

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	35 (1963)
Heft:	5
Artikel:	L'unité de voisinage No 1, Habana del Este
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-125448

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.02.2026

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

L'unité de voisinage N° 1, Habana del Este

27

Le choix de l'emplacement s'est fait au niveau national, sur préavis des offices gouvernementaux d'urbanisme et de planification de La Havane.

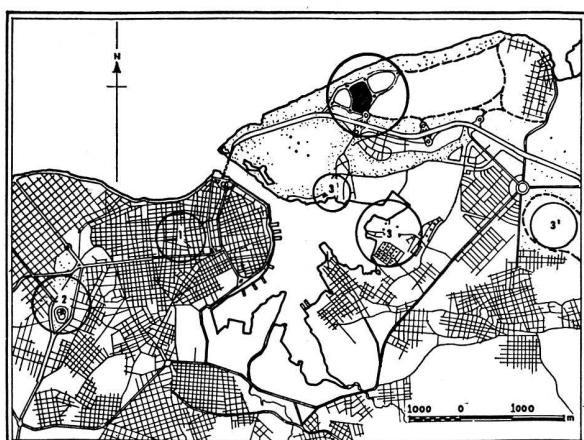
Il s'agit d'un grand domaine des environs de La Havane, nationalisé par le gouvernement révolutionnaire.

Tout ce secteur de la cité était en mains d'une compagnie privée qui se préparait à y édifier des appartements de luxe. Le terrain se vendait 60 dollars le mètre carré. La révolution a fait obstacle à la réalisation de ce programme. L'emplacement se trouve à 2,5 km. du centre historique de la cité. Il y est relié par le nouveau tunnel sous la baie. La zone est jouit d'une position très favorable parce qu'elle s'étend le long de la mer, en terrasses qui permettent de jouir pleinement du paysage. Son orientation et le régime des vents la protègent des inconvénients de la zone industrielle qui s'étend entre 1,5 km. et 3 km. de l'unité de voisinage N° 1.

Le secteur forme une sorte de péninsule entre la mer et la baie, dominant le reste de la cité. La zone ne s'est pas développée, en dépit de sa position, en raison de l'obstacle que représente le bras de mer qui la sépare du centre. Cette situation s'est entièrement modifiée par l'achèvement, en 1958, du tunnel sous la baie.

Tout le secteur qui pourra accueillir une population de trois cent mille habitants est désormais mis à la disposition du peuple cubain.

Nous présentons aujourd'hui la première des deux unités de voisinage que comprendra La Habana del Este. Sa réalisation a débuté le 12 mars 1959. Elle s'est achevée le 26 juillet 1961.



