

## PRÉSIDENTENCE DU CONSEIL

## CONSEIL NATIONAL ÉCONOMIQUE

## RAPPORT

SUR LE

## PROBLÈME DU LOGEMENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL NATIONAL ÉCONOMIQUE

Le 8 février 1926.

(Inséré au Journal officiel, par application de l'article 16 du décret du 16 Janvier 1925.)

I

En raison de sa gravité et de son urgence, le problème de l'habitation a paru au conseil national économique de nature à faire l'objet de ses premières études.

La question comporte de multiples aspects :

On peut l'envisager plus particulièrement du point de vue quantitatif : quel est le nombre de logements nécessaires à la population résidant en territoire français ? Quel est l'état des disponibilités ? Quelle est l'étendue des besoins à satisfaire ?

Du point de vue économique : quel en est le prix moyen, suivant les régions, les villes, le nombre des pièces et la qualité de l'installation fournie ; quelle est la proportion normale que doit représenter le loyer dans le budget familial ? Comment en abaisser le taux, pour l'adapter aux facultés financières des travailleurs intellectuels ou manuels, des petits rentiers et pensionnés, des savants ou des artistes, des employés ou des ouvriers, de tous ceux en un mot qui, avec des besoins de logement incompressibles, ne jouissent que de ressources réduites et limitées.

Du point de vue social, comment assurer les conditions d'hygiène, de bien-être, de salubrité et dans l'habitation, et dans la cité ? Comment faire disparaître les taudis, dégorger les logis surpeuplés, améliorer les immeubles existants, imposer aux maisons neuves un minimum de confort, assainir les vieux quartiers malsains, aménager les quartiers nouveaux suivant des méthodes rationnelles ; comment corriger les lotissements défectueux, garantir l'exécution des plans d'extension des villes ? Comment dresser le programme de l'urbanisme qui comporte l'aménagement coordonné des moyens de transport, de la voirie, de l'adduction d'eau, de l'évacuation des matières usées, l'installation des services d'intérêt public nécessaires à une agglomération ?

Le conseil national économique a entendu envisager le problème dans son ensemble, aussi bien dans les grandes villes que dans les agglomérations moins importantes et

ANNÉE AU Journal officiel. — 16.

même dans les campagnes ; car si les conditions du logement y restaient défectueuses ou insuffisantes, il en résulterait une aggravation de l'exode rural qui accroîtrait les difficultés du logement dans les villes. Il faut donc porter les efforts sur l'ensemble du pays et favoriser partout l'amélioration, la transformation et la construction des logements, en notant, d'ailleurs, que pour les campagnes, les progrès à réaliser sont souvent fonction de travaux tels qu'adduction d'eau et d'électricité qu'il importe donc d'encourager et de multiplier.

Il est apparu au conseil que, sans négliger aucun des aspects du problème, il devrait plus particulièrement s'attacher à celui de la construction.

Si, en effet, la crise existe depuis près de vingt années, elle s'est singulièrement aggravée depuis la grande guerre ; et c'est par l'insuffisance du nombre des logements disponibles qu'elle s'accuse plus spécialement à l'heure présente.

Les hostilités ont presque complètement arrêté les travaux de construction, de réparation et d'entretien.

Dans les régions envahies, pour une population redevenue sensiblement égale à celle de 1914, 740.000 maisons environ ont été détruites ou endommagées et, à ce jour, sur ce chiffre, 365.000 seulement ont été reconstruites, faisant apparaître un déficit de 375.000 habitations.

La forte augmentation du nombre des mariages dans les années qui ont immédiatement suivi la fin des hostilités, l'appel d'une nombreuse main-d'œuvre étrangère, aussi bien que l'accroissement considérable des étrangers circulant ou résidant en France, ont augmenté les besoins, dans le même temps où l'extension des locaux industriels ou bancaires, l'augmentation du nombre des hôtels, restaurants, cinémas et lieux de plaisir entraînant un grand nombre d'immeubles à l'habitation privée, diminuaient les ressources.

La législation de protection que la guerre a rendue nécessaire, pour prévenir une hausse exagérée et garantir aux locataires mobilisés le maintien du foyer, n'en a pas moins eu

pour effet de modifier les relations coutumières entre propriétaires et locataires. Et si on peut espérer que les circonstances permettront un jour, par des mesures d'ensemble coordonnées et méthodiques, un retour progressif vers des loyers normaux, il n'en reste pas moins que la loi de l'offre et de la demande, depuis dix ans, a cessé de jouer, et que la limitation actuelle du taux des loyers a eu pour effet d'enrayer l'essor de la construction.

De l'ensemble de ces circonstances, il résulte que la crise s'est singulièrement aggravée et qu'on ne constate plus seulement la mauvaise qualité de l'habitation, mais encore et surtout une pénurie de logements.

Toutes les classes de la population en souffrent.

Mais, tout naturellement, ce sont les travailleurs qui ressentent le plus durement et cette insuffisance et l'accroissement démesuré des loyers qui en résulte ; car, en dépit des limitations légales, d'antérieurs procédés permettent d'imposer indirectement aux candidats locataires des charges abusives.

Ceux qui sont dans l'aisance les peuvent supporter.

Mais elles écrasent ceux dont les émoluments et revenus n'ont pas suivi l'accroissement du prix de la vie et qui sont tentés néanmoins professionnellement à une habitation d'une certaine qualité.

La situation était sérieuse ; elle est devenue grave. Et c'est cette aggravation qui a inspiré au conseil national économique la recherche de remèdes rapides, énergiques, propres à opérer dans le plus bref délai le redressement indispensable.

II

La commission permanente, chargée de l'étude du problème, s'est trouvée unanime à vouloir éviter des discussions stériles. Elle a entendu aboutir rapidement.

Réunie en octobre, elle avait le dessein de saisir le conseil de ses conclusions dès les