

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 25 (1953)

**Heft:** 1

  

**Artikel:** Aperçu des activités des Nations Unies dans les domaines de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement des campagnes

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124167>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# APERÇU DES ACTIVITÉS DES NATIONS UNIES

## *dans les domaines de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement des campagnes*

### *Le « voisinage », unité sociale*

Le plan d'utilisation des terrains de chaque région doit être équilibré et soigneusement adapté aux besoins des gens qui sont appelés à vivre dans cette région. Dans l'élaboration de tout plan de ce genre – qu'il soit urbain, suburbain ou rural – il convient de prêter une attention toute particulière à la question du « voisinage ».

Dans certaines régions rurales, il convient de développer certaines installations communes, commodément placées, tandis que, dans d'autres, il faut créer une agglomération et réagir contre la dispersion des maisons.

Dans les banlieues, il faut que chaque localité, tout en étant conçue en fonction de la région urbaine dans son ensemble, constitue en elle-même un tout complet.

Dans les régions urbaines, la délimitation d'unités de dimensions convenables peut se faire de manière à donner à ces unités une certaine autonomie en ce qui concerne les relations entre voisins et l'accomplissement des tâches quotidiennes.

Le « voisinage », où qu'il se trouve, doit être organisé de façon à assurer les principaux avantages de la vie en village, sans cependant sacrifier les agréments et les possibilités qu'offre l'économie collective de la grande ville. Un « voisinage » bien conçu peut faire beaucoup pour favoriser la démocratie et stimuler une saine solidarité.

Les divers pays ont, à cet égard, une expérience fort variable, qui dépend de leurs traditions économiques et sociales. La construction de logements groupés en « voisinage » a fait l'objet, ces dernières années, de bien des discussions et s'est heurtée, dans certains milieux, à de violentes critiques. Vu l'importance que l'on attache aux conséquences sociales de l'adoption d'un certain type de « cité », de préférence à un autre, le secrétaire général suggère dans son rapport de recueillir la documentation pertinente et d'étudier les problèmes qui se posent.

### *Installations et services collectifs; coopération entre habitants*

Il importe, au point de vue social, d'assurer aux citoyens un cadre dans lequel ils puissent mener une existence entièrement satisfaisante. Ce but pourra être partiellement atteint grâce à l'établissement, dans les grandes « cités » et dans les bourgades rurales d'une moindre importance, de certains services et installations collectives : crèches, petites cliniques, buanderies communes, restaurants, etc., édifices religieux, possibilités de divertissements, d'enseignement et d'approvisionnement.

On peut également favoriser l'apparition de nouveaux modes de vie communautaire et contribuer à procurer à chacun une existence pleinement satisfaisante en encourageant les habitants à s'occuper eux-mêmes de leurs intérêts communs et à coopérer de diverses façons. Ils peuvent, par exemple, fonder des coopératives de consommation pour l'achat et la distribution des articles de première nécessité ; des groupements leur permettant de participer aux décisions concernant leur

vie collective ; des organisations s'occupant des relations entre habitants, des relations entre les habitants et l'administration, des moyens d'améliorer le confort des appartements, de l'entretien des installations à usage commun et des mesures à prendre pour permettre aux habitants de tirer pleinement parti de leurs loisirs. Une activité analogue est possible, à des variantes près, dans les banlieues et les villages ; elle suppose une certaine coopération dans l'emploi de divers locaux, de même qu'entre les habitants des diverses maisons.

Etant donné l'importance que des services de ce genre revêtent pour l'existence d'une communauté, le secrétaire général suggère dans son rapport que les Nations Unies étudient les différentes formes que ces services prennent dans divers pays.

### *Amélioration du plan général des « voisinages » ainsi que de la conception et de la construction des logements (notamment dans les régions tropicales)*

Il est souhaitable que les communautés et les maisons nouvelles soient satisfaisantes au point de vue de l'hygiène, de la propreté, du confort et du cadre, et que l'on améliore le plus possible les communautés et habitations existantes. A cette fin, il faudrait fournir aux autorités compétentes des renseignements sur les usages en vigueur et leur donner des conseils sur la meilleure façon d'améliorer l'utilisation des sites disponibles et sur la conception et la construction des maisons.

De nombreux pays seraient sans doute heureux de recevoir des renseignements et des conseils sur les méthodes qu'il conviendrait d'appliquer dans certains climats et dans certains milieux ; ils pourraient ainsi fixer leurs propres usages et élaborer leur propre réglementation touchant l'utilisation des sites et la construction de maisons.

