréparables.

Italie

- Habitat estimé insalubre par l'officier de santé (fonctionnaire municipal).
- Habitat constitué d'habitations impropres et malsaines ou dont le degré d'hygiène est inférieur à certains index. Il peut être encore appréhendé à travers les données de stabilité et de salubrité des recensements.

- L'appréciation, faite par l'officier de santé, a des conséquences sur les règlements d'urbanisme et recouvre principalement une appréciation de la qualité. Cette appréciation peut recouvrir aussi bien les bidonvilles, les pseudo-villages, les taudis, les quartiers urbains vétustes que les bâtiments récents dégradés.

Pays-Bas

- Il s'agit d'une appréciation de la qualité du logement définie par rapport à un standard. On distingue plusieurs catégories :
 - 1) . Le logement standard satisfait aux exigences fondamentales de l'habitation,
 - . Le logement supérieur au standard, supérieur en un ou plusieurs points aux exigences fondamentales,
 - . le logement inférieur au standard présente des inconvénients considérables quoique non vitaux.
 - 2) Les logements impropres à l'habitation présentent soit une ou plusieurs déficiences fondamentales, soit, simultanément, un certain nombre d'insuffisances non fondamentales.

2. - APPLICATION DE LA NOTION

Allemagne

Défaut de renseignements.

Angleterre

- Les Inspecteurs Publics de la Santé tiennent compte des conditions locales et évaluent l'insalubrité des immeubles en interprétant simplement les critères légaux.
- Pour la destruction et la condamnation des immeubles évalués comme insalubres il est tenu compte des besoins et des possibilités des autorités locales.
- Pour la réhabilitation, l'interprétation des normes est là aussi extrêmement variée du fait de l'impossibilité d'une application stricte et générale.

- Pour les logements neufs, les autorités locales peuvent ordonner la destruction des immeubles non conformes aux règlements nationaux.
- Les Plans d'Aménagement ne sont pas rigides et sont soumis à des procédures de révision périodique.

Italie

L'appréciation varie en fonction des circonstances et des critères adoptés par les autorités locales. Ces critères se rapportent plutôt aux conditions d'habitat qu'aux considérations d'hygiène ou de stabilité du bâtiment.

Pays-Bas

Les autorités locales, largement décentralisées, appliquent très simplement les normes et les standards.

III - POLITIQUE OFFICIELLE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

1. - OBJECTIFS

Allemagne

- Rénovation urbaine et développement des agglomérations.
- La rénovation urbaine vise à éliminer les nuisances (santé / travail / sécurité)
- Développement des agglomérations, par l'urbanisation.
- Aide à la construction pour accroître le stock immobilier - logements à bon marché aidés par l'Etat.
- Opération par zones d'amélioration des maisons et de l'environnement.
- L'attention est portée, plus qu'auparavant, sur la qualité des logements, même pour les agglomérations à fort développement, où les besoins quantitatifs restent importants.
- Non-intégration des travailleurs étrangers, isolés, logés dans des immeubles spéciaux.

Angleterre

Assainissement progressif de l'habitat ancien - pour cela deux volets :

- . destruction des taudis
- . amélioration des autres logements

- La destruction des taudis est poursuivie au travers d'opérations groupées (par quartier ou par zone).
- L'amélioration de l'habitat ancien. En Angleterre, un logement n'est améliorable que si le coût d'amélioration reste inférieur de moitié au coût de construction.

- Rénovation et réhabilitation sont considérées comme des processus permanent du fait du vieillissement du stock des logements.
- Rénovation et réhabilitation doivent être programmées, s'appliquer à des zones et intervenir après concertation des autorités locales, des propriétaires et des entreprises concernées.
- L'amélioration des maisons doit intervenir, dans le cadre de la rénovation, en fonction de leur durée de vie présumée.
- Le Gouvernement et les autorités locales cherchent à favoriser la coopération des résidents.

Italie

- Elimination des logements malsains (ou encore autres logements) par une politique globale et principalement par les mesures suivantes :
 - . développement de pôles économiques dans les régions d'émigration
 - . essor de la construction d'habitations populaires à bon marché dans les zones de plus grande pénurie et (ou) de plus grand essor économique.

