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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 27 (1955)

Heft: 5

Artikel: L'évolution des régimes fonciers

Autor: Abrams, Charles

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124412

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: 13.07.2025

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

été engagés il y a deux ans. Cependant, l'utilisation de ce terrain nécessitant l'établissement d'un plan de quartier, ainsi que son approbation par la Municipalité, nous devons encore attendre afin de voir si les constructions qu'on pourra y édifier nous permettront d'appliquer des loyers acceptables pour nos sociétaires.

D'autre part, nous constatons malheureusement une hausse du coût de la construction, due en partie au renchérissement de certains matériaux, ainsi qu'au rythme insensé avec lequel les nouvelles constructions et les transformations d'immeubles se poursuivent. Ce « boom » de la construction a comme conséquence directe une spéculation insensée sur les terrains. Ces éléments contribuent à freiner complètement la baisse du coût de la construction amorcée il y a deux ans. Ces perspectives ne sont pas encourageantes et ce n'est pas sans mûr examen que nous mettrons en chantier de nouveaux logements.

L'ÉVOLUTION DES RÉGIMES FONCIERS *

Par Charles Abrams

(Suite)

Naissance des programmes modernes d'habitation et d'urbanisme.

La pénurie croissante de logements amena à considérer le problème sous un jour nouveau. Des fonds publics furent employés d'une manière ou d'une autre pour encourager la construction de logements destinés aux familles dont l'entrepreneur privé se désintéressait et que le particulier n'était plus en mesure de construire par lui-même.

En 1887, le Gouvernement danois inaugura une nouvelle politique du logement en offrant de prêter, à faible intérêt, des fonds à des sociétés coopératives de construction pour leur permettre de construire des « habitations de bonne qualité et de prix raisonnable pour les travailleurs » ; en 1890 et dans les années qui suivirent, les Gouvernements belge et suédois promulguèrent des lois accordant une aide gouvernementale. Des immeubles municipaux furent construits en Autriche et en Allemagne, et la construction de logements fut aidée, d'une manière ou d'une autre, aux Pays-Bas, en Norvège, en Suisse et au Royaume-Uni. Dans certains pays, en particulier au Danemark, aux Pays-Bas et en Suède, où le mouvement coopératif avait atteint une certaine ampleur, de grands programmes de construction furent entrepris par des coopératives et d'autres organisations à but non lucratif. Cependant, l'ampleur de l'aide accordée par les pouvoirs publics fut limitée pendant cette période et resta au niveau expérimental.

C'est au cours des années qui ont séparé les deux guerres mondiales que l'assistance des pouvoirs publics commença à prendre des proportions considérables. Les autorités locales purent agir directement ; l'acquisition de terrains à bâtir, des dégrèvements d'impôts et d'autres mesures financières furent autorisés. Parmi ces moyens, celui qui fut le plus couramment adopté fut l'octroi de prêts à faible intérêt et de subventions directes pour réduire le coût de construction. Pour remédier à la crise du logement, certains gouvernements autorisèrent la vente, à des fins d'aménagement, de terrains appartenant aux pouvoirs publics, et cela à des prix avantageux. Certaines autorités locales se virent concéder le pouvoir d'acquérir, au moyen de l'expropriation, des réserves de terrains, mais ne firent qu'un usage limité de ces pouvoirs. Les terrains dont elles firent l'acquisition furent habituellement achetés par accord amiable. Généralement, les autorités locales ne cédèrent des terrains que pour des constructions entreprises par des organismes publics ou semi-publics, ou pour aider des familles à faible revenu à acquérir la propriété de leur habitation.

Avec les destructions massives causées par la seconde guerre mondiale, le problème du logement prit une nouvelle acuité ; de nombreux gouvernements firent part de leur intention de reconstruire leurs villes après la cessation des hostilités. Ces déclarations intensifièrent (à travers toute l'Europe) l'intérêt que l'on portait à l'urbanisme, alors même que les opérations militaires se poursuivaient encore. Un volume important de constructions nouvelles fut entrepris dans la période qui suivit immédiatement la guerre, et l'urbanisme et l'habitation devinrent des problèmes politiques majeurs.

