

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

J. GUINCHARD

Les habitations à bon marché à Stockholm

Journal de la société statistique de Paris, tome 54 (1913), p. 249-254

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1913__54__249_0

© Société de statistique de Paris, 1913, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

V

LES HABITATIONS A BON MARCHÉ A STOCKHOLM

Le présent compte rendu doit son origine à une demande qu'adressa la Commission des habitations à bon marché, nommée par le Conseil municipal de Paris, au président du Conseil municipal de Stockholm ; elle concernait les conditions de logement à Stockholm et les mesures prises par le Conseil municipal ou par des particuliers en vue de les améliorer ; à la suite de cette demande, le président du Conseil municipal intima au directeur du Service municipal de statistique l'ordre d'élaborer un exposé à ce sujet. Au mois de mars 1912, cet exposé fut remis au ministre de France à Stockholm pour être présenté ensuite au Conseil municipal de Paris : nous en avons extrait les passages les plus importants au point de vue statistique.

*
**

Pour mieux faire comprendre le sujet en question, nous commençons par donner un aperçu historique des facteurs qui agissent sur le problème des habitations. Au cours du siècle passé, la *population* de la ville s'est quadruplée, et il est à signaler que le deuxième doublement se produisit en un délai extraordinairement bref, s'élevant à un quart de siècle. A la fin de 1910, la population s'élevait à 344.000 habitants. Pour satisfaire aux besoins de la population toujours croissante on a déployé une grande activité dans le domaine du *bâtiment* ; cependant l'accroissement de la population ayant été assez irrégulier, des troubles temporaires n'ont pu être évités dans la relation entre le nombre de la population et l'offre des habitations. Lors de circonstances normales, le pourcentage du nombre de foyers vacants au nombre total ne dépassera guère 3 à 4 %. Les recensements généraux des

habitations opérés par la ville de Stockholm au cours des années ci-dessous ont fourni les chiffres suivant pour le montant moyen du loyer par foyer :

	1894	1900	1905	1910
Prix du loyer moyen en francs (1 k. = 1,39)	165	214	239	277

L'accroissement du prix des loyers pour la période 1894-1910 s'élève donc à 69,1 %. Toutefois, cet accroissement est dû non seulement aux conjonctures sur le marché des habitations, mais aussi à une plus grande étendue, à l'installation toujours plus confortable des logements (chauffage central, ascenseur, etc.). Un facteur qui contribue aussi à cet accroissement du prix des loyers est le *type des habitations*, qui chez nous est constitué par la grande maison de rapport — « la maison-caserne ». Ce mode de construction amène un contraste prononcé dans les intérêts d'un nombre relativement restreint de propriétaires et du reste de la population : dans cette lutte d'intérêts, la minorité, soit les propriétaires, a la plus grande chance d'exploiter les conjonctures. Pour remédier à cet inconvénient on a commencé, ces derniers temps, à adopter le système anglo-saxon de la maison à 1 ménage. Une conséquence naturelle du système de la maison-caserne est la *spéculation sur les immeubles*, laquelle, surtout pendant les années de crise, prit de grandes dimensions à Stockholm et amena des inconvénients fâcheux pour la population. Le système de la maison-caserne constitue aussi une cause de l'accroissement énorme dans le *prix des terrains*, accroissement qui, bien entendu, réagit à son tour sur le prix des loyers. — Le *crédit accordé sur les immeubles* est également d'une grande importance, quand il s'agit des conditions de logement. Fortement limité autrefois, ce crédit a pris par la suite une évolution considérable par la création d'institutions spéciales dont le but est d'y apporter toutes sortes de facilités. — Les *conditions de logement* à Stockholm, pendant *ces derniers temps*, sont caractérisés par des loyers élevés, des prix de terrain énormes et une grande activité dans la construction des maisons. Pour donner une idée de ce dernier facteur, il est à mentionner qu'au cours de la période 1894-1910 le nombre des foyers d'habitation fut augmenté de 76.000, chiffre correspondant à un accroissement relatif de 41,8 %. Pendant ce même temps la population augmentait de 32,6 %, fait qui montre que ces dernières années, malgré le prix élevé des loyers, on a commencé à habiter plus au large à Stockholm. La densité de la population, exprimée par le nombre d'habitants sur 100 foyers, descendait simultanément de 133 à 127. Le progrès à cet égard apparaît encore plus manifestement par la circonstance que le nombre des logements vacants, qui en 1910 était de 5.845, se serait élevé, si la densité de la population avait été la même alors qu'en 1894, à plus de 25.000, c'est-à-dire à environ 3 fois plus que l'on aurait jugé suffisant à présent. Cet accroissement de l'étendue de l'habitation a cependant été acquis moyennant d'assez grands sacrifices pécuniaires, car le loyer personnel pendant la période correspondante est monté de 115 francs à 224, soit 86,6 %; ce qui a permis aux habitants de Stockholm de supporter ce grand fardeau pécuniaire, c'est la forte *évolution économique* dont a eu à se réjouir la capitale, phénomène qui, entre autres choses, ressort du fait que dans la période 1894-1910 la valeur des immeubles aussi bien que le montant du revenu par personne a presque doublé. D'autre part, les impôts par personne ont été à peu près triplés. L'annexion des communes voisines (incorporation admi-

