

Brussels, novembre 1968
P- 57

INFORMATION MEMO

Report on ECSC's special housing operation

Observations made and experience gained in the execution of housing programmes with financial backing from the European Coal and Steel Community have shown how acute many current housing problems are.

In 1962 the ECSC High Authority decided to contribute to an accurate assessment of these problems and to help find solutions to them by launching a special operation.

This set out first of all to do something about communal amenities. All too often, occupants of new houses have to manage without proper estate amenities for the first years following the completion of a housing scheme. What was needed was some means of synchronizing the provision of housing and estate amenities - of ensuring that the two are thought out, financed, planned, built and ready for use at the same time.

Second, the operation was intended to obviate the difficulties resulting from constant changes in living patterns, which have become even more rapid nowadays. Higher earnings, increased leisure, more cars on the roads and technical progress in general mean that it is uneconomic to use yesterday's ideas and standards as a guide. New housing must be built to the requirements of today and of tomorrow.

The report now published tells of experience gained and results obtained during the preparatory phase of the special operation and shows that this phase made an essential contribution to the success of the whole scheme.

When the report was written, work was in progress or already complete on five sites in four Community countries. The programme is providing six complexes, each comprising some 400 housing units plus appropriate estate amenities. The sites are as follows:

In Germany, at Salzgitter-Lebenstedt (Lower Saxony), the "neighbourhood" of 393 housing units is now occupied, and at Wulfen, north of Essen (North Rhine/Wesphalia), the 344-unit complex is almost completely finished and occupied.

In France, at Le Creusot-Torcy (Saône-et-Loire), a housing complex of 400 dwellings is under construction; the first 100 are finished and occupied.

In Italy, at Piombino, on the Tyrrhenian Sea opposite Elba, a complex of 400 housing units is being built; the main walls and foundations are now under construction.

In the Netherlands, at Heemskerk, north-west of Amsterdam, the construction of 400 housing units is well under way; some are even finished and occupied.

In Belgium, a special building programme had been planned for Genk in Limburg, but when the plans for the scheme had been drawn, last minute difficulties arose because of the closure of the Zwartberg mine and it became doubtful whether the programme would be carried out.

In Luxembourg, it has not been possible to execute a programme on the desired scale along the lines specified for the special operation.

The Commission of the European Communities has now taken over the work that the ECSC High Authority had been doing in the housing field and more particularly in the matter of financing housing for workers in ECSC industries - collieries, iron and steel, ore mines - since 1954.

Economic expansion and increased productivity are not merely a problem of investment but also - and this is particularly true of ECSC industries - a manpower problem. Manpower requirements cannot be satisfied in the long run unless workers have a chance of finding a modern home within easy reach of their work.

It goes without saying that the provision of good, sound homes with adequate space is also a social task which leads to higher living standards and better living and working conditions (Articles 2 and 3 of the Treaty establishing the ECSC).

ECSC housing policy has a two-fold aim:

1. to promote the construction of such houses by giving financial assistance on favourable terms - in the form of cheap loans - and
2. to encourage economic, technical and social research by means of special housing programmes which are part-financed by low-interest loans or outright grants from the Commission.

Since the ECSC housing programme began, six major programmes and three special programmes, involving the construction of approximately 109 000 dwellings have received financial backing, of which the 100.000th housing unit has just been finished, and it was in Belgium.

Almost 250 million units of account (US\$) have gone into these programmes. This money came from the ECSC's own resources, from its borrowings, or from additional funds mobilized at its instigation.

Other non-ECSC work being done by the Commission of the European Communities in the matter of housing includes steps to house migrant workers, the abolition of restrictions on freedom of establishment for the professions, notably that of architect, and freedom to supply services and submit tenders for public works contracts.

The Commission firmly believes that what has been achieved under the special operation and the active exchange of ideas in the course of practical experience has stimulated European collaboration in this field. Furthermore, the new pointers it has given to progress in housing may well have made a contribution to higher living standards in Europe.

- - - - -

NOTE D'INFORMATION

Objet : Parution du rapport sur le programme spécial de construction de la CECA

Les observations et les expériences faites au cours de la réalisation des programmes de construction de logements auxquels la CECA (Communauté européenne du Charbon et de l'Acier) a apporté une aide financière ont fait apparaître l'acuité de plusieurs problèmes actuels de l'Habitat.

En 1962, la Haute Autorité de la C.E.C.A. a décidé de contribuer à l'examen correct de ces problèmes et à la recherche de solutions en réalisant un programme spécial de construction.

