

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	36 (1964)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	L'avenir de la ville
<b>Autor:</b>	Gulick, Luther
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-125555">https://doi.org/10.5169/seals-125555</a>

### 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'avenir de la ville

par Luther Gulick, directeur, Institute of Public Administration, New York

19

Considérant les années à venir, nous pouvons voir parmi les forces mondiales devant se révéler de la plus grande importance pour l'avenir des villes: le doublement de la population du monde et une concentration croissante de l'humanité dans les grandes zones urbanisées et industrialisées.

Ces agglomérations ne ressembleront pas beaucoup aux cités d'autrefois, mais constitueront un système nouveau d'établissements concentrés mais peut-être moins denses, rendu possible par l'utilisation plus poussée des progrès techniques que nous connaissons déjà, en particulier pour les transports, les communications et la limitation de la congestion. Ces zones urbaines nouvelles et dispersées ne pourront être jugées ni réalisées en se référant aux critères du passé. Nous disposons des techniques nécessaires pour les adapter au futur, il faut seulement aux hommes la décision d'agir et la volonté d'essayer.

La structure sociale et les systèmes de travail de la population urbaine future changeront également très profondément, faisant naître ainsi des besoins nouveaux et des impératifs politiques nouveaux.

La concentration des pouvoirs se fait rapidement dans les domaines économique, administratif, idéologique et politique. Même les problèmes locaux uniques des grandes villes sont pour cette raison entraînés dans le domaine politique et administratif national.

Voilà les forces principales que nous pouvons prévoir. Quelle sera la réaction des villes? Que devront-elles s'efforcer de faire?

A ces questions, je propose six réponses. Les voici:

## 1. Réveil

En premier lieu, les villes, leurs populations, les dirigeants de leurs communautés et de leurs affaires, les fonctionnaires, les hommes politiques, devront se réveiller. Ils devront regarder autour d'eux, voir ce qui se passe et ce que tout cela signifie. Il n'est ni nécessaire ni judicieux d'oublier le passé, mais il est à la fois dangereux et futile de vouloir en revenir au temps qui n'est plus.

Nous devons mettre au point une doctrine nouvelle de la fonction de la nouvelle «cité dispersée». Heureusement cette doctrine s'élabore actuellement, peut-être plus au travers d'actes que par des méditations et des paroles.

Mais aujourd'hui il nous faut la logique et la parole, pour

que soient fixés des critères nouveaux pour guider l'action et la pensée aussi bien publique que privée.

La doctrine nouvelle appliquera un ensemble d'objectifs. Ils seront d'ordre social, individuel, économique, esthétique, moral et politique. Ils concerteront plus particulièrement la direction des communications et les interrelations humaines. Par-dessus tout, ils devront être harmonieux, justes et créateurs. Le temps n'est plus où l'un quelconque de ces objectifs pouvait comprendre ce que l'homme attend de cette partie de son cadre qu'il se forge lui-même de ses propres mains.

## 2. Union des forces avec la nation

Pour les deux générations que nous envisageons aujourd'hui, l'unité essentielle de la vie mondiale sera l'Etat-Nation. C'est pourquoi les populations des villes et leurs dirigeants devront mettre de côté leurs rivalités séparatistes, s'unir au sein de la nation et participer à la vie internationale de leur Etat. Plus que jamais les villes auront besoin de l'aide du pouvoir central; mais elles auront aussi nombre de services très importants à assurer pour le pouvoir central, ainsi que des contributions à apporter à la vie nationale, non par accident mais bien d'une façon voulue.

La séparation entre les dirigeants urbains et les dirigeants nationaux, et entre les populations urbaines et le reste de la nation se dessine aujourd'hui sous diverses formes. Dans certains pays, la décentralisation est aujourd'hui faible et il n'existe pas d'autonomie des villes; la collectivité urbaine y est si dominée par le pouvoir central qu'elle ne contribue que peu ou pas du tout à la pensée ou à l'action nationale. Dans ces pays, la cité constitue en premier lieu un «problème», presque «un mal nécessaire». Dans d'autres pays où l'autonomie locale a été poussée assez loin, les dirigeants et les populations des villes, bien que politiquement structurés suivant les critères du passé et non ceux de l'avenir, sont trop souvent en guerre avec leurs propres pouvoirs publics centraux et les villes ne contribuent pas autant qu'elles le pourraient à la formulation et à la réalisation des objectifs nationaux. Ces cas extrêmes ne répondront jamais aux besoins des deux générations suivantes.

Le clivage culturel et économique entre le citadin et le

rural découle en partie de ces frictions administratives et politiques et d'un manque de compréhension. Comblер ce fossé constitue un stimulant pour l'amélioration rurale. A l'avenir nous devons travailler ensemble.