Analyse détaillée de la réalisation

I. Surfaces de l'unité de voisinage

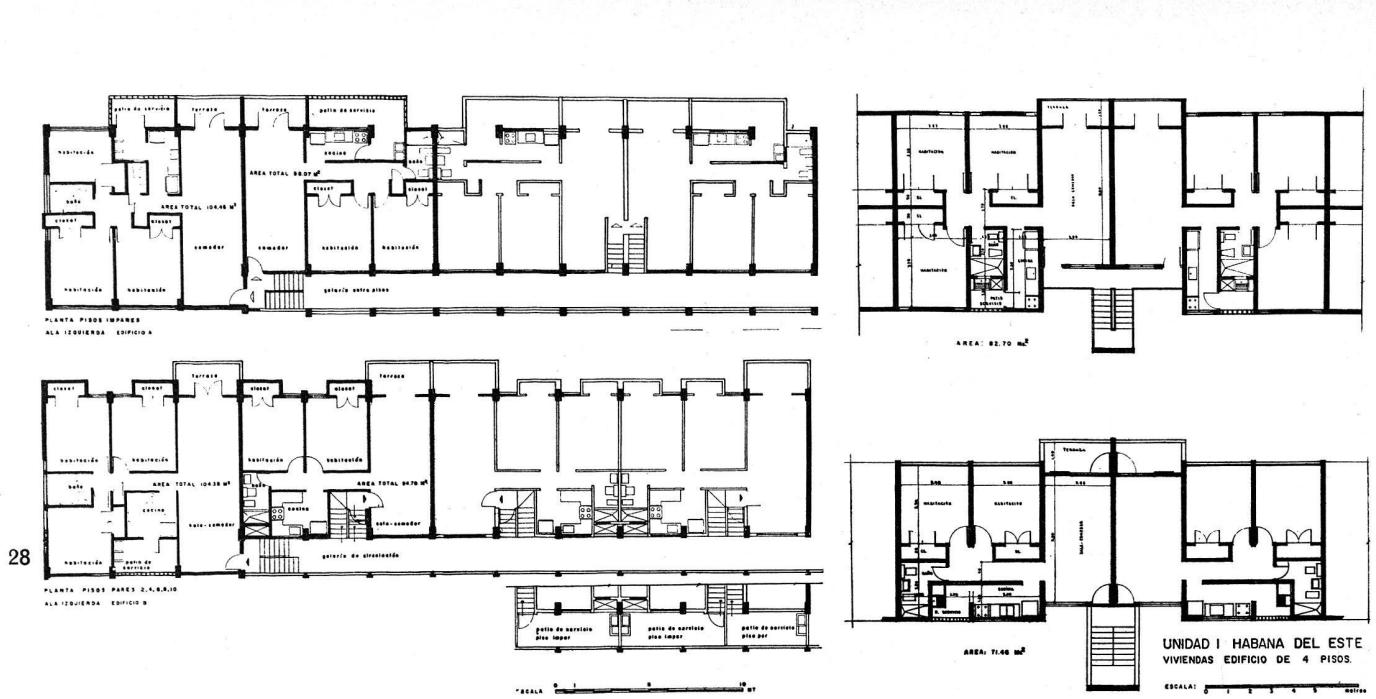
Surface totale calculée avec la totalité des voies périphériques	353 000 m ²
Surface brute calculée avec la moitié seulement des voies périphériques (au maximum 10 m.)	280 000 m ²
Surface interne sans les voies périphériques	258 000 m ²
Surface nette	189 500 m ²
Somme des surfaces brutes des «groupes» et des emplacements collectifs	(18,95 ha.)

II. Affectation des terrains

Surfaces construites	m ²	% de la surface brute
habitations	26 409	9,44
services sociaux	11 877	4,24
total bâtiments	38 286	13,68
Surfaces non construites	241 714	86,32
		100
voies carrossables	60 350	21,6
places de stationnement	11 877	4,24
chemins à piétons	35 750	12,80
surfaces vertes publiques	95 000	34
surfaces vertes réservées (jardins particuliers)	63 500	22,7

III. Surfaces habitables

habitations	142 728
commerce	8 253
écoles	7 374
santé publique	300
édifices sociaux et culturels	4 950
administration	592
usages variés (garages, etc.)	2 990
Total	167 187



28

Immeuble de 11 étages

Immeuble de 4 étages

IV. Voies de communication

	Développement total	Largeur moyenne
voies périphériques	2 150 m.	$7 \times 2 = 14$ m.
voies internes (dessertes)	3 100 m.	6,5 m.
chemins à piétons	17 870 m.	2 m.
Stationnement		
places ordinaires		825 unités
places complémentaires dans les rues intérieures		500 unités

V. Réseaux des services publics

drainages	m.	4 900
égouts		4 596
adduction d'eau		4 727
câbles électriques		18 292
câbles téléphoniques		5 450

VI. Population

population totale	7836 habitants
nombre total de ménages	1306
moyenne familiale	6 personnes par famille

Répartition selon les âges

	Habitants	%
0-4 ans	1650	21
5-9 ans	1060	13,5
10-14 ans	1300	16,5
15-19 ans	665	8,5
20-64 ans	3100	39,5
au-dessus de 65 ans	78	1
		100

VII. Densité de la population

par rapport à la surface brute	280 habitants/ha.
	46,5 logements/ha.
par rapport à la surface nette	414 habitants/ha.
	68,5 logements/ha.

Densité de construction et indices d'utilisation K:

indice brut d'habitation	$K_H = 0,51$
indice brut total	$K_t = 0,596$
indice habitation	$K_h = 0,75$
Nombre d'étages des habitations seules	5,75 étages
Nombre d'étages de l'ensemble des constructions	4,36 étages
Nombre d'étages des édifices sociaux	1,32 étage

VIII. Surfaces vertes

à l'intérieur de la surface brute	158 500 m ²
Surfaces vertes publiques	95 000 m ²
Soit	12,1 m ² /hab.