La période d'après guerre, toutefois, fut bientôt caractérisée par des difficultés et des désillusions dans de nombreux pays. Les politiques foncières ne furent pas élaborées d'une façon complète et les conflits entre intérêts privés et intérêt public ne furent pas résolus. La production industrielle, orientée vers les fabrications de guerre, ne pouvaient pas en une nuit être reconvertie aux besoins du temps de paix et les travailleurs et les matériaux nécessaires pour le bâtiment faisaient prime à peu près partout. Un grand nombre de combattants fondaient des familles. Des familles évacuées ou déplacées retournaient dans leur pays ou cherchaient un nouveau gîte ; elles devaient se réfugier dans des ruines, des camps, des habitations de fortune ou même rester à la rue. Dans certains pays, les terres rurales ne pouvaient plus nourrir la population sans cesse croissante, et ce phénomène accéléra encore l'expansion des villes. Une enquête effectuée après la guerre dans 17 pays européens révéla qu'il manquait environ 14 millions de logements.

En Extrême-Orient, de 15 à 20 millions d'unités de logement avaient été détruites. De plus, 2 à 3 millions de nouvelles habitations étaient nécessaires pour absorber l'accroissement naturel du nombre des familles. Les maisons existantes avaient souffert de dégradations dues aux éléments et peu de personnes avaient les moyens de faire les réparations qui auraient permis de les sauver.

INFLUENCE DU RÉGIME FONCIER DANS LES PAYS PLUS DÉVELOPPÉS

Adaptation des politiques foncières aux conditions locales : tendances générales.

En cette matière, les pays moins développés cherchent les moyens d'éviter les erreurs que révèlent les cités fourmillantes et désordonnées des nations plus développées. Cependant, les politiques suivies doivent être

* Voir « Habitation » N° 4/1955.

adaptées aux conditions locales. Il faut donc tenir compte des traditions et des régimes fonciers nationaux, ainsi que du stade d'évolution auquel le pays est arrivé dans chacune des quatre tendances générales qui ont caractérisé les deux derniers siècles :

1. L'affirmation des droits individuels vis-à-vis de l'Etat, l'accroissement de la liberté du propriétaire sur son bien et sa protection contre la perquisition, la saisie ou l'expropriation effectuées sans que soient respectées toutes les formalités légales.

2. La déconcentration de la propriété foncière et le morcellement des domaines (dans un certain nombre de pays, les textes législatifs qui avaient permis ou aidé la concentration des propriétés furent abolis, ou bien une dispersion de la propriété fut encouragée).

3. Le recul de la terre en tant que richesse dominante, donnant naissance à de nouvelles formes de propriété intangible et en même temps amenant de nouvelles utilisations des terrains.

4. La naissance d'une notion de bien-être social, dans laquelle le désir d'améliorer les conditions de logement et de vie dans les villes, de rationaliser la structure désordonnée des terrains urbains et d'embellir la configuration des cités a joué un rôle important.

Les politiques foncières et l'attitude adoptée vis-à-vis des droits et des devoirs des propriétaires fonciers diffèrent considérablement, selon que le caractère traditionnel de la propriété foncière a été la concentration ou la dispersion. Les régimes fonciers qui ont influé sur les politiques des différents pays se divisent en plusieurs groupes :

Aux Etats-Unis, les terrains appartenant au gouvernement furent dénationalisés presque dès le début. Le droit d'aînesse, la substitution d'héritage, les redevances et les tenures féodales furent abolis ; la politique des pouvoirs publics découragea l'accumulation de terrains et favorisa la pleine propriété et l'aliénation. La terre tomba entre les mains de larges groupes de population à revenus faibles et moyens, et y demeura.

En France et en Belgique, les grands domaines furent confisqués pendant la Révolution française et, par la suite, le code Napoléon, d'après lequel tous les enfants ont un droit égal à l'héritage de leur père, continua à favoriser le morcellement des propriétés. Ici, comme dans certaines autres parties de l'Europe occidentale, il y a donc dispersion de la propriété foncière.

En Europe orientale, les propriétés foncières privées, quelles que soient leurs dimensions, devinrent au cours du XXe siècle propriété nationale. Elles le sont restées, bien qu'une certaine tendance à la renaissance de droits assez semblables au droit de propriété se manifeste.

Dispersion de la propriété.

En Belgique, en France, aux Pays-Bas, en Suisse et aux Etats-Unis, où la propriété était dispersée et les droits de propriété plus ou moins fermement établis, il y avait peu d'occasions de conflits entre le bien public et les droits du propriétaire privé. Dans les économies rurales et coloniales plus anciennes, ces deux éléments étaient, en fait, souvent considérés comme synonymes.