Pays-Bas

On distingue trois volets :

- . une politique d'abondance du logement,
 - . une très importante progression de la politique d'amélioration des logements existants,
 - . une destruction systématique des taudis et logements irréparables.
-
- par l'abondance des logements, débloquer l'accès aux logements anciens libérés pour les catégories les plus défavorisées,
 - par l'amélioration des logements, prévenir la taudification et maintenir - voire améliorer - le niveau de qualité du parc existant,
 - par la destruction des taudis et des logements irréparables, provoquer un assainissement progressif du stock des logements.

Pour cela, il est prévu de :

- . Maintenir le volume de la construction à un niveau d'au moins 125.000 logements par an pour atténuer progressivement la crise quantitative du logement,

- . Elever le niveau du logement pour les nouvelles constructions par des normes plus contraignantes, par un entretien et une amélioration garantie des logements anciens.

De détruire les logements irréparables et les taudis en augmentant les subventions dont peuvent bénéficier les opérations de destruction et les relogements.

2. - ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Allemagne

Trois niveaux :

- . l'Etat fédéral,
- . les Länder (ou régions)
- . les Communes et les collectivités locales

- Les budgets régionaux, le budget fédéral permettent aux communes d'agir avec une plus grande autonomie qu'en France.

- Des organismes para-publics ou privés interviennent dans la résorption de l'Habitat Insalubre : les Caisses fédérales d'emplois, les caisses d'épargne et de construction, les services de l'emploi, les employeurs.

Angleterre

Deux niveaux principaux :

- . Ministériel : le Département de l'Environnement
- . Local : les autorités locales

Actuellement, depuis la réforme, création d'un 3° niveau : la Région.

- Fonctions des organismes :

- . Le Ministère approuve et finance les projets des collectivités locales,
- . Les autorités locales recensent l'habitat insalubre, établissent les plans et programmes de résorption et mènent à bien certains de ces travaux. Elles sont aidées dans cette tâche par de nombreux services ou organismes publics et para-publics : la Santé publique pour l'appréciation de l'habitat insalubre, les architectes de la ville pour l'urbanisme et l'architecture, les Travaux Publics pour le zoning, la programmation, la voirie, les VRD, les Greffiers urbains pour la mise en conformité aux règlements.

Italie

Organismes :

- Seul l'Office de l'Hygiène est directement concerné.
- I.A.C.P. (organisme regroupant tous les organismes de logements bon marché, équivalent de nos H.L.M.)
- et la G.E.S.C.A.L. (organisme constructeur des IACP), l'I.S.E.S. (Institut pour la construction sociale), les organismes constructeurs locaux des provinces et communes, les coopératives sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de réaliser des programmes de construction qui ont pour conséquence la résorption de l'habitat insalubre.

La division administrative comprend trois niveaux :

- . L'Etat qui fournit les subventions, formule la politique, définit l'aménagement du territoire, opère la péréquation budgétaire Nord-Sud (mezzogiorno),
- . Les provinces (récemment établies avec une très grande autonomie réglementaire et budgétaire) répartissent le financement, établissent les plans régionaux d'aménagement du territoire, participent à la rénovation urbaine et à la résorption de l'habitat insalubre des zones les plus critiques.
- . Les communes établissent les plans d'urbanisme, les zones de rénovation, de construction et les zones d'interventions (contrôlées par les Préfets, à la suite des avis des experts).

Pays-Bas

On distingue trois niveaux :

- . Les communes établissent des plans d'aménagement et des plans de structure,
- . Les provinces peuvent établir des plans régionaux d'aménagement ou de structure,
- . L'Etat définit une politique gouvernementale de planification physique et distribue les crédits et subventions.

Seuls les plans communaux sont approuvés par l'administration provinciale.

- Les communes sont chargées :
 - de la publicité pour la politique d'amélioration auprès des propriétaires ;
 - de l'entretien des logements municipaux et de la surveillance des sociétés de construction chargées de cet entretien ;
 - de la suppression des taudis et de l'établissement des projets de réaménagement.

Elles participent aux travaux d'amélioration et de mise en état d'habitabilité des logements susceptibles d'amélioration.

