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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 2

Artikel: La qualité des logements et des zones d'habitation

Autor: Patanè, Giuseppe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126407

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: 02.07.2025

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

La qualité des logements et des zones d'habitation

par Giuseppe Patanè, architecte, Genève

A sa première session (mars 1963), le Groupe de travail de la rénovation urbaine et de la planification (devenu sous-comité en 1966) de la Commission économique pour l'Europe entreprit une étude des méthodes d'évaluation de la qualité des quartiers, des zones d'habitation et des logements.

La Belgique, le Danemark, la France, la Hongrie, la Hollande, la Roumanie, le Royaume-Uni, la Suède, l'URSS envoyèrent des monographies sur la base du schéma présenté.

Pour établir un rapport analytique sur la base de renseignements comparables, il fallut définir plus en détail les buts et la portée de l'enquête.

Dix-sept pays répondirent au questionnaire: Belgique, Danemark, Etats-Unis, Finlande, Hongrie, Italie, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Roumanie, Royaume-Uni, Suède, Tchécoslovaquie, Turquie, Ukraine et URSS.

A sa quatrième session (février 1967), le Sous-comité de la rénovation urbaine et de la planification remercia les rapporteurs de l'important travail d'analyse qu'ils avaient effectué.

Un «Rapport analytique d'une enquête sur les méthodes d'évaluation de la qualité des quartiers, des zones d'habitation et des logements effectuée par le Comité de l'habitation, de la construction et de la planification» vient de sortir des presses des Nations Unies à New York.

L'objet essentiel de ce rapport est d'indiquer les méthodes utilisées dans les divers pays pour définir les besoins en matière de suppression des taudis, de rénovation urbaine et de construction nouvelle, les qualités, normes et règlements auxquels doivent satisfaire les logements et les zones d'habitation.

Ce rapport, traitant essentiellement de problèmes fonctionnels et techniques, est divisé en trois chapitres:

1. Une introduction à l'étude.
2. Un résumé des renseignements envoyés par les gouvernements.
3. Les observations, conclusions et recommandations qu'a permis de dégager l'analyse des renseignements reçus en réponse à l'enquête.

Le rapport complet, comprenant une analyse détaillée des renseignements fournis par les pays aux divers stades de l'enquête, a été publié en anglais par l'Institut national suédois de recherches sur la construction, sous le nom de «Quality of Dwellings and Housing Areas», Stockholm, 1967.

Sujet de l'étude

Pour procéder aux évaluations qualitatives, on peut faire appel à deux techniques différentes. L'*objective* consiste à exprimer la qualité des logements et des zones d'habitation en termes quantitatifs, et d'en mesurer les diverses caractéristiques. La *subjective* consiste à évaluer l'importance absolue et relative des diverses caractéristiques dans une situation économique et sociale donnée; ces deux techniques étant solidaires. La technique d'évaluation est un moyen de classer les éléments descriptifs en vue d'une décision, qui fait partie intégrante de l'action administrative.

L'élément *quartiers, zones d'habitation et logements* introduit la notion de détail. Les plans sont présentés en urbanisme de façon plus ou moins détaillée, du plan régional au plan d'immeuble en passant par les plans d'occupation du sol.

Les réponses traitant de l'évaluation des logements anciens donnaient plusieurs exemples des méthodes et des normes employées pour juger de la qualité des logements. Il semble que les caractéristiques présentant le plus d'intérêt soient celles qui déterminent l'habitabilité, les conditions sanitaires et la sécurité; les méthodes de mesure tiennent essentiellement compte de l'espace, l'éclairement, les installations sanitaires, la protection contre l'incendie.

La plupart des réponses indiquaient que l'évaluation des zones à reconstruire ou à rénover devait se faire selon les principes de la construction nouvelle avec certaines dérogations en ce qui concerne les quartiers urbains anciens. Les pays où l'urbanisation a commencé depuis peu se soucient moins du classement détaillé du parc de logements que des normes, règlements et plans types des constructions nouvelles. Dans les pays à l'urbanisation plus avancée, le problème qui se pose est de répartir les ressources disponibles entre la construction neuve et la modernisation, l'entretien et le remplacement du parc de logements.