L'industrialisation, cependant, fit bientôt apparaître l'industrie comme plus importante que la terre, exactement comme il y a plusieurs siècles la fin de la période féodale avait été caractérisée par la substitution de l'argent à la condition sociale en tant que valeur prédominante. La ligne de démarcation entre la ville et la campagne, si nettement marquée à la période précédente, s'estompa et les villes, qui n'étaient auparavant que des centres où convergeaient les courants commerciaux entre les régions agricoles avoisinantes, devinrent des entités indépendantes, les noyaux de régions métropolitaines étendues et très peuplées, et des producteurs autonomes.

La fin du XIXe siècle révéla les changements radicaux qui s'étaient opérés dans les régimes fonciers. Le recensement de 1890, aux Etats-Unis, enregistra la disparition sur les cartes du recensement de l'ancienne zone « frontière », dont la population était de deux à six personnes par mille carré. Les terrains frontières étaient maintenant répartis entre les habitants. Bien que, à l'origine, on ait craint qu'une grande partie des terrains ne tombent aux mains de sociétés, ce qui en fait aurait pu se produire, on assista très vite à une dispersion de la propriété entre de nombreux particuliers.

En France, dès 1891, il y avait près de 14 millions de parcelles détenues par environ 8 millions de personnes, dont 5 millions étaient propriétaires de terres agricoles. La plupart des terres étaient cultivées par leurs propriétaires. Le système de partage entre les héritiers avait causé une division des terrains en longues bandes étroites dont l'exploitation s'avérait antiéconomique. Le droit foncier français, tiré du droit romain, donnait aux propriétaires des droits très étendus. Les dispositions qui, avant la Révolution, avaient servi à protéger les grands propriétaires fonciers, subsistaient et protégeaient maintenant les nouveaux petits propriétaires. Pendant cent cinquante ans, il n'y eut en France que très peu de changements en ce qui concerne le droit foncier. Et la protection de la propriété foncière privée est encore considérée comme l'un des fondements et l'une des garanties de la liberté individuelle. Retirer ses terres à un propriétaire, même dans l'intérêt public, et lui verser en compensation une somme d'argent sont des opérations qui ne sont pas aussi généralement acceptées par l'opinion publique qu'elles le seraient au Royaume-Uni. Cette attitude toutefois ne saurait s'appliquer aux villes dans lesquelles les propriétaires constituent la minorité et les locataires la majorité. Là encore, la distinction récemment faite entre la ville et la campagne s'est fait sentir dans l'élaboration des politiques des pouvoirs publics, qui concernent propriétaires et locataires.

La Belgique était également au début du siècle un pays où dominait la petite propriété foncière et elle comptait déjà plus de 1 million de propriétaires pour une superficie inférieure à un cinquième de celle de l'Angleterre et du Pays de Galles. La petite propriété se rencontre communément dans les zones urbaines et rurales de Belgique, et cela permet de comprendre pourquoi Bure en conclut que, s'il est vrai que les pouvoirs publics disposent, comme dans d'autres pays, du droit d'expropriation, « nulle part les droits individuels ne sont défendus avec autant d'âpreté... l'individualisme des propriétaires fonciers belges... semble être plus grand que celui de n'importe qui. »

Les Pays-Bas subirent également l'influence de la Révolution française et son affirmation des droits du propriétaire privé. L'idée que la propriété est une fonction sociale et peut être limitée n'a gagné du terrain que dans la deuxième moitié du XIXe siècle. La Constitution hollandaise permet aujourd'hui de limiter les droits de propriété, mais elle ne les « supprime pas ou ne les rend pas inopérants ».

De Blackstone à Uthwatt au Royaume-Uni.

Le Royaume-Uni, dont la politique d'urbanisme attire maintenant l'attention du monde, n'entre pas dans la même catégorie. Dans ce pays, l'opinion publique est moins réticente lorsque des propriétés privées sont expropriées à des fins d'utilité publique ou que leur usage est limité de façon draconienne. La simple lecture des documents économiques et sociaux du siècle dernier fait apparaître la raison du changement d'attitude qui s'est produit pendant l'époque historique séparant

le Blackstone du XVIIIe siècle du Uthwatt du XXe siècle.