- Le Gouvernement subventionne et met des fonctionnaires et des services à la disposition des Communes et des provinces. L'action gouvernementale est orientée essentiellement vers la promotion et la coordination verticales entre le Gouvernement et les communes, et horizontales à tous les niveaux entre les divers services.

3. - LES MODES D'ACTION DE LA POLITIQUE DE RESORPTION

Allemagne

On peut distinguer plusieurs séries de mesures :

- Les mesures diverses sur les loyers

- . augmentation des taux d'intérêts pour les prêts de constructions locatives,
- . construction de logements bon marché pour les personnes aux revenus inférieurs à certains plafonds. Ces logements bénéficient de réduction d'impôts et de subventions annuelles de l'Etat limitées dans le temps,
- . évacuation des locataires de logements sociaux dont les revenus dépassent le plafond,
- . en Janvier 1969, le contrôle des loyers a été supprimé. Pour préserver cependant les locataires, une clause sociale a été ajoutée au code civil.
- . les propriétaires peuvent répercuter, suivant un certain taux sur les loyers, les dépenses d'entretien ou d'amélioration du loyer.

- Par l'aide aux indigents

Les Communes doivent assurer le minimum vital à leurs ressortissants. Ce minimum vital doit comporter les postes suivants : nourriture, logement, vêtements, soins, chauffage, articles de ménage, besoins personnels (relations, culture, etc ...).

- Par l'amélioration des logements

- . Les autorités publiques subventionnent les améliorations des vieux logements pour les propriétaires privés.
- . Les améliorations des logements sociaux peuvent être répercutées selon certains taux sur les loyers.

- Par la Rénovation urbaine (loi de 1969)

- . La rénovation est à la charge des propriétaires le plus souvent. Elle conserve la structure de la propriété. Les bénéfices tirés de la rénovation sont limités au maximum pour les propriétaires concernés ; ils doivent couvrir les dépenses non rentables (réorganisation, réattribution des terrains, aménagement de la voirie). En cas d'expropriation, les hausses des terrains rénovés n'interviennent pas dans l'évaluation. Les propriétaires doivent participer aux frais de la rénovation proportionnellement aux augmentations de valeurs des parcelles concernées leur appartenant.
- . L'Etat, les Länder et la Commune participent conjointement aux frais de rénovation.

Angleterre

Deux types principaux de mesures :

- . Amélioration des logements,
- . Suppression des taudis et de l'habitat insalubre.

a) la suppression de l'habitat insalubre :

- les collectivités locales, après avis des Inspecteurs Publics de la Santé, déclarent insalubre soit un logement soit une zone.

Cette zone de logements insalubres peut faire l'objet d'une déclaration de zone de suppression de taudis.

La zone de suppression impose aux propriétaires concernés de détruire leur taudis et, s'il y a défaut, aux collectivités locales d'acheter et de détruire elles-mêmes ces taudis. Cette procédure est employée le plus souvent afin que la Municipalité puisse disposer des terrains pour le réaménagement du quartier.

b) l'amélioration de l'habitat existant :

- Des zones d'amélioration peuvent être déclarées par les autorités locales après avis des Inspecteurs Publics de la Santé.
- Les Collectivités locales subventionnent, dans ces zones, les travaux d'amélioration des propriétaires (privés ou collectivités locales).
- Pour qu'une zone d'amélioration soit déclarée, il faut que dans la zone plus de la moitié des logements manquent de l'un au moins des trois équipements dits fondamentaux : bain ou douche - lavabo - évier - WC - eau chaude et froide pour bain, lavabo, évier.
- Les avis de réparations obligatoires, notifiés aux propriétaires de logements insatisfaisants ou nécessitant de gros travaux, obligent ceux-ci à effectuer les travaux de réparation jugés nécessaires par les Inspecteurs Publics de la Santé. Pour ces travaux, ils peuvent bénéficier de subventions et de prêts. Ils peuvent faire appel de ces avis de réparations obligatoires, d'interdiction d'habiter ou d'obligation de détruire devant les tribunaux et en dernier ressort au Ministre du Portefeuille (1). Si le propriétaire refuse d'exécuter les travaux, il peut alors être exproprié à la valeur du terrain nu.