IX. Analyse des habitations

Nombre et types de logements	%
Nombre total	1306
Logements de 2 chambres à coucher	468
Logements de 3 chambres à coucher	693
Logements de 4 chambres à coucher	145
Logements dans les édifices de 11 étages	560
Logements dans les édifices de 4 étages	746
Logements normaux	1263
Logements avec jardins-terrasses	43
Surface moyenne des logements	98 m ²

X. Analyse des écoles

Surface construite des écoles enfantines	1713 m ²
Surface construite des écoles primaires	3190,5 m ²
Surface construite des écoles secondaires	2621,5 m ²
Total des élèves: 1900	7525 m ²
Rayon d'éloignement des écoles enfantines	100 m.
Rayon d'éloignement des écoles primaires	300 m.
Rayon d'éloignement des écoles secondaires	300 m.
Surface construite par élève d'école enfantine	8 m ²

Surface construite par élève d'école primaire	3,65 m ²
Surface construite par élève d'école secondaire	5,5 m ²
Surface libre par élève d'école enfantine	25 m ²
Surface libre par élève d'école primaire	20 m ²
Surface libre par élève d'école secondaire	30 m ²

Sommaire

I. Relation entre le total des logements et l'échantillon	1
II. Nombre de personnes par famille et par type de logement	2
III. Degrés d'occupation:	
1. Surfaces prises en considération dans les calculs	3
2. Degrés d'occupation par personne	4
IV. Répartition des habitants de l'échantillon dans le logement actuel et dans le logement occupé auparavant	
V. Pyramide des âges	7
VI. Résumé des moyennes	9

29

XI. Parallèle entre les programmes et la demande effective

	Programme	Demande effective
écoles enfantines	220 enfants	— enfants
écoles primaires	880 élèves	1400 élèves
22 classes	35 classes	
écoles secondaires	480 élèves	600 élèves
12 classes	15 classes	
	1360 élèves	2000 élèves
	34 classes	50 classes

XII. Analyse des bâtiments commerciaux

	Programme	Demande effective
Surface des centres commerciaux secondaires	3738 m ²	1200 m ²
indice par habitant	0,475 m ² /hab.	0,153 m ² /hab.
surface du centre commercial principal	4514 m ²	4514 m ²
indice par habitant	0,575 m ² /hab.	—
surface totale des centres commerciaux	8252 m ²	5714 m ²
indice par habitant	1,05 m ² /hab.	0,628 m ² /hab.

XIII. Analyse des constructions sociales et culturelles

Surface des centres secondaires	3464 m ²
Surface du centre principal (centre social)	1486,5 m ²
Total	4950 m ²
soit	0,633 m ² /hab.

XIV. Analyse du coût

1. Répartition du coût total de l'unité de voisinage dans ses composantes principales:

	\$	%
Travaux de viabilité	2 375 070	12,1
Terrain	—	—
Edifices à usage collectif	1 976 449	10,45
Habitations	14 473 487	76,83
Financement	—	—
Autres frais	42 896	0,62
Total	18 867 902	100

2. Prix unitaires:

Prix au m ² des édifices de 11 étages	98,50
Prix au m ² des édifices de 4 étages	92,50
Prix moyen du m ² d'habitation	95

Habana del Este 1962

Une enquête sociale et urbanistique; étude en cours à l'Ecole d'architecture de l'Université de La Havane, cinquième année du cycle d'études.

Enquête portant sur le 10% du total des habitations.

Type de logement	Surface totale en m ²	Total				Echantillon Quantité
		Nombre de chambres à coucher	Quantité	%	%	
110	4	216	16,4	16	22	
	3	8	0,6	0,6	8	
	4	32	2,5	2,2	3	
100	3	349	26,6	25,6	35	
	2	120	9,2	8,8	12	
90	3	80	6,2	5,8	8	
	2	240	18,3	17,5	24	
80	3	194	14,8	13	19	
	2	76	5,8	5,8	8	
Totaux:		1315			139	

II. Nombre de personnes par famille et par type de logement

Type de logement	Surface totale en m ²	Total des familles						Pourcentages
		110	100	90	80	70	60	
Nombre de personnes par famille	Nombre de chambres à coucher	4	3	4	3	2	3	2
14	4							4 2,9
13						1		1 0,7
12	2							2 1,4
11	4 1 1 1							7 5
10	5 1 4 4					1		15 10,8
9	2 1 1 3 3 1							11 7,9
8	2 1 10 2					1		16 11,5
7	1 2 5 1 6 3							18 12,9
6	1 2 3 3 5 3 2							19 13,6
5	1 4 1 1 7 5 2							21 14,8
4	1 4 2 1 3 5 3							19 13,6
3				3 1			4	2,9
2		1				1	2	1,4
Totaux partiels	22 8 3 35 12 8 24 19 8							139
Total d. logements	30 50			32	27			139
Pourcentages	16,6 36,6 23,3 18,8							100