En premier lieu, on s'est proposé de résoudre le problème des équipements collectifs. Trop souvent, au cours des premières années suivant la construction, les occupants de logements neufs ont à souffrir de l'absence de tels équipements. Il fallait trouver le moyen de synchroniser la réalisation des logements et celle de ces équipements, c'est-à-dire d'assurer la simultanéité d'élaboration, de financement, de planification, de construction et de mise en service.

En second lieu, on s'est proposé de surmonter la difficulté qui résulte de la modification continuelle - et à notre époque plus rapide - des habitudes de vie. Face à l'accroissement des revenus, au développement des loisirs, à l'intensification de la circulation, au progrès technique en général, il est anti-économique de construire selon des conceptions et des normes "d'hier" puisque le logement neuf doit répondre aux exigences d'aujourd'hui et de "demain".

Le présent rapport fait ressortir les expériences et les résultats obtenus au cours de la phase préparatoire du programme spécial. Cette phase a apporté une contribution essentielle à la réussite du programme.

Au moment de la parution du rapport les travaux de construction du programme sont en cours ou même terminés sur cinq chantiers dans quatre pays. Il fait naître dans la Communauté six unités d'habitations d'environ 400 logements chacune avec des équipements collectifs appropriés. Ces chantiers se trouvent :

en Allemagne, à Salzgitter-Lobenstedt en Basse-Saxe. L'unité de voisinage de 393 logements est habitée.

à Wulfen (Land de Rhénanie-du-Nord/Westphalie) au nord d'Essen. Les 344 logements sont presque tous achevés et habités.

en France, au Creusot-Torcy (Sâône et Loire). Le chantier de 400 logements est en construction et les premiers 100 logements sont achevés et habités.

en Italie, à Piombino, au bord de la mer Tyrrhénienne, en face de l'île d'Elbe. Le chantier de 400 logements est en construction, le gros-oeuvre des logements est en cours.

aux Pays-Bas, à Heemskerk, au nord-ouest d'Amsterdam, les 400 logements sont tous en exécution et même partiellement achevés et habités.

en Belgique, l'implantation du programme spécial de construction est prévu à Genk dans le Limbourg. Après que l'élaboration des plans ait été faite, les difficultés dues à la formation de la mine de Zwartberg ont surgi au dernier moment et ont mis en cause la réalisation du programme.

au Luxembourg, on n'a pas pu réaliser un programme du volume voulu, répondant aux directives.

L'activité de la Commission des Communautés européennes, qui s'est substituée à la Haute Autorité de la CECA, dans le domaine du logement et spécialement au sujet de l'aide financière pour les logements des travailleurs des industries de la CECA, à savoir les charbonnages, la sidérurgie et les mines de fer, date déjà de 1954.

L'expansion économique et l'accroissement de la productivité ne sont pas seulement un problème d'investissement, mais aussi et en particulier pour les industries de la CECA un problème de main-d'oeuvre. A longue échéance, les besoins de main-d'oeuvre ne pourront être satisfaits que si l'on accorde aux travailleurs la possibilité de se procurer un logement moderne situé à une distance appropriée de leur lieu de travail.

Il va sans dire que la construction de logements de bonne qualité, salubres et suffisamment spacieux, constitue également une tâche sociale, qui contribue au relèvement du niveau de vie et à l'amélioration des conditions d'existence et de travail (articles 2 et 3 du Traité instituant la C.E.C.A.).

Cette action de la CECA a un double objectif :

1. la promotion de la construction de ces logements par une aide financière à des conditions favorables, sous forme de prêts à taux réduits;
2. l'encouragement à la recherche économique technique et sociale, grâce à des programmes de construction spéciaux, au financement desquels la Commission participe sous forme de prêts à taux réduit et de subventions à fonds perdu.

Depuis le début de son action la CECA a contribué financièrement au titre des six grands programmes et des trois programmes spéciaux, à la construction d'environ 109.000 logements dont le 100.000 vient d'être achevé en Belgique.

Dans le cadre de ces programmes ont été accordés environ 250.000.000 d'unités de compte (= US \$) des ressources propres ou des fonds d'emprunts de la CECA et des moyens complémentaires mobilisés à l'initiative de la CECA.

Par ailleurs, on ce qui concerne l'activité de la Commission des Communautés européennes dans le domaine du logement, on peut signaler les initiatives prises pour l'hébergement des travailleurs migrants, la suppression des restrictions à la liberté d'établissement des professions libérales, notamment des architectes et la libre prestation de services et la participation aux marchés publics de travaux.

La Commission a le ferme espoir que les réalisations dans le cadre du programme spécial de construction et l'actif échange d'idées lors de ces expériences concrètes ont stimulé la collaboration européenne en matière d'habitat. En plus, l'indication de quelques voies nouvelles pour le progrès dans le domaine du logement peut avoir contribué à l'élévation du niveau de vie en Europe.