Au début du siècle, la moitié du territoire du Royaume-Uni était encore aux mains de 7400 personnes seulement, alors que l'autre moitié était répartie entre 312 500. La grande propriété se rencontrait dans les villes aussi bien que dans les zones rurales. Le droit d'aînesse ou les substitutions d'héritage maintenaient les terres pendant des siècles dans les mêmes familles. On faisait l'acquisition de terres et on les conservait indéfiniment pour des raisons de prestige ; 600 pairs environ détenaient plus d'un cinquième des terres du royaume.

La propriété foncière a si peu évolué au Royaume-Uni que certains des baux, d'une durée de 999 ans, signés sous le règne de Guillaume le Conquérant, sont encore en vigueur et que leur renouvellement est, en fait, en cours de négociation à l'heure actuelle.

Si l'utilisation des terrains a pu être limitée de façon très stricte, si aucune indemnité n'a été due (jusqu'à une date récente) en cas d'expropriation de taudis, si l'industrie s'est vu refuser le droit de s'installer là où elle le voulait, ou si les droits d'aménagement ont pu être transférés à l'Etat moyennant une somme forfaitaire, il y a lieu de rappeler que la tradition et la structure du régime foncier étaient très différents du système de petite propriété dispersée qui existait en Belgique, en France ou aux Etats-Unis. En outre, l'opinion publique et la théorie politique voulaient que tous les terrains aient à l'origine appartenu à la Couronne et qu'en conséquence, la Couronne ait le droit de réglementer leur utilisation ou même de les reprendre. Même si le groupe des bénéficiaires de la Couronne, à la suite de l'évolution politique, en est venu finalement à englober la majorité de la population et non plus seulement l'ancienne aristocratie foncière, et même si la propriété de l'Etat tend maintenant à coïncider avec le bien-être public, la tradition qui permettait de façon libérale l'acquisition de terrains par le Souverain dans l'intérêt général subsistait néanmoins pendant toute la période d'évolution.

Le Parlement conservait le droit de proclamer ce qui était à des fins d'utilité publique et quels terrains pouvaient être expropriés. Les tribunaux n'avaient aucune compétence en la matière. Le Parlement pouvait déterminer quelles réglementations étaient raisonnables ou déraisonnables. Il pouvait décider si une indemnité était due ou non, et dans l'affirmative quel devait en être le montant. Il avait le droit de fixer les limites de l'intervention publique. Il est vrai que la tradition limitait ses pouvoirs et qu'il en est d'ailleurs de même aujourd'hui. Le rapport du Comité d'experts sur l'indemnisation et la plus-value foncière *(Rapport Uthwatt)* définit les droits de propriété de la manière suivante :

« La propriété foncière implique des obligations vis-à-vis de la collectivité en même temps que des droits pour le propriétaire privé. Elle peut entraîner la remise totale des terrains aux mains de l'Etat ou elle peut entraîner la soumission à une restriction des droits de l'utilisateur sans que la remise totale de la propriété ou de la possession soit nécessaire. Il y a une différence de principe entre ces deux types d'intervention des pouvoirs publics vis-à-vis des droits conférés par la propriété privée. Lorsque le bien est retiré des mains du propriétaire, le but de l'opération est d'utiliser ces droits et le droit commun d'Angleterre ne permet pas à l'Etat de réquisitionner des propriétés sans verser une indemnité au particulier qui est ainsi dépossédé. C'est à l'Etat qu'il appartient de déterminer le montant de l'indemnité. Dans le deuxième cas, lorsque les pouvoirs de contrôle de l'Etat limitent l'usage qu'un propriétaire peut faire de son bien, mais ne le privent pas de la propriété de celui-ci, les droits qu'il peut perdre ne sont pas transmis à l'Etat ; ils sont détruits pour le motif que leur existence est contraire à l'intérêt national. Dans ces conditions, le droit commun ne justifie pas une demande d'indemnité. Il existe des cas où ce principe de droit commun est modifié par des lois et où des dispositions spéciales prévoient le payement d'une indemnité. Ces exceptions sont généralement justifiées par le motif que, si une telle modification n'existait pas, le particulier dont les droits sont atteints par les restrictions subirait un préjudice réel très grave, mais aucun droit à indemnisation n'existe, à moins qu'il ne soit, de façon expresse ou implicite, conféré par la loi. »

Résistance des propriétaires fonciers à l'ingérence des pouvoirs publics.