Surface moyenne des logements 95,4 m²
Nombre moyen de personnes par famille 9,45 personnes
N. B. – Les chiffres imprimés en gras indiquent la surface des logements dont le degré d'occupation varie entre 8 et 12 m² par personne.

III. 1. Aires en m² des surfaces à prendre en considération pour les degrés d'occupation

Surface totale	Surface utile	% de la surface totale	Surface habitable	% de la surface totale	Surface des services	% de la surface totale	Surface des murs et cloisons	% de la surface totale
110	94	85,4	72	65,5	22	20	16	14,5
100	90	90	66	66	22	22	10	10
90	81	90	59	65,5	22	24,4	9	10
80	72	90	52	65	20	25	8	10
Moyennes:		88,8		65,5		22,8		11,1

30

III. 2. Degrés d'occupation par rapport au nombre de personnes

Degré d'occupation en fonction de la surface habitable

m ² par personne	Nombre de personnes	%	
		partiel	total
26—35	4	0,4	
21—25	—	—	
16—20	40	4	
13—15	82	8,3	
10—17	180	18,3	31
9—10	—	—	
8—9	159	16	16
7—8	105	10,6	
6—7	297	29,7	
5—6	46	4,7	
4—5	79	8	53
Total:	992		

Degré moyen d'occupation: 8,9

Degré d'occupation en fonction de la surface utile

m ² par personne	Nombre de personnes	%	
		partiel	total
36—45	4	0,4	
31—35	—	—	
26—30	9	0,9	
21—25	31	3,2	
16—20	154	15,5	
13—15	149	15	35
10—12	308	30,9	30,9
9—10	—	—	—
8—9	212	21,4	
7—8	46	4,7	
6—7	66	6,7	
5—6	13	1,3	34,1
Total:	992		

Degré moyen d'occupation: 12,1

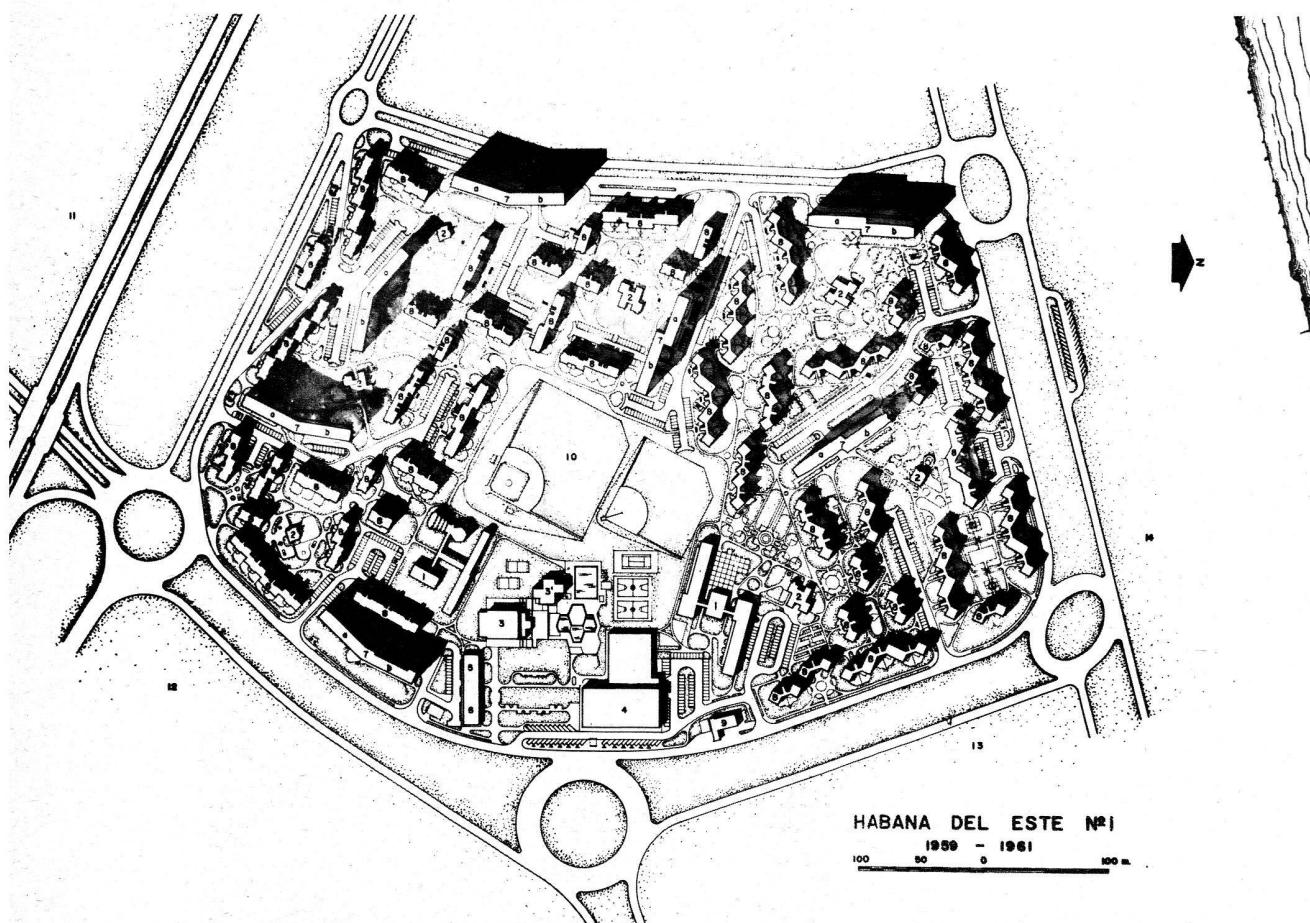
IV. 1. Répartition des habitants de l'échantillon dans les logements actuels et dans les logements occupés auparavant