Caractéristiques et mesures

Un logement, considéré comme un abri contre l'humidité, le froid, les courants d'air, se juge d'après son climat intérieur (plus ou moins constant et confortable). Les descriptions et les mesures se basent sur la température des pièces, la ventilation, l'isolation, les installations de chauffage, l'évacuation des eaux. La qualité d'une zone d'habitation est d'autant plus grande qu'elle satisfait

mieux les besoins de ses habitants en matière d'équipements. (Capacité, dimensions et distribution des divers services offerts.)
Quelques-unes des caractéristiques déterminant la qualité des habitations et des zones résidentielles dépendent des matériaux et des méthodes de construction utilisés; d'autres dépendent de l'organisation de l'espace; dans le premier cas, la qualité est une question de sensations: froid, chaleur, humidité, odeurs, lumière ou bruit; dans la deuxième, elle est fonction des déplacements des individus dans l'exercice de leurs activités.
Les normes énoncées par la collectivité reposent sur la tradition et l'expérience et sur l'étude scientifique de l'utilisation des habitations actuelles. Leur combinaison optimale en un ensemble de normes varie selon la situation économique et sociale des divers pays.

Différences de qualité

Les logements sont de niveaux qualitatifs différents: logements insalubres ou inférieurs aux normes, logements restaurés, zones reconstruites et constructions nouvelles. Ce sont les règlements qui disent quels sont les logements inférieurs aux normes.
Lors de la rénovation d'immeubles isolés, les conditions que les nouveaux logements devront remplir sont en partie fonction de l'état des constructions voisines; les valeurs de certaines normes sont dans une large mesure déterminées par des conditions extérieures.
En matière de construction neuve, les conditions et les facteurs limitatifs sont moins nombreux; il sera moins fréquent de déroger aux normes. Les complications (financières, techniques, juridiques, administratives) qu'implique la présence d'autres habitations étant absentes, la qualité du logement à construire peut être beaucoup plus proche du niveau idéal qu'on se propose d'atteindre.

Rénovation et extension urbaines

Les ressources affectées à l'amélioration du logement peuvent être consacrées à: *a)* la modernisation; *b)* l'entretien; *c)* la reconstruction de logements existants; *d)* la construction de logements neufs. Leur répartition entre ces secteurs varie selon les pays et à l'intérieur d'un même pays, d'une année à l'autre (cette variation est liée à l'ampleur et à la nature des besoins de logements, à l'état du parc de logements existant).
On établit une estimation des besoins à loger actuels et à venir, en étudiant les points suivants: le parc de logements existant, les tendances de l'urbanisation; le nombre, la taille et la composition des ménages; les normes d'espace.
Les services d'urbanisme exercent une influence sur l'évolution de la construction par les plans qu'ils établissent ou qu'ils approuvent. Les investissements publics et privés décident de l'ampleur du rythme et de l'échelonnement des changements envisagés.

Les caractéristiques des logements

La surface, les dimensions et la disposition déterminent dans une certaine mesure la qualité d'un logement; cette dernière est dictée également par les normes d'espace, les conditions d'éclairement, d'ensoleillement et d'habitabilité, par son équipement intérieur (installations sanitaires, de chauffage, de cuisine, de buanderie, climat intérieur, isolation phonique). Les réseaux de distribution de l'eau, d'égout et d'enlèvement des ordures, du gaz et de l'électricité sont des éléments importants du confort du logement.
Les unités utilisées pour mesurer les caractéristiques des logements sont définies en fonction de l'espace, de l'équipement, de la construction, du plan masse ou d'une combinaison de tous ces éléments.
Dans les réponses sur lesquelles s'appuie ce rapport, on relève environ cent vingt unités de mesure correspondant à des caractéristiques de logement. Le tiers d'entre elles sont considérées comme des unités fréquemment utilisées (ce qui signifie que cinq pays au moins les ont mentionnées).
Les *Recensements européens des habitations* recommandent d'adopter comme définition de la *surface utile* la superficie totale du logement prise au nu intérieur des murs. L'unité de *surface habitable* doit être définie comme la superficie totale des pièces habitables. Par *pièce habitable,* il faut entendre une pièce habitable ou une cuisine bien que le mot *pièce* soit fréquemment utilisé au sens exclusif de pièce habitable.
Pour calculer le volume construit et le coût de construction des pièces et des logements, il importe de normaliser ces notions et de les exprimer en unités qui puissent être rapportées au volume total du bâtiment.
En Italie, la «pièce» correspond à 80–100 m^3 de volume construit; en Suède, une «pièce» et un «logement» représentent respectivement 25 m^2 et 80 m^2.
La classification des logements doit se faire en fonction