nistrative) sera aussi, sans nul doute, de la plus grande importance pour les conditions de logement de la capitale aussi ; elle vient de commencer et, une fois achevée, elle octuplera le territoire administratif actuel de la Ville (3.628,08 hectares), et donnera une plus grande élasticité à la politique de logement de la Commune.

Le tableau ci-dessous indique les loyers moyens (en francs) payés pour des locaux d'habitation le 31 décembre 1910.

	UNE PIÈCE	UNE PIÈCE ET UNE CUISINE	DEUX PIÈCES ET CUISINE	TROIS PIÈCES ET CUISINE	QUATRE PIÈCES ET CUISINE	CINQ PIÈCES ET CUISINE	SIX PIÈCES ET CUISINE	SEPT PIÈCES ET CUISINE	HUIT PIÈCES ET CUISINE	PAR FOYER	PAR INDIVIDU
En 1910.	280	436	710	1.046	1.385	1.855	2.426	3.301	3.679	277	214
— 1905.	236	378	626	913	1.207	1.587	2.073	2.540	3.116	239	178
— 1900.	207	328	548	824	1.096	1.421	1.830	2.274	2.787	214	149
— 1894.	167	252	410	616	813	1.055	1.398	1.801	2.232	164	115
Accroissement 1894-1910.	68,3	73,5	73,2	70,0	70,4	74,6	73,6	66,6	64,8	69,1	86,6
Logements avec chauffage central. . .	425	507	895	1.382	1.852	2.343	2.995	3.540	4.422	»	»
— sans chauffage central.	277	435	706	1.034	1.366	1.813	2.367	2.937	3.558	»	»
Différence	148	72	189	348	486	530	628	603	864	»	»
Pour 100	53,8	16,6	26,8	33,6	35,6	29,2	26,5	20,5	24,3	»	»
Logements ouvriers de la ville. . . .	209	427	603	603	»	»	»	»	»	207	»
— — subventionnés.	247	352	552	917	»	»	»	»	»	190	»
— — de l'État.	284	464	670	783	»	»	»	»	»	231	»
— — d'employeurs	214	386	569	794	»	»	»	»	»	194	»

*
*
*

Des *mesures* en vue d'améliorer les conditions de logement à Stockholm ont été prises par la Ville, par l'État ou bien par des particuliers. Les mesures prises par la Ville consistent soit en travaux principalement de nature statistique et en enquêtes préparatoires opérés par une Commission de logement fonctionnant depuis plusieurs années, soit en *procédés positifs* de nature directe ou indirecte.

Parmi les *mesures directes*, il faut citer en premier lieu la construction de maisons d'habitation, d'abord seulement en faveur des ouvriers propres de la Ville, ensuite aussi pour des ouvriers de n'importe quelle catégorie. Dans la période 1874-1911, la Ville a alloué à cet égard, en tout, 6,3 millions de francs. Les maisons élevées contiennent 761 logements de 1.728 foyers. La plupart des logements sont composés d'une chambre et cuisine ; le loyer moyen par foyer en est de 213 francs. Le 31 décembre 1910, ces logements étaient habités par 3.097 personnes, soit 192 personnes sur 100 foyers d'habitation.