Nombre de personnes dans le logement occupé auparavant

N. de personnes dans logement actuel	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	Total	%	
	14	3																								
13		11	1																					3	2,2	
12			3	1																				2	1,4	
11				4	2	2																		4	2,9	
10				1	1	1	5	2															1	8,8		
9	1						2	3	3															9	5,8	
8										10	1	1												12	6,5	
7							1	1			13	2												17	8,6	
6								1	1			6	2	1										12	12,2	
5									2				1	18	2	1								24	8,6	
4										1	1		1	13	2	1								19	17,3	
3												1		3											4	2,9
2													2												2	1,4
Total	1				2	4	1	7	8	10	6	16	15	11	21	16	6	3	1	139						
%	0,7				1,4	2,9	0,7	5,1	5,8	7,2	4,3	11,5	10,8	7,9	15	11,5	4,3	2,2	0,7		100					

Unité de voisinage N° 1 «Habana del Este»
La Havane

Plan général



- 1 Ecole primaire et secondaire (9 degrés).
- 2 Cercle de jeunesse.
- 3 Cercle social.
- 3' Club.
- 4 Centre commercial principal.

- 5 Centre médical.
- 6 Centre administratif.
- 7 Habitations à 11 étages.
- 8 Habitations à 4 étages.
- 9 Station-service.

- 10 Sports.
- 11 Voie express.
- 12 Unité de voisinage N° 2.
- 13 Unité de voisinage N° 3.
- 14 Parc du bord de mer.