Malgré les différences des législations et des politiques suivies dans les différents pays, les hommes conservent vis-à-vis de la terre un attachement sentimental profond, et le payement d'une indemnité, même équitable, est une pauvre compensation. Et malgré la transformation de la vie rurale en une vie urbaine, les mêmes sentiments profonds que manifestaient les propriétaires ruraux se retrouvent maintenant chez les propriétaires de petites maisons familiales. Dans certains cas, l'expropriation est considérée comme un désastre personnel.

Les communications présentées au vingtième congrès international de l'habitation et de l'urbanisme à Amsterdam en 1950 traduisent les réactions de certains pays vis-à-vis de l'ingérence gouvernementale dans les droits des propriétaires fonciers.

« La race irlandaise est opposée à la contrainte », déclare un urbaniste irlandais qui explique pourquoi les lois britanniques sur l'urbanisme n'ont pas été adoptées par l'Irlande. « Les Irlandais aiment jouir d'une liberté totale et de la plus grande indépendance dans leurs propres affaires. » Un urbaniste norvégien constate avec regret que les industriels, les négociants, les détaillants et le public en général, tout en désirant bénéficier des avantages d'une meilleure circulation, protesteraient énergiquement contre toute tentative en vue de réduire la partie utilisable de leurs terrains pour faciliter cette circulation. Un expert autrichien mentionne la peur de l'enrégimentation comme étant l'un des obstacles qui s'opposent à une extension de la planification. Un fonctionnaire chargé de l'urbanisme à Paisley (Ecosse), déclare que dans son pays, « qui depuis des siècles a une forte tradition démocratique dans les questions religieuses et politiques, et un peuple par nature indépendant, énergique, économe et persévérant, toute mesure qui a une vague saveur de despotisme est détestée », bien qu'il affirme qu'en tant que race, les Ecossais ont manifesté leur bonne volonté et leur désir de travailler pour le bien de la collectivité. Au Danemark, « le simple citoyen – qu'il soit ou non membre d'un conseil local – réagit s'il estime que l'on tente d'assujettir son immeuble à un nombre de restrictions plus grand que le bien public ne le nécessite », bien que les Danois se rendent maintenant compte de plus en plus que les restrictions peuvent contribuer à « un accroissement de la liberté individuelle dans une collectivité moderne ». En Allemagne, les mesures d'urbanisme prises par les autorités publiques se heurtèrent à une forte opposition par tous les moyens possibles – plaintes, campagnes de presse et actions judiciaires – car elles étaient considérées comme « des gênes bureaucratiques ou des préjudices inutiles » par les intéressés. Un propriétaire allemand, dont l'immeuble avait été détruit lors d'un raid aérien, à un point tel que seule la cave subsistait, s'opposait néanmoins à l'acquisition de son terrain par les pouvoirs publics, acquisition qu'il qualifiait d'« antidémocratique ». Sa famille, disait-il, utilisait cette cave depuis trois cents ans et il insistait pour faire reconstruire un bâtiment sur cette même

cave, de façon à ce qu'elle puisse être utilisée pendant trois cents autres années.

Le degré de résistance à l'intervention gouvernementale varie selon le nombre, les intérêts et l'influence politique des groupes intéressés. Une ville composée en majorité de locataires manifestera vraisemblablement moins de résistance à des mesures qui élèveront les normes, augmenteront les impôts immobiliers ou réglementeront les loyers qu'une ville dont la majorité des habitants sont des propriétaires. Les droits d'une petite minorité de propriétaires peuvent céder à la pression exercée par les non-possédants, les sans-logis et les endettés. Dans un pays où les grandes propriétés fournissent des revenus minimes ou insignifiants, et sont menacées par des droits de succession extrêmement lourds ou d'autres taxes, les propriétaires peuvent se sentir moins atteints par des mesures d'expropriation que les petits propriétaires, dont le terrain ou la maison représente la garantie indispensable de leur standard de vie. De même, dans un pays comme les Etats-Unis, où la plupart des habitants déménagent en moyenne une fois tous les cinq ans, de nombreux propriétaires peuvent ne pas s'opposer à des mesures de planification entraînant l'expropriation de leur habitation, de leur terrain ou de leur immeuble de rapport, mais s'insurgeraient, comme partout ailleurs dans le monde, contre toute législation qui limiterait leurs droits existants sans indemnité en contrepartie.