Pour les pouvoirs municipaux, aider les planificateurs nationaux en faisant du programme urbain un élément du programme national et en fournissant aux planificateurs nationaux un plan bien conçu et harmonieux comprenant les projets sociaux, économiques et de développement constitue évidemment une première nécessité. Ces programmes doivent être métropolitains par leur conception. Les hommes d'affaires et les enseignants locaux ont un rôle bien défini à jouer dans certains aspects du programme, la cité de l'avenir constituant l'élément local principal, non seulement pour l'industrialisation mais aussi pour l'enseignement, la recherche et la formation spéciale qu'impliquera l'industrialisation nouvelle.

Les chefs politiques de la cité doivent également s'intéresser à la réforme rurale et agraire telle qu'elle est suggérée plus haut, de sorte que l'exode vers la grande ville ne demeurera pas la seule évasion possible de l'ennui et des revenus peu élevés des populations rurales. Les administrateurs des villes doivent apporter au pouvoir national et à ses ministères la coopération la plus entière dans la réalisation des lignes générales politiques de l'Etat, et ce dans l'intérêt national.

Il existe de toute évidence une responsabilité réciproque de la part des dirigeants nationaux et de l'administration d'Etat. Ils doivent au moins faire la moitié du chemin dans la découverte des formules permettant aux villes d'occuper la place qui leur est dévolue dans les Etats-Nations de l'avenir. Il fut un temps où la cité était l'Etat. Il n'existe pas alors de nation au sens moderne du mot. Nous pénétrons aujourd'hui dans une époque où la nation trouvera les forces essentielles de son existence concentrées dans le système nouveau de la ville dispersée. L'adaptation à ce profond changement devra se faire rapidement au cours des années qui s'étendent devant nous.

### **3. La démonstration de la valeur de la décentralisation**

Malgré la pression irrésistible vers la centralisation nationale dans notre monde moderne, nous connaissons la valeur de la décentralisation aussi bien purement administrative que politico-administrative.

Nous savons que la décentralisation donne le pouvoir de décision à ceux qui voient eux-mêmes en premier lieu ce qui est nécessaire et qui savent à la fois ce qui techniquement est désirable et ce que la population locale souhaite. Nous savons que la décentralisation permet une action plus rapide parce que les réseaux hiérarchiques sont moins étendus.

Nous savons que la décentralisation peut stimuler une administration efficace, honnête, équitable, et qu'elle permet une responsabilité administrative à l'échelon local. Cela est particulièrement vrai là où les contribuables locaux payent pour le service décentralisé.

Nous savons que la décentralisation, jointe à des ressources et à une main-d'œuvre suffisante stimule l'imagination et les expériences.

Nous savons que la combinaison de ces opérations décentralisées peut réaliser la coordination des services officiels au point d'impact.

Nous savons aussi que la décentralisation, si elle est mal utilisée, peut se révéler inexperte, négligée, lente, endormie, querelleuse et antidémocratique de la façon la plus endurcie. C'est pourquoi il est extrêmement important pour les villes de témoigner des valeurs de la décentralisation par tous les moyens à leur disposition. Il leur faut prouver par leur action même que la décentralisation fonctionne.

### **4. La recherche et l'utilisation des pouvoirs**

C'est pourquoi nous devrions rechercher maintenant les tâches nouvelles qui doivent être assurées dans la nouvelle cité dispersée et trouver le moyen de les assurer efficacement. Cela exigera une machine gouvernementale nouvelle, des méthodes nouvelles, et l'accroissement des pouvoirs budgétaires locaux. S'il n'en va pas ainsi, l'évolution vers la centralisation nationale se poursuivra, les cités constateront qu'elles constituent avec leur population les domestiques du pouvoir central et aucun pouvoir au monde ne sera à même de répondre comme il le faut aux besoins croissants des villes ou de coordonner au point d'impact les divers programmes gouvernementaux qui sont aujourd'hui inévitables.

### **5. L'expansion de la planification**

Une nouvelle activité des pouvoirs locaux s'impose aujourd'hui dans les grandes villes. Chaque cité dispersée doit mettre au point pour sa population une vaste compréhension de sa place et de sa fonction dans la nation dont elle est une partie, et dans le monde.

Il ne s'agira pas tellement d'un programme économique et social déterminé, mais plutôt d'une affirmation des objectifs communs et des étapes principales vers ces objectifs. Cette formulation a pour but d'édifier une communauté intellectuelle et affective cohérente, qui ne servirait pas seulement à stimuler et à contrôler l'action du pouvoir, central aussi bien que local, mais qui inspirerait également l'action privée, qui libérerait la confiance et toutes les énergies des secteurs privés de la communauté.

L'idée d'un programme de développement économique et social de cet ordre n'est pas seulement de constituer un exercice pour les économistes, les statisticiens et les planificateurs locaux de profession, bien que toutes ces personnes devront y participer. Ce devra être en outre à la fois un exercice démocratique et un exercice politique. Ce ne pourra être non plus exclusivement une activité locale. Ainsi donc toute la machinerie de l'action devra reconnaître ces divers facteurs et devra se fonder sur la participation politique, sur l'association locale et nationale, et s'appuyer sur un soutien professionnel. Il s'agit là évidemment d'un type nouveau d'activité gouvernementale, et qui nécessitera des procédures neuves et un type nouveau d'organisation permanente et bien pourvue en personnel.