Une autre mesure directe prise par la Ville est de mettre en location à prix modérés des logements dans de vieux immeubles que la Ville a acquis en vue d'un futur alignement de rues. En 1909, la Ville ne possédait pas moins de 392 hectares de ces immeubles, dont le prix d'achat s'élevait à 74 millions de francs et qui rapportaient en loyers 2,49 millions de francs (3,4%). Une enquête pour l'année 1903 sur les conditions de logement dans ces immeubles donna, entre autres, le résultat qu'ils contenaient 4.038 logements de 10.136 foyers d'habitation occupés par

20.953 habitants. Les loyers y étaient plus bas d'un tiers que dans les autres immeubles de la Ville, mais, d'autre part, la densité de la population y était plus grande, soit 202 personnes sur 100 foyers, ce qui s'explique par le fait qu'un asile y fut donné par préférence à des familles nombreuses. Les chiffres ci-dessus montrent que la Ville elle-même est le plus grand propriétaire de Stockholm.

L'administration de ces immeubles est confiée à un Service municipal des immeubles urbains, placé sous la surveillance de la Commission des finances.

La Ville a pris en outre des mesures directes en vue d'atténuer, d'une manière occasionnelle, la pénurie d'habitations. Parmi ces mesures il faut compter la création des asiles municipaux pour sans-logis et d'un refuge de nuit ; en 1910, les asiles furent fréquentés par 1.223 personnes et le refuge par 3.620 personnes.

Parmi les *mesures indirectes* il faut mentionner, en premier lieu, l'achat et l'exploitation faits par la Ville de propriétés rurales situées en dehors de sa juridiction ; à fin 1910, ces propriétés couvraient 8.343 hectares, soit une superficie plus de 2 fois plus grande que le territoire administratif actuel de la Ville. La somme d'achat s'élevait à 15,13 millions de francs. De ces propriétés, 2.949 hectares sont destinés à l'agrandissement de l'enceinte de la Ville (en vue de créer des habitations, etc.). Jusqu'à présent, une superficie de 607 hectares (la propriété *Enskede*) a été exploitée. La forme de l'exploitation a consisté, en général, à concéder des terrains à titres restreints de propriété « droit de terrain » (l'usufruit garanti au détenteur, mais les droits au sol conservés à la Ville), cela, entre autres choses, pour écarter la spéculation. Jusqu'à nouvel ordre, la durée de la concession est fixée à 60 ans. La Ville elle-même y a aussi déployé une grande activité de construction ou secondé une telle activité en accordant des prêts. Le résultat en est qu'au commencement de 1911, il y avait à Enskede 324 maisons, dont 117 élevées par la Ville, 90 par des sociétés et 117 par des particuliers. Le nombre total des foyers y était de 1.604. Le nombre des personnes qui, par suite de cette activité de la Ville, ont trouvé un logis s'élève, au commencement de 1912, à 2.500 en chiffre rond.

Une autre mesure par laquelle la Ville a cherché à améliorer indirectement les conditions de logement est qu'elle a accordé des prêts et vendu des terrains dans Stockholm (à des conditions avantageuses offrant des garanties) aux sociétés, aux associations, aux institutions ou bien aux particuliers qui s'engageaient à élever des maisons d'habitation de bonne qualité et à un loyer modéré. Dans les maisons élevées par des sociétés bénéficiant d'une telle subvention communale, il y avait, fin 1910, 1.676 logements contenant 3.261 foyers et habités par 6.421 personnes. Le loyer moyen par foyer était 196 francs, donc assez modeste, mais d'autre part la densité de la population y était assez considérable, soit 207 personnes pour 100 foyers.

En secondant le développement des moyens de communications, la Ville a contribué indirectement à faciliter la création d'habitations à bon marché. D'une part, elle a garanti les obligations émises par certaines entreprises de chemin de fer se chargeant du trafic d'intérêt local, d'autre part, elle a accordé la concession de moyens de communications tels que : lignes de tramway, ascenseurs, tunnels, etc. et, en le faisant, elle a stipulé certaines conditions en vue de favoriser ses intérêts propres et surtout ceux de la population ouvrière. La Ville a aussi demandé la concession de certaines lignes de communications, elle s'est même faite entrepre-

neuse à cet égard. En outre, une commission nommée par la Ville a travaillé pendant la période 1908-1912 et a élaboré un vaste projet détaillé pour l'organisation du trafic d'intérêt local.

La Ville créa, en 1906, une Inspection municipale d'habitations, dont la tâche est de surveiller les habitations de la capitale au point de vue de l'hygiène. Tout récemment des motions ont été déposées au Conseil municipal relatives à la fondation d'un Service municipal de location.