c) les subventions :

- Les propriétaires individuels, les Associations de propriétaires, les sociétés de logement, les collectivités locales peuvent bénéficier de trois types principaux de subventions, gérées par les autorités locales qui s'élèvent à la moitié du coût des travaux avec un plafond variable selon la catégorie :
 - Subvention Standard (200 livres) destinée à l'amélioration du confort d'un immeuble d'une durée de vie de 15 ans au moins.
 - Subvention Discrétionnaire : 2.500 livres pour les collectivités locales (acquisition, réparation, amélioration) - 1.000 livres au propriétaire privé pour des travaux d'amélioration inférieurs à 2.000 livres et pour des logements à l'espérance de vie de plus de 30 ans.
 - Subventions Spéciales : 500 livres - pour la mise en état d'immeubles divers (tours, ensembles locatifs) appartenant le plus souvent aux collectivités locales.
- L'Etat et les collectivités locales financent les subventions d'amélioration (75 % Etat, 25 % autorité locale) versées aux propriétaires comme aux autorités locales.

(1) Equivalent du Ministère Français des Finances.

d) Législation

La législation est issue principalement des lois sur le logement (Housing Acts) en particulier les lois de 1957, de 1965, de 1969 et 1971.

e) Les opérations pilotes

Il s'agit d'opérations de rénovation urbaine lancées sur certains quartiers.

Ces opérations menées par quartiers comprennent complémentirement la destruction des taudis, la construction de maisons neuves et l'amélioration de l'habitat ancien qui doit rester dans la zone.

Les quartiers choisis ne doivent pas être les plus critiques ni non plus déjà en cours d'amélioration ou acceptés et désirés tels par leurs habitants. Ils doivent être choisis en fonction de leur proximité du centre-ville, adjacents à un autre secteur de rénovation (plus critique celui-là), d'une espérance de vie d'au moins 50 ans des immeubles concernés, de 500 maisons maximum, socialement homogènes.

Le but poursuivi étant que le quartier rénové puisse se comparer quant au "standing" aux immeubles neufs, il faut donc faire disparaître ce qui ne doit pas s'y trouver, fournir ce qui manque et améliorer ce qui existe déjà.

La leçon fondamentale tirée de ces opérations pilotes est qu'il est essentiel que les pouvoirs locaux travaillent dans un esprit de participation, avec les habitants des zones en cours de rénovation ou d'amélioration.

f) La Participation

- Dans chaque zone d'amélioration/démolition, les autorités locales font des réunions de résidents des logements situés dans la zone.
- Ces résidents discutent d'abord des préliminaires d'amélioration du quartier et élisent un comité représentant le quartier en question vis-à-vis de l'Administration.
- Ce comité a pour fonctions d'établir des rapports entre les collectivités locales et les résidents et de résoudre les différents conflits d'intérêts.
- Les autorités locales peuvent commencer la restauration de quelques maisons afin que le comité des résidents puisse faire connaître à tous les objectifs et les modalités de la rénovation. Le public, guidé par un technicien qui doit pouvoir répondre aux questions pourra alors évaluer les travaux, leur mode d'exécution, apprendre quelle est la procédure à engager pour obtenir des crédits ou des subventions.

- Les critiques des visiteurs comme celles du comité des résidents doivent permettre d'améliorer les projets, voire les modifier en accord avec les autorités locales.

Les Anglais pensent que cette participation des habitants permet leur intégration sociale et assure ensuite la qualité de l'entretien des zones de rénovation/amélioration.