La situation peut également être différente dans les pays moins développés, où la pression de l'immigration et de la pénurie de logements est tellement forte que des mesures prises d'urgence feront peut-être moins de cas des droits individuels dans les pays plus développés où l'industrialisation a été moins soudaine.

L'URBANISME EN U.R.S.S.*

Par G. Ochtchepkov

(Suite)

Le système soviétique d'économie dirigée permet, en cas de besoin, d'imposer des restrictions à l'implantation de nouvelles industries dans les villes qui possèdent déjà une industrie et de créer des centres industriels nouveaux dans les régions qui se trouvent à proximité immédiate des sources de matières premières et où les communications sont bonnes, etc. Les entreprises dont l'activité peut être nuisible à la santé publique sont éloignées des quartiers d'habitation et situées dans des zones spéciales. Pour choisir l'emplacement des industries, des entrepôts, des voies de communication et des quartiers d'habitation, on tient compte à la fois des besoins spéciaux de l'industrie et de la nécessité de protéger la santé et le confort de la population. Les quartiers les plus beaux et les plus salubres sont réservés aux maisons d'habitation. Les établissements publics et culturels : écoles, hôpitaux, jardins d'enfants, crèches, clubs et théâtres, sont répartis de façon que la population tout entière puisse en bénéficier au même degré. Dans les agglomérations, les grandes artères destinées au trafic interurbain sont tracées de manière à mettre les quartiers d'habitation à l'abri du bruit, de la poussière et des dangers de la circulation. De vastes ceintures de verdure, des parcs, des jardins et des cours sont également en voie d'aménagement dans les villes. Tous les problèmes sont résolus selon des règles très précises, afin que soit protégée la santé des travailleurs : une limite est fixée à la densité des constructions, aux dimensions des immeubles destinés à l'habitation, des normes établies pour l'éclairage et l'aération des immeubles, la distance entre les quartiers d'habitation et les quartiers industriels et l'aménagement d'espaces libres dans les villes elles-mêmes et de cours intérieures plantées d'arbres.

Tous les projets d'urbanisme et de construction doivent tenir compte du plan suivant lequel la ville elle-même s'est développée au cours de l'histoire, ainsi que du cadre formé par la nature environnante.

Les architectes soviétiques conçoivent les différents quartiers d'habitation comme des unités complètes en elles-mêmes possédant un type d'architecture bien défini et faisant bénéficier toute la population de tous les services publics et communaux. Des immeubles construits d'après des plans bien étudiés et entourés d'arbres et de pelouses, où pénètrent bien l'air et la lumière, donnant sur des rues et des places publiques vastes, des bâtiments publics grands et imposants, des habitations agréables à regarder, voilà le but que se propose l'architecture nouvelle dans les villes de l'Union soviétique.

En matière de beauté, de confort et d'hygiène, les mêmes exigences s'appliquent aussi bien au centre de la ville qu'à sa banlieue éloignée. Les villes soviétiques ignorent les contrastes choquants entre le centre de la ville et ses faubourgs. Toutefois, on tient compte, dans les plans de construction du centre des villes, du fait que la vie publique de toute la population se concentrera sur ce point qui servira aussi de cadre aux fêtes et aux démonstrations populaires. La place principale d'une ville, ou bien l'artère principale et les places qu'elle traverse, sont bordées de bâtiments publics imposants, dont l'architecture et le style expriment les principes idéologiques sur lesquels repose la vie du peuple soviétique. Ces bâtiments doivent également immortaliser par leur architecture et leurs sculptures les résultats obtenus par le travail pacifique du peuple soviétique ainsi que l'image de ses chefs et de ses héros.

La conférence sur les méthodes et la technologie de la construction des maisons d'habitation et des édifices publics, sur les matériaux de construction et les recherches en matière d'urbanisme, qui s'est tenue à Moscou en 1951, a joué un rôle essentiel dans la mise au point des principes essentiels, des méthodes et des techniques de la construction des villes soviétiques. Elle a constitué un événement capital dans la vie des savants, des entrepreneurs, des architectes, des ingénieurs et des ouvriers de l'industrie du bâtiment. Cette conférence a en effet dirigé leur énergie créatrice dans la voie d'un perfectionnement de l'architecture, en tant que science, dans celle du développement des techniques de la construction, de l'application des méthodes industrielles du travail à la chaîne et de l'introduction de méthodes

* Voir «Habitation» N° 4/1955.