de quelques équipements de base: eau courante dans le logement ou à l'extérieur, présence de W.-C., d'une baignoire, d'une douche inamovible, d'une cuisine (avec installations telles que: évier, cuisinière). Il est en effet essentiel de préciser l'existence ou l'absence de ces installations lorsque l'on veut définir les conditions d'hygiène et de confort des logements.
Ces recensements recommandent de préciser si l'eau est fournie par une installation collective, une installation privée ou une source d'eau commune ou privée, et si l'on utilise, pour la cuisine, le gaz, l'électricité ou d'autres combustibles.
Le climat intérieur, les conditions d'éclairement et d'ensoleillement, l'isolation phonique doivent être jusqu'à un certain point mesurés en fonction des impératifs techniques qu'il s'agit de satisfaire.
La destination principale des pièces est généralement indiquée par des termes tels que *salle de séjour, chambre à coucher, chambre à coucher des parents*. Unités de mesure de la disposition spatiale, des termes tels que *espace commun, espace fonctionnel* et *espace de circulation* sont également employés.
Quelques pays utilisent des unités telles que *l'espace réservé au lit* et *l'espace destiné aux repas,* la disposition des logements étant établie à partir d'impératifs techniques précis.

Elaboration des normes

Les normes sont établies à partir des unités de mesure. Dans ce sens, on peut définir une «norme» comme la valeur – correspondant à une caractéristique mesurée – qui serait préférée, recommandée, imposée, approuvée voire interdite. Il existe des normes relatives aux caractéristiques spatiales, à l'équipement, à la construction et à l'entretien et aussi à certains impératifs techniques.

Logements neufs

Les normes spatiales peuvent concerner le logement isolé ou la totalité du parc de logements, ainsi que l'utilisation des pièces et des logements.
Pour aider le tracé des plans des logements, il existe des normes fixant la surface utile des logements en fonction du nombre de pièces; on dispose ainsi d'une estimation de la destination de l'espace. Il existe des normes détaillées concernant les pièces, classées par destination: salle de séjour, chambre à coucher, salle d'eau, W.-C., cuisine, rangements. Les dimensions des pièces généralement équipées d'installations fixes sont réglementées (par exemple: largeur de la cuisine, dimensions des baignoires et des W.-C.). On fait également état de normes concernant les tables et les placards de cuisines fixes, ainsi que la longueur de la penderie dans les rangements.
Il existe également des normes relatives à la disposition intérieure des logements: les chambres à coucher ne doivent pas se commander les unes les autres, les W.-C. doivent être accessibles de l'entrée, les salles de séjour doivent permettre de disposer les meubles de plusieurs façons, les lits doivent pouvoir être placés ailleurs que sous les fenêtres, aucun lit ne doit être prévu dans la salle de séjour.
Les logements neufs doivent comporter tous les équipements de base: eau courante chaude et froide, évacuation des ordures, W.-C. à chasse d'eau, salle d'eau, installation de buanderie, cuisine avec placards à aliments, table pour laver la vaisselle, emplacement de la cuisinière.
Le climat intérieur est déterminé par des normes régissant la hauteur des pièces, la ventilation, la température des pièces, l'isolation thermique, les installations de chauffage, la construction des fondations, des murs, du toit, des fenêtres et des liaisons entre ces éléments.
Certains pays imposent l'emploi de certains matériaux et prescrivent des principes de construction et des normes techniques.
Toutes les pièces habitables et les cuisines doivent être directement éclairées par la lumière du jour.
En matière d'ensoleillement, il existe des normes qui interdisent formellement d'orienter les bâtiments dans des directions non satisfaisantes. De nombreux pays stipulent qu'une pièce ou un logement doivent recevoir un nombre minimal d'heures d'ensoleillement.
De toute évidence, il faudrait procéder à d'importantes démolitions dans les quartiers anciens si l'on voulait respecter les normes d'ensoleillement imposées aux immeubles neufs, et aucun pays ne semble disposé à le faire.
Des normes visent à protéger les habitants contre les bruits transmis par les éléments de celui-ci. Celles relatives à l'étendue des zones de protection visent à éliminer les désagréments provoqués par les activités du milieu environnant. Il est question de *niveaux sonores admissibles* aussi bien dans le cas des bâtiments anciens que dans celui des immeubles neufs. On s'efforce de réduire dans les zones urbaines les émissions sonores émanant de l'activité industrielle et de la circulation.
Les critères considérés comme des indices d'insalubrité

concernent l'équipement et le climat intérieur des logements. Il est tenu compte des facteurs spatiaux dans l'évaluation du surpeuplement. Quant à l'équipement intérieur, on considère comme facteurs d'insalubrité l'absence d'eau à usage ménager et l'absence de W.-C. et de cuisine, de conduites d'évacuation des eaux usées, l'absence d'une installation de bain fixe ainsi que l'exiguïté excessive de la cuisine.
On considère comme facteurs d'insalubrité l'insuffisance de la ventilation et de la hauteur sous plafond, une température intérieure anormalement basse, l'insuffisance des installations de chauffage, et l'humidité dans le gros œuvre ou dans les pièces. Un niveau sonore trop élevé dans les pièces.