Italie

La résorption est essentiellement régie par la loi du 9 Août 1964 qui stipule que :

- Le Ministère des Travaux Publics est chargé de la construction de logements pour les personnes issues de "baraqués".
- Le Ministère des Travaux Publics peut organiser le déplacement de ces personnes.
- La Municipalité, 60 jours après réception du programme de déplacement du Ministère, déclare inhabitables les locaux insalubres, ordonne le déménagement dans un délai fixé après attribution du relogement. Si la Municipalité manque à ces obligations, c'est le Préfet qui en chargerait alors un commissaire spécial.
- Les logements sont attribués aux familles visées par le déplacement, après déclaration d'inhabitabilité ou en fonction de l'urgence s'il n'y a pas eu déclaration.
- Ne peuvent être relogées les familles arrivées en bidonvilles ou taudis après la publication de la loi sauf s'il y a eu déclaration d'inhabitabilité.
- Le service des Ponts et Chaussées effectue les travaux nécessaires, à la démolition et à l'obstruction des bâtiments insalubres au moment même du déplacement.
- Tous les locaux visés ne peuvent être remis en service. Les personnes qui s'y logeraient sont exclues des bénéfices du relogement prévus par la loi.
- Le Ministère des Travaux Publics, dans les ensembles destinés au relogement, peut construire des édifices sociaux (écoles, crèches, etc ...)
- La loi n° 167 oblige les capitales provinciales et les villes ayant plus de 50.000 habitants à constituer un domaine communal de zones à urbaniser dont une partie servira à accueillir la construction d'immeubles destinés au relogement.

Pays-Bas

On distingue 3 types principaux d'actions : Réaménagement, réhabilitation, reconstruction.

- Le réaménagement concerne la suppression et le remplacement des taudis, l'amélioration des logements de quartiers ou de zones d'agglomération.
- La réhabilitation, change la structure urbaine du quartier, en restaurant son caractère original si possible, tout au moins en le conservant. Elle est appliquée surtout dans les centre-villes.
- La reconstruction s'étend à toute la zone construite des agglomérations, en améliorant la totalité de la structure urbaine (voirie, logements, restauration des centres).

Par l'amélioration des logements

- Les locataires participent à l'amélioration des logements par la hausse des loyers qui n'intervient qu'après accord des parties concernées.
- Les communes propriétaires, ainsi que les sociétés de construction peuvent bénéficier de prêts pour des Fonds Publics. Elles peuvent obtenir aussi des subventions annuelles couvrant le déficit des travaux d'amélioration.
- Les propriétaires peuvent recevoir une prime globale, calculée en tenant compte du 1/3 des dépenses d'amélioration et en respectant des limites maximales. Ils bénéficient aussi de prêts de la commune pour l'amélioration.

Par la destruction des taudis

- Condamnation des logements inhabitables par les conseils municipaux et évacuation dans un délai de 6 mois, avec une extension possible de 6 mois.
- 750 Fl. de subvention à la commune par taudis évacué utilisable aussi pour le déménagement et le relogement.

- 2000 Fl. de subvention à la commune pour l'acquisition des taudis.
- Subvention de 80 % à l'acquisition de terrains et de bâtiments lors du plan de réaménagement de la commune.
- Les propriétaires occupant des taudis, qui font construire un nouveau logement peuvent recevoir 50 % de plus pour les subventions à la construction.

Par l'augmentation du stock

Les locataires aisés en accédant à des logements neufs libèrent des logements anciens encore acceptables dans lesquels on loge les habitants des taudis évacués, ainsi que les catégories les plus défavorisées.

Législation

- Décret 1968 réglant l'aide financière pour les logements occupés par les propriétaires.
- Décret réglant l'aide financière pour l'élimination des taudis.
- La loi sur la planification physique.
- La loi sur les monuments historiques.

4. - LE BUDGET

Allemagne

- Défaut de renseignements.

Angleterre

- En 1970, les subventions d'amélioration accordées par les autorités locales aux propriétaires privés ont atteint 33,4 millions de Livres St. Les sommes approuvées pour les projets des autorités locales ont atteint (amélioration, rénovation, destruction) 18,2 millions de Livres Sterling.
- En 1970-71, la contribution gouvernementale aux subventions des propriétaires privés et des collectivités locales atteignit 16,9 millions de Livres Sterling.
Ces chiffres ne comprennent pas le coût du relogement.

Italie

- Pas de renseignements postérieurs à 1963.

Pays-Bas

- Financement de la politique d'abondance

45.000 logements entièrement financés par l'Etat et 80.000 presque complètement par le marché privé.