Les mesures prises par l'État en vue d'une solution rationnelle du problème des habitations sont également de nature directe et indirecte. La première catégorie a pour but principal la construction de maisons d'habitation en faveur des ouvriers de l'État. Dans Stockholm l'État a concédé en tout comme habitations ouvrières, 443 logements contenant 988 foyers et occupés par 1.730 habitants. Le loyer moyen par foyer en est de 236 francs et la densité de la population y est exprimée par 174 personnes sur 100 foyers. Indirectement, l'État a agi en faveur de la solution du problème en question par la concession de prêts pour la fondation de biens ménagers par la législation, surtout par celle relative à l'institution du « droit de terrain », mais aussi par des règlements sur le bâtiment, sur l'hygiène, etc. Il a aussi pris des dispositions pour organiser le crédit sur les immeubles et le trafic d'intérêt local. Au commencement de 1912, le Gouvernement a ouvert une enquête de grande envergure sur les conditions de logement des classes peu aisées.

Mais ce ne sont pas seulement la Commune et l'État seuls qui se sont attaqués au problème des habitations, des *particuliers* s'y sont aussi voués dans de différents domaines. Un nombre considérable de grands employeurs ont fait construire des maisons d'habitation pour leurs ouvriers. Le nombre des logements de cette nature était de 1.409 contenant 2.968 foyers et habités par 5.564 personnes. Le loyer moyen par foyer en était assez bas, soit 197 francs, mais la densité de la population, par contre, assez grande, soit 192 personnes sur 100 foyers. L'initiative privée s'est aussi manifestée par la création d'associations coopératives de logement, ayant pour but de construire ou d'acheter des maisons contenant de petits logements à l'usage des membres de ces associations. Le nombre de ces associations à Stockholm, fin 1910, était de 61 disposant de 77 immeubles et de 2.401 logements contenant 5.579 foyers avec 7.970 personnes, soit 143 sur 100 foyers. En tout, à la fin de 1910, plus de 46.000 des 344.000 habitants de la Ville, soit plus de 13 %, étaient logés dans des maisons où le loyer, par suite de procédés spéciaux, était rendu relativement bas. La Ville elle-même loge comme propriétaire-locataire 24.000 personnes, soit 7 % de sa population.

Quant à l'espace occupé par personne, il faut noter que, malgré le grand progrès constaté à cet égard ces dernières années, 22 % des petits logements à Stockholm peuvent être considérés comme plus ou moins surpeuplés.

Relativement au *mode et aux frais de construction*, etc., nous nous contentons de mentionner que les maisons dans l'enceinte de la Ville sont généralement à 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée avec sous-sol et grenier. Le règlement sur les constructions à Stockholm étant très exigeant quant à la qualité des maisons, les frais de construction y sont assez élevés, soit pour les maisons édifiées par la Ville, 3.290 francs par foyer, sans compter le prix du terrain. Hors de la Ville, où le règlement est moins sévère, les frais de construction peuvent être réduits.

La *rémunération* du capital engagé dans les maisons ouvrières de la Ville s'élève,

selon les calculs du Service municipal des immeubles urbains, à 5,3 % brut, c'est-à-dire sans déduction de l'entretien et des charges. Si les frais à ces sujets, d'après un calcul établi, sont évalués à 1,6 %, le rapport net serait 3,7 %. Dans ces calculs les prix des terrains sont pourtant portés à leur valeur marchande vraisemblable. Si l'on compte avec le prix de revient de la Ville, la rémunération du capital devient plus avantageuse. Les entreprises de construction subventionnées par la Ville donnent sans difficulté un dividende de 4 à 5 %.

Comme *conclusion*, nous pouvons dire que le problème des habitations à bon marché a été l'objet d'un vif intérêt de la part de la Ville, aussi bien que de celle de l'État et de particuliers, intérêt qui s'est manifesté par des mesures directes et indirectes de plusieurs espèces. Bien que beaucoup reste encore à faire à cet égard, il faut convenir que la Ville a déjà récolté de bons fruits des efforts déployés. Parmi les bénéfices réalisés il faut compter, au moins en partie, le bon état sanitaire de la Ville, où la mortalité, 14 à 15 %, est si basse que peu d'autre villes d'Europe peuvent rivaliser avec Stockholm sur ce point. Quant à la criminalité, Stockholm peut aussi présenter des chiffres très avantageux. Le travail fait pour résoudre la question des habitations a eu, ici comme ailleurs, le résultat si appréciable pour une grande ville : l'amélioration de la santé physique et morale.

J. GUINCHARD,
*Chef du service municipal de
Statistique de Stockholm*
