

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

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

**Band:** 42 (1969)

**Heft:** 10

  

**Artikel:** Qualité des logements et des zones d'habitation

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126746>

### **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:** 14.08.2025

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

## Qualité des logements et des zones d'habitation<sup>1</sup>

27

main vigoureuse renversa et l'instrument et l'imprudent qui y grimpa.

Les maisons anglaises étant construites en briques, les assaillants ébréchèrent quelques murs et balancèrent des briques sur les fenêtres où se montraient les défenseurs. Ces derniers ripostèrent énergiquement, ajoutant de l'eau et de la peinture aux autres projectiles. Embusqués aux étages supérieurs, ils bénéficiaient d'ailleurs de la valeur de leur poste d'observation.

Enfin, les portes ayant cédé, le détective et son escouade se retrouvèrent à l'intérieur... Hélas, ce fut pour constater que l'escalier avait été enlevé et qu'il était impossible de progresser plus loin... ou plutôt, plus haut! Reprenant toutefois leur échelle, les valeureux envahisseurs tentèrent de grimper au premier étage mais les occupants s'empressaient d'allumer de vieux journaux pour interrompre la progression. Cela conduisit à un début d'incendie, à la retraite de la force «néo-légale» et au maintien des squatters dans les lieux...

La bataille et ses cris avaient d'ailleurs attiré un vaste public, la police restant sur le trottoir pour assurer la circulation et ne se mêlant pas aux exploits du détective municipal et de ceux de ses gorilles musclés. Quant aux pompiers, ils éteignirent le brasier défensif d'un coup de lance...

Tout cela a conduit les gazettes londoniennes à s'interroger sur la portée de la crise du logement, sur la réalité des initiatives municipales, sur la façon la plus pratique de résoudre le problème des squatters.

Quant au détective, dont l'œil avait déjà été poché la veille dans une expédition identique mais réussie, il s'est adressé à la municipalité de Redbridge pour obtenir de nouvelles instructions. La prochaine fois, utilisera-t-il de la dynamite?

Mais pour finir sur une note moins ironique, que se passerait-il en France si nous arrivions à de telles extrémités? Et à tout prendre, l'accroissement de la crise aidant, ne risque-t-on pas d'y arriver?...

Car, après tout, la semaine dernière, des familles de mal-logés, lassés d'attendre, ont bel et bien occupé un immeuble HLM qui venait d'être achevé à Ajaccio...

«La Journée du Bâtiment»

Ce rapport fait suite à l'étude et à l'enquête menées par les organes de la Commission économique pour l'Europe de l'ONU au sujet des méthodes d'évaluation de la qualité des quartiers, des zones d'habitation et des logements. Seize pays d'Europe, ainsi que les Etats-Unis d'Amérique, ont participé à l'enquête en cause. Le rapport final vise essentiellement à indiquer les méthodes utilisées dans les divers pays pour définir les besoins en matière de suppression des logements insalubres et à examiner, dans le domaine des opérations de rénovation urbaine et de construction nouvelle, les qualités, normes et règlements auxquels doivent satisfaire les logements et les zones d'habitation.

Le document reproduit la première partie du rapport général. Celui-ci, qui comprend une analyse détaillée des renseignements fournis par les divers pays participants, est publié dans sa version intégrale par l'Institut national suédois de recherches sur la construction.

Le sujet de l'étude montre assez l'ampleur du domaine à explorer, étant donné que, chaque pays ayant sa législation et sa méthode propres, les réponses données au questionnaire d'enquête présentaient une grande diversité. Ainsi, les réponses fournies par la Belgique, le Royaume-Uni, le Danemark et les Pays-Bas ont détaillé une évaluation dressée dans le but principal de supprimer rapidement les logements insalubres, tandis que la réponse de la Hongrie déterminait les priorités en matière de rénovation urbaine et que la Suède, la Roumanie et l'URSS s'attachaient surtout aux mesures prises ou à prendre pour la reconstruction totale de zones urbaines et pour les projets d'aménagement de terrains non encore exploités.