- Financement de l'acquisition des taudis

En 1968, 85 millions de florins, en 1971 environ 270 millions de florins
Pour le réaménagement 135 millions de florins étaient consacrés en 1968

- Financement de l'amélioration

45 millions de florins en 1968.

5. - LES MODIFICATIONS PROJETEES

Allemagne

- Défaut de renseignements.

Angleterre

- Création d'un échelon intermédiaire dans l'administration : la région qui doit permettre d'établir des plans et des programmes de plus grande portée.

- Révision du financement du logement.

- Réduction de la participation des autorités locales aux subventions.

- Révision de l'évaluation des indemnités d'expropriation.

- Libération progressive de la réglementation sur les loyers.

- Pénalisation fiscale moins forte pour les propriétaires relativement aux locataires.

Italie

- A l'initiative des syndicats sous la pression des travailleurs et des mal logés, le Gouvernement italien envisage de modifier la législation et la réglementation actuelle du logement.

- Blocage des loyers sur 3 ans.
- Réexamen des critères actuels de surpeuplement.
- Révision des procédures d'expulsion - expropriation d'après la valeur marchande agricole des terrains, plus rapide ou immédiate.
- Coordination des différents organismes constructeurs par la C.I.P.E. (Camera Italiana per l'Idilizia).
- Unification progressive et régionalisée des différents organismes constructeurs.
- Révision des critères d'attribution des logements.
- Simplification des procédures d'attribution des logements.
- Assouplissement des procédures de construction pour la Gescal.
- Passation de contrats de programme entre les municipalités et les constructeurs privés bénéficiaires, soit de terrains expropriés, soit de terrains communaux urbanisés.
- La coopération entre autorités, organismes constructeurs et résidents ou futurs résidents, est considérée comme prioritaire.
- Contrôle des prix de la construction.
- Il s'agit de favoriser la construction de logements à bon marché beaucoup plus nombreux, en location, destinés aux catégories les plus défavorisées.

Pays-Bas

- Suppression progressive des zones de réglementation des loyers.
- Participation accrue des particuliers à l'amélioration des logements et à la suppression des taudis.
- Travail de réaménagement établi suivant un programme permettant un plan de charge continu pour les entreprises.
- L'amélioration du logement et celle du quartier doivent intervenir de façon coordonnée.
- L'amélioration devra porter sur un total d'environ 55.000 logements.

IV - LES OPERATIONS SUR L'HABITAT INSALUBRE

A) - DIRECTES

1 - Amélioration - Elimination

Allemagne

Des opérations de rénovation ont été engagées à Berlin (Marhisches-kertel) à Munich et dans de nombreuses zones sinistrées.

On ne dispose pas de renseignements chiffrés sur les opérations engagées.

Angleterre

- Depuis 1949, 1.300.000 logements ont été modernisés en Angleterre et au Pays de Galles.

- 70.000 logements par an ont été détruits dans les dernières années, 68.000 en 1970.

- Les principales agglomérations utilisant la loi de 1964 sur l'amélioration des logements et la rénovation urbaine sont Birmingham, Croydon, Millingdon, Leicester, Morley, Warley, Leeds, Londres.

Italie

Les renseignements sur l'élimination directe manquent cependant pour le logement ; on dispose des données suivantes :

- 370.000 logements d'un total de 1.950.000 pièces sur 5000 communes ont été réalisés par l'Ina Casa en 14 ans d'existence.

- Les I.A.C.P. (Instituts autonomes pour les Maisons Popul.) ont réalisé à Turin entre 1956 et 1963 631 logements, et dans la région 365.

- On ne dispose pas de renseignements plus détaillés.

Pays-Bas

- Amélioration d'équipement.

En 1968, 27.800 logements furent améliorés et 13.900 équipés et entretenus.

En 1966, 188.500 logements furent améliorés pour l'équipement et 130.700 reçurent des améliorations de construction.

- Augmentation du stock des logements.

De 1960 à 1964, le stock des logements a augmenté de 65.000 logements par an, de 1964 à 1967 de 110.000. Le déficit des logements atteignait 216.000 en Mai 1960, 185.000 en Octobre 1964 et 102.000 en Octobre 1967. En 1969 et 1970, 125.000 logements par an furent construits.

- Elimination des taudis.