Il faudrait donc établir une série de rapports techniques, concernant les divers types de communautés et d'habitations, tels qu'ils sont déterminés par le climat, la culture, la vie économique et les autres aspects du milieu. Ces rapports, destinés non seulement aux services publics compétents, mais aussi aux urbanistes, aux ingénieurs du bâtiment, aux entrepreneurs et même, dans certains cas, aux occupants des habitations, devraient contenir des suggestions quant à la réalisation de nouveaux projets (organisation du « voisinage », installations collectives, hygiène, espace, confort, matériaux et aménagement des maisons) et quant aux méthodes à employer pour apporter aux habitations existantes et à leur cadre les améliorations qui conviennent. Les conseils ainsi donnés devraient être présentés de façon à trouver leur application à la fois dans la pratique et, là où il le faudrait, dans les lois et règlements.

Il serait nécessaire de consacrer des rapports spéciaux à divers types d'habitations et de milieu, par exemple : 1<sup>o</sup> au développement de communautés dans les régions tropicales ; 2<sup>o</sup> aux habitations rurales dans les régions tropicales ; 3<sup>o</sup> au développement de communautés dans les zones tempérées ; 4<sup>o</sup> aux habitations rurales dans les zones tempérées.

En ce qui concerne les rapports concernant le point 1 et le point 2, l'expérience a montré qu'il conviendrait

surtout de s'attacher à améliorer les logements existants, les communautés ou les individus intéressés agissant le plus possible par leurs propres moyens.

Le secrétaire général suggère dans son rapport que les études relatives aux questions traitées dans la présente section du programme pourraient, dans certains cas, conduire à formuler des suggestions destinées à guider les gouvernements. Pour que ces suggestions aient plus de poids, il y aurait peut-être avantage à les soumettre à l'examen de groupes consultatifs d'experts, qui pourraient y apporter les modifications nécessaires. Les suggestions ainsi approuvées pourraient alors être communiquées aux gouvernements intéressés.

#### *Méthodes propres à rendre plus attrayante la vie à la campagne*

Dans de nombreux pays, on constate un exode des populations rurales vers les villes. Cet exode peut être dû en partie au chômage résultant d'une augmentation du chiffre de la population, de la mécanisation de l'agriculture et de l'absence d'industries locales capables d'absorber la main-d'œuvre localement disponible. Il peut aussi être dû en partie à l'absence de moyens d'éducation facilement accessibles ou de possibilités de relations sociales et à la médiocrité des moyens de transport et des logements.

Le secrétaire général suggère dans son rapport que les Nations Unies étudient les méthodes et les moyens qui permettraient d'améliorer les conditions d'existence dans les régions rurales.

#### *Normes minima de l'habitation obligatoires sous peine de sanctions*

Il est particulièrement intéressant, pour les pouvoirs publics chargés d'établir ou d'amender les normes d'après lesquelles on décide si un local est habitable et combien de personnes on peut y loger, de disposer de données sur les normes appliquées en la matière dans divers pays. Afin qu'on puisse disposer facilement de renseignements de cette nature, l'Organisation des Nations Unies rédige actuellement des rapports sur les normes prescrites par les lois et par les règlements administratifs (ainsi que par les règlements types relatifs aux bâtiments que les services de l'Etat recommandent aux autorités locales) au sujet de la construction de logements urbains et du nombre de personnes qu'on peut y loger. Le premier rapport est terminé; il est présenté sous forme de résumé analytique des textes concernant les divers pays ou territoires. Géographiquement, cette étude embrassera tous les pays ou territoires pour lesquels on aura pu se procurer les textes nécessaires.

### ASPECTS ÉCONOMIQUES

Les aspects économiques du programme de l'habitat résultent de la nécessité d'assurer : *a)* que les prix de construction ne dépassent pas un niveau permettant de construire des logements satisfaisants à un prix accessible à ceux auxquels ces logements sont destinés ; *b)* que l'on dispose de ressources suffisantes en ce qui concerne la main-d'œuvre, les matériaux et le capital qu'exige la construction des logements nécessaires ; *c)* que les travaux de construction contribuent à la stabilité économique ; *d)* que les ouvriers travaillant dans ces industries bénéficient de conditions de travail équitables et d'une assez grande stabilité d'emploi.

#### *Habitation et stabilité économique*

Dans la mesure compatible avec la nécessité urgente de répondre à certains besoins sociaux, les travaux de construction doivent être exécutés de façon à contribuer à la stabilité économique et au plein emploi.