Centre de jeunesse

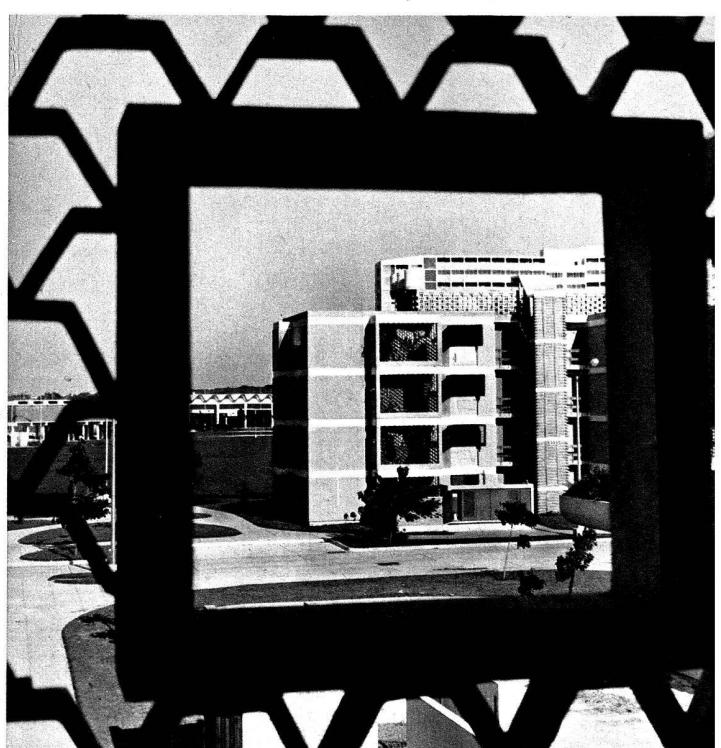
Centre commercial





Parc intérieur

Centre commercial





Le centre du quartier

Edifices hauts

Maisons de 4 étages

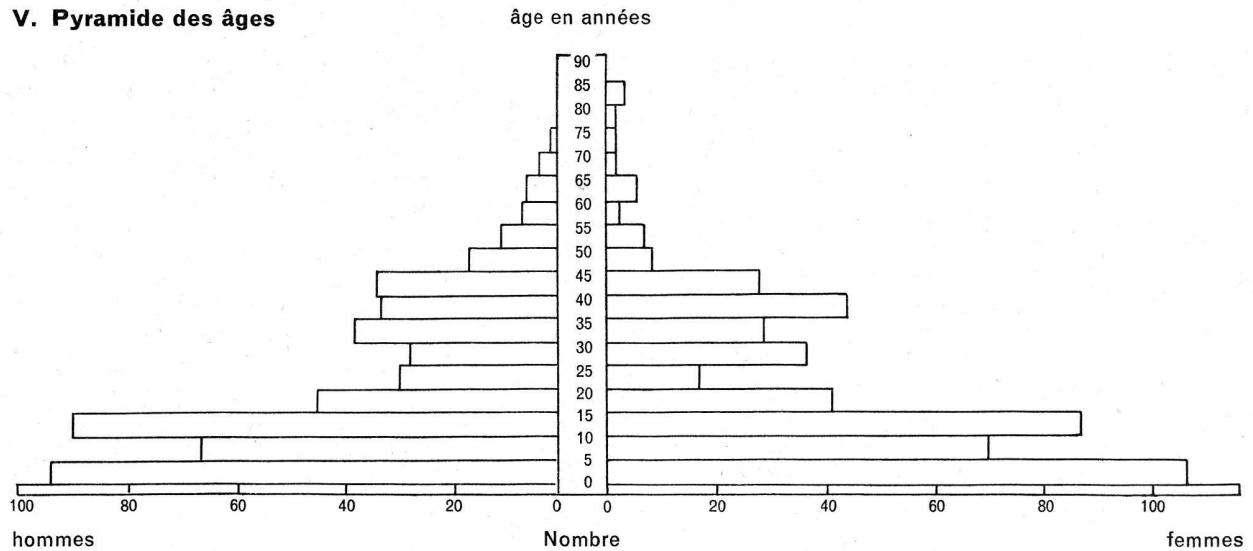


IV. 2. Augmentation ou diminution du nombre de personnes par famille

Répartition							
Nombre de personnes par famille	Augmentation		Diminution		Totaux:	25	19
	Quantité	%	Quantité	%			
1	16	64	5	36	9	1	4
2	8	32	1	7,2	10	—	—
3	—	—	2	14,4	14	—	—
4	—	—	3	21,6			
5	—	—	1	7,2			
6	—	—	—	—			
7	—	—	1	7,2			
8	—	—	—	—			
					Résumé		
					Relation	Quantité	%
					Egal	85	61,2
					En augmentation	25	18
					En diminution	19	13,6

35

V. Pyramide des âges



Résumé des moyennes extraites des tableaux ci-dessus et de quelques moyennes complémentaires

1. Surfaces des logements	m ²	%		
1.1 Surface totale du logement	95,4	100	2. Nombre de personnes par famille	9,45
1.2 Surface utile	91,5	95,6	3. Degré d'occupation: par rapport à la surface habitable	8,9 m ² /personne
1.3 Surface habitable	67,2	70,5	par rapport à la surface utile	12,1 m ² /personne
1.4 Surface des services	24,3	25,3		