Par le réaménagement ou la reconstruction :

. En 1967 : 4.131 taudis. - En 1968 : 5.500 taudis.

. En 1969 : 8.500 taudis étaient détruits à l'occasion d'opérations de réaménagement.

. En 1967 : 3.600 taudis étaient évacués et 4.200 en 1968.

- Pour des causes diverses (incendies, changements d'utilisation, etc.): 4.000 à 5.000 taudis supprimés par an.

- Taudis supprimés avec la subvention aux communes.

En 1967, 10.700 taudis étaient concernés.

- Les chiffres ne se recouvrent pas et ne peuvent être additionnés.

2 - Relogement

Allemagne

- Le relogement des habitants de bidonvilles ou de taudis est assuré soit dans des baraquements provisoires, soit dans des immeubles sociaux (dans les zones rénovées), soit dans des logements sociaux avec contrôle sur 2 ou 3 ans.

- Les baraquements provisoires (centres d'hébergements) sur des terrains communaux aux frais de la commune ont des logements de 25 m² maximum (afin de favoriser le départ des hébergés vers les logements sociaux). Les loyers sont payés grâce aux allocations logements des hébergés. Trois types de famille : les promotionnelles, les récupérables, les inaptes ou asociales.

- Les logements sociaux avec contrôle d'un ou deux ans sont destinés aux familles promotionnelles sorties des centres d'hébergement après contrôle de leur dossier par la municipalité.
- Les logements sociaux sont enfin offerts définitivement aux familles promotionnelles qui ont reçu un avis favorable des fonctionnaires municipaux au bout des 2 ans de contrôle.
- Pendant la période du contrôle la municipalité garantit au propriétaire le loyer et les réparations.
- Si le contrôle exercé sur la famille promotionnelle était négatif celle-ci retournerait en centre d'hébergement pour y être "rééduquée".

Angleterre

- Soit en construction neuve (tours, immeubles collectifs hauts) avec subvention de loyer aux locataires impécunieux, sur des terrains libérés par la rénovation ou à la périphérie.
- Soit en habitat ancien du parc immobilier des collectivités locales, (acquis ou patrimoine).
- Les autorités sont obligées par la loi de reloger en priorité les habitants issus des taudis rénovés ou démolis.
- Les habitants impécunieux, relogés en neuf ou en ancien peuvent bénéficier de subvention de loyer, de réduction d'impôts fonciers et de diverses aides publiques.

Italie

Par les I.A.C.P. (Istituti Autonomi per le Case Popolari)

- D'après les normes d'attribution des logements économiques populaires, les familles relogées sont classées suivant un système de points.
- Les logements sont de 2, 3, 4 pièces principales, étudiés et réalisés par les I.A.C.P. et le Ministère du Génie Civil.- Les logements sont mis en location ou vendus avec paiement sur 35 ans.

Par la GESCAL (Gestione Case per lavoratori)

- Les immeubles financés et construits par la GESCAL servent aussi au relogement ; ils sont répartis en fonction des besoins de logement de l'indice du chômage, du surpeuplement.

- Ont le droit de présenter une demande à la GESCAL : tous ceux qui auront payé au moins une mensualité de contribution, et qui ont leur résidence et leur lieu de travail dans la localité d'attribution, et tous les inscrits préalables à l'office provincial du travail.
- Les logements peuvent être créés soit dans de véritables complexes urbains (5.000 à 10.000 habitants), soit dans des unités d'habitation, soit dans des habitations individuelles, en respectant les surfaces minimales de 50, 70, 90, 110 m² pour les logements de 2, 3, 4, 5 pièces principales.
- Les municipalités se chargent des équipements de base du secteur, et en cas de complexes urbains, des équipements sociaux.
- Affichage des autres logements offerts dans la commune.

Pays-Bas

- Aucun logement spécial n'est construit pour les anciens occupants de taudis. Ils sont logés dans de vieux immeubles avec des loyers modérés sinon dans du neuf - l'état subventionne plus favorablement le relogement dans de l'ancien.