Pour juger de la qualité d'un logement, on se base sur des critères tels que le climat intérieur, la ventilation, l'isolation, l'espace, etc. ainsi que sur le degré d'équipement (évacuation des eaux, matériaux et procédés de construction utilisés, organisation de l'espace, etc.). Il est indispensable qu'à l'heure actuelle la construction nouvelle repose sur des normes établies en fonction de la tradition, de l'expérience et de l'étude scientifique de l'utilisation du logement moderne. Chaque pays connaissant une situation économique et sociale différente, il possède aussi des normes distinctes. La notion de «norme» est donc très large, puisqu'elle s'appuie sur la situation réelle, sur des objectifs déclarés et sur les règle-

<sup>1</sup> Nations Unies, ST/ECE/HOU/33, New York 1967.

ments d'urbanisme. De même pour l'application des normes, le mode de financement varie d'un pays à l'autre, et même d'une région à l'autre. Cependant, en règle générale, les ressources consacrées à la rénovation urbaine sont réparties entre, d'une part, l'entretien, la modernisation et la reconstruction de logements existants, et, d'autre part, la construction de logements neufs. Cette répartition se fait selon l'importance et la nature des besoins en logements et l'état du stock de logements.

Le second chapitre du rapport traite longuement des caractéristiques des logements, des critères régissant l'élaboration des normes et des domaines d'application de celles-ci: équipement, isolation acoustique et thermique, matériaux de construction, ensoleillement, espace, nombre de pièces en fonction du nombre d'occupants, etc. Dans de nombreux pays où l'Etat intervient financièrement dans la construction nouvelle, le respect des normes est une condition *sine qua non* de l'octroi des subsides.

On évoque également les indices d'insalubrité des logements. Les pays qui ont participé à l'enquête citent principalement comme causes d'insalubrité le manque d'équipement ou des déficiences affectant le climat intérieur du logement: absence d'eau à usage ménager, de W.-C. et de cuisine, de conduites d'évacuation des eaux usées, de salle de bains, exigüité excessive de la cuisine, insuffisance de la ventilation et de la hauteur sous plafond, humidité dans le gros œuvre ou dans les pièces, insuffisance de l'isolation thermique ou de l'ensoleillement, niveau sonore trop élevé, surpeuplement.

Vient ensuite l'analyse des caractéristiques des îlots et des zones d'habitation. En règle générale, la qualité en est déterminée par le mode d'occupation du sol, la séparation des usages incompatibles et la protection des habitants contre les troubles dus à diverses formes d'activité. Entrent également en ligne de compte: les réseaux de services publics, l'ensemble des moyens de communication et la présence des équipements nécessaires à la vie quotidienne. La mesure des caractéristiques d'une zone d'habitation concerne les facteurs de densité (surface disponible par occupant et principes d'utilisation du terrain), la répartition du terrain en fonction de son affectation, son équipement en voies et réseaux divers, en installations variées, ainsi que les distances nécessaires pour les atteindre.

Les normes concernant les nouvelles zones d'habitation se traduisent le plus souvent par des plans d'urbanisme.

Ceux-ci ont un double but: établir le meilleur rapport possible entre la densité de construction et le coût des réseaux publics, et empêcher l'exploitation abusive du terrain. D'une part, les normes fixent l'espace total nécessaire à la population d'une zone et, d'autre part, elles formulent des prescriptions quant à la qualité et quant à la répartition des équipements eu égard au nombre de ménages ou d'utilisateurs probables. Comme pour les caractéristiques du logement, l'enquête révèle les facteurs déterminant l'insalubrité des zones d'habitat ancien. Les facteurs sont les suivants: densité anormale, occupation du sol à des fins non résidentielles, insuffisance des mesures de protection contre l'incendie, insuffisance des réseaux, présence d'un nombre trop important de bâtiments par rapport à la superficie du terrain, rues étroites et surpeuplées, absence de terrains de jeu, de loisirs et d'équipements collectifs. Dans la plupart des pays interrogés, l'application des normes d'urbanisme se fait par l'approbation des plans directeurs par les pouvoirs publics nationaux ou régionaux.

Enfin, il est fait mention des dispositions prises dans divers pays en vue de l'assainissement du patrimoine immobilier et des opérations de rénovation urbaine. C'est ainsi qu'en ce qui concerne la Belgique, le rapport fait état de l'enquête sur la qualité des logements et des bâtiments, menée par l'Institut national du logement.

Le chapitre III du rapport est intitulé «Observations, conclusions et recommandations». Il contient le résumé des réponses des différents pays en ce qui concerne les méthodes de mesure, d'évaluation et de vérification des caractéristiques des logements et formule quelques suggestions en vue des prochaines enquêtes. Ces travaux complémentaires devraient tendre vers l'amélioration des techniques et des instruments nécessaires à la programmation des opérations de rénovation urbaine, et faciliter les comparaisons internationales ainsi qu'une collaboration plus active entre les pays dans ce domaine.

Dir.