Le secrétaire général suggère donc dans son rapport que toute étude économique qui pourrait être faite et qui aurait trait, par exemple, au problème de la formation de capital ou à l'affectation de ressources au développement économique, s'attache particulièrement à la question du logement et des travaux de construction que pose le développement des villes et des campagnes.

L'attention pourrait être attirée, en particulier, sur l'importance d'études qui indiqueraient le montant du capital nécessaire dans un milieu donné pour assurer des logements satisfaisants et une vie agréable aux personnes transférées de la campagne à la ville. Il faut non seulement leur bâtir des maisons, mais aussi construire des routes nouvelles, organiser des services publics, édifier des écoles, des hôpitaux, des églises et d'autres institutions ; il faut en outre leur assurer des moyens de transport.

Même si, dans l'élaboration de plans de développement visant à accroître la productivité des travailleurs et, par voie de conséquence, le revenu national du pays intéressé, on tient pleinement compte des capitaux industriels nécessaires, il arrive souvent que l'on ne prévoit pas une marge financière suffisante pour les travaux supplémentaires de construction relatifs au logement et au développement urbain. En sous-estimant la nécessité de procéder à une nouvelle répartition des ressources nécessaires, on risque d'imposer un fardeau excessif aux ressources financières mobilisables et de devoir recourir à des méthodes de financement qui soient génératrices d'inflation.

#### *L'emploi de matériaux rares*

Dans certains pays, voire dans le monde entier, il y a pénurie de matériaux de construction, en particulier de bois et d'acier. Il est évidemment souhaitable en pareil cas de trouver le moyen de réduire la consommation de ces matériaux.

#### *Comment accroître le rendement de la construction*

L'une des meilleures manières de fournir des logements convenables à un prix qui ne dépasse pas les moyens de ceux auxquels ces logements sont destinés consisterait à augmenter la productivité du bâtiment et des industries de construction. D'une part, cette tâche est de caractère purement technique ; il s'agit d'utiliser de nouvelles méthodes de construction, de recourir davantage à l'outillage mécanique et d'utiliser des matériaux différents ; d'autre part, il s'agit d'accroître le rendement de la main-d'œuvre elle-même, à la fois en adoptant les moyens précités et en améliorant l'organisation des conditions de travail et les relations entre patrons et ouvriers.

Il conviendrait également d'étudier des méthodes propres à améliorer le rendement de la main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment (amélioration des services de l'emploi, de la sélection et de la formation du personnel nouveau, des usages professionnels, des conditions de travail, de l'analyse des professions, du système de rémunération, des relations entre patrons et ouvriers). En outre, il conviendrait d'examiner les effets sur les ouvriers du bâtiment des changements qui interviennent dans les techniques de leur profession, par exemple en ce qui concerne l'emploi, la proportion d'ouvriers nécessaires dans les diverses spécialités, les méthodes d'enseignement professionnel, les habitudes professionnelles et la répercussion possible de ces changements sur la sécurité et la santé des ouvriers du bâtiment.

#### *Financement de la construction de logements*

Le mode de financement des programmes de logement exerce une grande influence sur le prix de revient final. C'est pourquoi il convient que l'expérience acquise

par un pays en ce qui concerne les moyens les moins coûteux de financer un programme de logement puisse profiter à tous les autres. Jusqu'à présent, on n'a conservé à ce problème qu'un petit nombre d'études sur le plan international.

Il conviendrait d'étendre les travaux de documentation et d'échanges de renseignements relatifs au logement, de façon à y inclure les méthodes de financement de logements à bon marché. Lorsque la documentation recueillie sera suffisante, il y aurait lieu de publier un rapport spécial sous les auspices de l'Organisation des Nations Unies, afin d'orienter les gouvernements. Il

importe qu'un tel rapport tienne pleinement compte des problèmes de formation de capital ainsi posés, en particulier dans les pays insuffisamment développés. Ce rapport comporterait aussi une étude du financement des programmes de logement entrepris par les municipalités ou par l'Etat ainsi que d'autres mesures, telles que l'octroi de subventions ou de prêts à faible intérêt, soit à ceux qui construisent, soit à ceux qui achètent une maison, afin d'encourager le désir de devenir propriétaire ; la réduction des impôts sur les logements à bon marché ; les hypothèques, la garantie d'un revenu minimum aux propriétaires d'immeubles. (A suivre.)

## PÉNURIE DE LOGEMENTS ET CONSTRUCTIONS A BUT SOCIAL A BALE

Sous ce titre a paru dans le numéro d'octobre de « Wohnen » un article expliquant la situation intenable due à la pénurie de logements à bon marché qui règne à Bâle, comme d'ailleurs dans toutes les villes suisses grandes et moyennes.