Pour être efficaces, les nouveaux programmes de déve-

loppelement métropolitains ainsi mis au point devront se voir reconnaître certaines caractéristiques dominantes touchant à la fois les décisions des pouvoirs locaux et les activités des services nationaux.

Un programme de développement de cet ordre devra évidemment s'insérer parfaitement dans le cadre des programmes nationaux de grande portée, mais il contribuera aussi puissamment à l'élaboration de ces programmes nationaux et sera indispensable à leur réalisation. Seuls les programmes métropolitains de ce type pourront apporter la profondeur et la qualité au programme national.

## 6. Les visages multiples de la cité de demain

21

Il faut enfin décrire hardiment en termes matériels et fonctionnels la cité de l'avenir, de sorte que chacun puisse savoir ce qui est en cause et ne se satisfasse de rien de moins. Nous avons consacré trop de temps aux maux des villes, à leurs incommodeités, à leurs inefficacités, à leurs erreurs. Penchons-nous maintenant sur les qualités désirables, les valeurs créatrices, les virtualités inspirantes et ennoblissantes. Soyons internationaux en recherchant qui peut concevoir et édifier la qualité la plus grande dans les zones urbaines, et ce dans les délais les plus brefs.

Il ne faut jamais oublier que les lois de la nature créent le monde et façonnent le cadre écologique dans lequel l'homme doit vivre. Le rompre, c'est nous exposer à de grands dangers et à de grandes privations.

C'est seulement dans les villes que l'homme crée son cadre immédiat, propre. Ceci aussi est une loi de nature. La nouvelle cité dispersée doit être à la fois le cadre de notre existence et le fondement de la vie et de la culture de l'avenir.

L'efficacité est importante pour atteindre cet objectif, mais la nourriture, le vêtement, le toit et le travail ne sont pas les seuls buts de l'existence humaine. Ainsi donc la cité de l'avenir ne devrait pas être modelée en premier lieu par des forces économiques et des lois du marché, mais tout d'abord pour satisfaire aux exigences de l'homme comme animal social, doté d'un esprit parfois rationnel, d'une conscience sociale, d'un sens de la responsabilité, d'une disposition à se sacrifier pour l'avenir quand cela est demandé, et d'un besoin, d'une capacité sans limites touchant son développement et sa croissance esthétiques et spirituels.

Par une collaboration au sein de l'Union internationale des villes, l'humanité au cours des cinquante prochaines années pourra rendre les villes de demain dignes de ce qu'il y a de meilleur dans l'homme.

Le temps est venu maintenant de commencer une construction nouvelle de grandes agglomérations urbaines, de telle sorte qu'elles produisent le type d'homme que nous souhaitons pour l'avenir de l'humanité.

Nous considérons le passé avec une fierté justifiée, le présent avec une honte qui n'est pas mince, mais nous envisageons l'avenir avec confiance avec nos ombres qui s'étendent derrière nous et la lueur de l'aurore qui paraît déjà à l'horizon.

(*Le Mouvement communal*)

## La construction vue sous l'angle de l'entretien des immeubles

*Un colloque organisé par l'Office du bâtiment de la Seine*

### Le point de vue des organismes financiers

Depuis quelques années, à la suite de la prise de conscience du problème de l'entretien des immeubles par le public et les pouvoirs publics, le crédit à l'entretien s'est beaucoup développé, il reste que ce financement n'est actuellement pas rationnel, il est le reflet de cinquante ans d'imprévision en matière d'entretien.

Il faut développer le réflexe de la prévoyance immobilière (soit sur le plan individuel ou mieux, sur le plan de la mutualité). Des solutions existent actuellement dans le système bancaire qui permettent la négociation de véritables contrats de prévoyance immobilière. Ces formules n'ont malheureusement pas encore le succès qu'elles méritent. Elles pourraient se développer au prix de quelques aménagements et si, d'autre part, l'habitude se prenait de définir les modalités financières de l'entretien dès la construction des immeubles.

### Responsabilités des constructeurs et entretien

Traditionnellement la responsabilité des constructeurs est régie par deux articles du Code civil (responsabilité décennale). Plus récemment, la jurisprudence a créé une responsabilité spéciale des entrepreneurs à raison des vices cachés affectant ces menus ouvrages.

En théorie, les problèmes de conception de construction et d'entretien sont aussi clairement distingués que possible. Mais dans la pratique les données du problème ont considérablement évolué depuis la renaissance du marché de la construction, avec pour conséquence une incertitude totale sur les responsabilités exactes encourues par les différents participants à l'acte de construire.

C'est pourquoi il faut restaurer et aménager selon d'autres modalités la notion de réception et les effets juridiques y attachés.

Enfin, aménager la responsabilité concernant les «menus ouvrages», ce qui est possible par ce contrat.

### L'évolution du coût de l'entretien des immeubles d'habitation

Le coût de l'entretien des immeubles d'habitation est un problème d'importance première vis-à-vis de toute politique du logement, tout particulièrement en ce qui con-