B - INDIRECTES

1 - Sur le parc immobilier

Allemagne

- Amélioration de la qualité (équipements) des logements neufs.
- Augmentation du nombre de logements pour 1 personne et pour plus de 4 personnes.
- Aide à l'achat des logements.

Angleterre

- Les impôts fonciers sur les logements insalubres sont réduits par rapport aux autres logements.
- Prêts des autorités locales aux acheteurs de logements anciens.
- La hausse des coûts de construction rend plus avantageuse l'amélioration des logements que leur destruction suivie d'une reconstruction. Il en résulte une diminution des destructions de vieux logements.

- Politique foncière cohérente et augmentation des subventions aboutissent à améliorer la résorption.
- Par la réglementation des loyers qui permet aux propriétaires d'intégrer une partie du coût d'amélioration dans le loyer - la fixation de ce taux varie selon que le loyer est réglementé ou non - Si le loyer est réglementé le locataire peut réduire son loyer jusqu'à ce que les réparations qu'il réclame soient effectuées - Si le loyer n'est pas réglementé, c'est le juge des loyers qui fixe un "loyer juste" fonction de l'état du logement.
- Les autorités locales doivent tenir un registre des locations meublées à la disposition du public.

Italie

Par la loi n° 167 sur le domaine communal urbanisé

Par la loi n° 721 qui autorise les organismes constructeurs (Gescal, I.A.C.P., et autres) à construire, sur les terrains acquis, même si les plans de zones urbanisées n'ont pas encore été approuvés.

Pays-Bas

- Elimination progressive de la crise quantitative du logement
- Suppression en cours de la réglementation des loyers
- Amélioration de la qualité des logements neufs, et par contagion des anciens.
- Logement des vieillards (81.000 personnes).

2 - Par des mesures diverses

Allemagne

Pour le financement de l'habitat social.

- Prêts publics payables après remboursement des prêts du marché privé et accompagnés de subventions d'intérêts ou d'annuités destinées aux locataires. La subvention peut être remplacée par une allocation loyer.

Si le prêt public est destiné à des familles très pauvres, il peut atteindre 50 % du financement.

- financement privé - Prêts du marché privé et prêts d'annuités complémentaires, remboursables par annuités constantes. Hypothèque de 1er rang. Les prêts privés peuvent être moins chers s'ils sont cautionnés par l'Etat.
- Apport personnel soit sous forme d'argent personnel, soit sous forme d'études, soit sous forme de travail manuel des acquéreurs de maisons individuelles, les matériaux étant fournis, soit enfin sous forme de prêts à la reconstruction.
- Règle des 1/3 : Les financements public et privé et l'apport personnel doivent se partager en tiers égaux pour le financement du logement social.

Sur le pouvoir d'achat :

- Par des facilités fiscales indirectes de nature à faciliter la construction sociale.
- Une allocation logement est versée, si les charges du logement dépassent certaines limites par rapport au revenu et à la taille du ménage.

Angleterre

- Tendance à une industrialisation progressive de la construction et de l'amélioration avec contrats types.
- Contrôle des dépassements de travaux.
- Contrôle des ceintures vertes des villes.
- Création de parcs et de trouées vertes dans les agglomérations.
- Impôt foncier plus important pour les zones urbaines en bon état, de façon que les imperfections des mauvais logements soient compensées pour leurs occupants par un plus faible impôt foncier.

Italie

- Crédit aux industriels construisant au moins 100 logements pour leurs employés.
- Extension à toutes les catégories d'investisseurs (privés, semi-publics, publics), de la faculté d'obtenir des prêts pour le financement des logements économiques et populaires - et de la réduction de la charge financière de ces prêts .
- Par une aide financière aux organismes constructeurs et sociétés coopératives édifiant des logements populaires.
- Par des mesures sur l'aménagement du territoire (mezzogiorno) et le développement de centres économiques dans les régions soumises à une forte émigration.
- Par des mesures sur l'immigration autorisant l'attribution de logements en priorité aux personnes immigrées.

Pays-Bas

- Par l'aménagement du Territoire : le développement des villes moyennes, l'amélioration des centres urbains, réalisation accélérée du programme de voirie, promotion des transports en commun, amélioration de l'hygiène de l'environnement, développement des parcs et terrains de sports.