L'auteur explique d'abord, et c'est le but principal de l'article, que le Grand Conseil de Bâle-Ville, sur proposition de sa « Commission pour le développement de la construction » (appelée déjà par les Bâlois Commission pour l'empêchement de la construction !) a décidé, dans le cadre d'une « action pour la construction de logements cantonaux pour les économiquement faibles », l'édification de 176 logements avec loyers bon marché. Aucun referendum n'ayant été lancé, la construction de ces logements va commencer incessamment.

Cette décision a pour cause le fait suivant : en mai 1951 le Conseil d'Etat a présenté un rapport sur la situation locative ainsi que sur les mesures officielles à prendre à ce sujet selon la situation de l'époque. Il demandait l'ouverture d'un crédit de 840 000 fr. pour subventionner 100 logements bon marché, crédit non soumis au referendum, et dans une deuxième proposition, l'autorisation d'ouvrir un crédit de 3 360 000 fr. pour le subventionnement d'environ 380 logements du même genre, soumis alors au referendum. Il était prévu de laisser construire ces 480 logements par des coopératives d'utilité publique.

Le 5 juillet 1951, le Grand Conseil repoussa le premier projet et renvoya le deuxième à la Commission des logements du dit conseil.

Lors de la discussion au Grand Conseil sur la continuation du subventionnement de logements, on annonça que l'initiative privée voulait participer à la solution du problème de la construction de logements bon marché. En effet, sous les auspices de la Chambre bâloise du commerce et de l'Union de l'économie publique, un certain nombre de firmes, industries et commerces fondèrent une S. A. pour le développement des logements à but social. 300 de ces logements sont actuellement en construction, et d'autres projets comprenant 120 logements de même type doivent être exécutés prochainement. Pour les logements de trois chambres, les loyers devront en grande partie être inférieurs à 1400 fr. (*chiffre à comparer avec le projet officiel actuel*). On ne connaît pas encore les résultats définitifs de cette action, mais ils sont attendus avec curiosité par les milieux coopératifs bâlois. (*Réd.*)

Au moment où nous finissons cet article, nous lisons dans le *Bulletin immobilier suisse* que 120 logements ont été construits par cette association, et que les loyers sont les suivants : deux chambres : 1000-1050 fr. par an ; trois chambres : 1250-1300 fr. par an ; quatre chambres : 1400 fr. par an.

Le coût de la construction a été de 82 et 87 fr. le mètre cube. Dans certains cas, d'importants versements à fonds perdus ont été faits par les initiateurs ; dans d'autres, ils ont renoncé à un rendement supérieur à 3 ½ %. Dans ces conditions, on peut se vanter de bâtir sans subventions officielles, mais cette expérience ne peut pas continuer à l'infini, et seules des entreprises ayant des énormes capitaux, comme il en existe à Bâle, peuvent se permettre des expériences de ce genre. Félicitons-les quand même, et souhaitons que leur exemple soit suivi ailleurs. Mais leur expérience prouve à l'évidence que l'on ne peut pas mettre d'appartements au même prix que les subventionnés sur le marché sans consentir les mêmes sacrifices. En matière de construction comme dans bien d'autres domaines, il n'y a pas de miracles !

La Commission du Grand Conseil avait encore à examiner s'il était opportun de continuer la construction de logements à but social, étant donné la situation du marché du logement, et à fixer les lignes directrices pour le cas où la continuation de cette action devait se poursuivre. La commission arriva à la conclusion qu'une lacune importante devait être comblée par la construction de logements bon marché pour les économiquement faibles. L'idée que cette construction devait être faite par l'Etat ne fut pas combattue, car ni les coopératives, ni l'initiative privée n'étaient en mesure d'entreprendre cette tâche.

Le Département des travaux élaborera finalement un projet au début de 1952 pour la construction de 352 logements pour les économiquement faibles. Ce projet fut trouvé trop important et le programme fut réduit en avril à 176 logements (18 à une chambre, 20 à deux, 96 à trois et 42 à quatre chambres). Le coût du mètre cube fut devisé de 77 à 83 fr. et le coût des constructions à édifier à cinq endroits différents s'élève à 4 863 700 fr. La construction est simplifiée à l'extrême : calorifère, salle de bain très simple, pas de frigo, ni d'ascenseur (évidemment). (*Réd.*)

Le financement de ces constructions est prévu comme suit : aucune subvention à fonds perdus n'est prévue. Le coût entier de la construction est à porter