Application des normes
La construction et l'équipement des bâtiments sont régis par des règlements locaux ou nationaux. Parfois, ces règlements sont l'expression des traditions de construction. Le contrôle se fait essentiellement par approbation des projets, aussi bien au stade de la conception qu'après l'achèvement des travaux. Outre les règlements, parmi les autres formes de contrôle, on peut citer les règles de financement et d'assurance de la construction. En cas de non-respect des règlements, le constructeur peut être tenu de modifier ou de démolir l'immeuble terminé et, parfois, de payer des amendes et des dommages-intérêts.
Dans les pays où la plupart des logements bénéficient d'une aide financière de l'Etat, le respect des normes, pour toutes les constructions nouvelles, est une condition de l'octroi de l'aide financière.
Quant au bruit, en Suède, les services de la santé publique peuvent intervenir sur plainte des locataires, et les tribunaux se saisissent de l'affaire. Il existe en Hongrie et au Portugal des arrêtés limitant le taux des perturbations sonores produites par les nouvelles installations industrielles établies au voisinage d'immeubles résidentiels.

Mesure des caractéristiques d'une zone d'habitation
Les unités employées mesurent des facteurs de densité tels que la surface disponible par occupant et les principes d'utilisation du terrain, la répartition du terrain en fonction de sa destination, son équipement en voies et réseaux divers, en installations variées, ainsi que les distances nécessaires pour l'atteindre.
Lorsqu'il s'agit de caractéristiques spatiales, il importe de connaître les définitions utilisées pour la classification des zones. Les principales caractéristiques sont la superficie brute, la superficie nette, la surface aménagée et la surface de plancher. On entend par *superficie brute* la totalité de la zone d'habitation y compris les espaces verts, les voies de circulation et les superficies à usage public ou commercial.
La *superficie nette* est généralement l'ensemble de la zone résidentielle, y compris les voies d'accès aux immeubles et les espaces entre les bâtiments (non compris les voies principales, les espaces verts et les superficies à usages public ou commercial).
Les zones vertes, les parcs de stationnement, les voies d'accès pour véhicules peuvent, dans les réalisations nouvelles, être compris dans la *surface aménagée*. Cette dernière notion et celle de superficie nette se recouvrent lorsqu'une zone d'habitation est formée d'un groupe de bâtiments entourés d'une voie publique.
L'intensité d'occupation du sol s'exprime en termes de densité de population et de densité de construction. A l'aide de mesures de l'occupation des logements, on peut convertir l'une de ces mesures en l'autre et vice versa; la densité de population permet de calculer les besoins en services, mais les variations dans l'occupation des logements du fait des différences d'âge, des différences de composition des ménages et de l'augmentation des normes d'espace peuvent entraîner des différences de densité de population pour une même densité de construction.
Les équipements destinés aux zones d'habitation se mesurent en superficie par habitant: surface aménagée, surface de plancher, etc. par habitant; on peut également compter le nombre d'habitants pour tel ou tel type d'équipement.
En ce qui concerne la circulation, on tient fréquemment compte de la largeur des rues et des sections des rues, des trottoirs et des chemins de piétons. Il paraît possible de dégager quatre grandes catégories de voies de circulation:

- les routes principales (n'intéressant pas les zones d'habitation);
- les rues principales (reliant les divers quartiers de l'agglomération);
- les rues secondaires (reliant les principales aux accès des habitations);
- les voies de desserte (donnant accès aux habitations).

La rentabilité des investissements consacrés aux voies se calcule à partir du rapport entre la zone de circulation et la zone d'habitation et le nombre de ses occupants. La valeur d'un transport public peut s'exprimer aussi en fonction du temps total du trajet, qui comprend le temps de marche à pied, le temps d'attente et le temps de transport.

Normes concernant les nouvelles zones d'habitation
Dans la plupart des pays, l'adoption de plans d'urbanisme a un double but:

a) établir le meilleur rapport possible entre la densité de construction et le coût des réseaux publics;

b) empêcher la surexploitation du terrain.

Pour empêcher le surpeuplement, on recourt parfois à des normes fixant les densités totales, mais les normes spatiales sont préférables. On réglemente ainsi les distances entre les bâtiments, afin d'assurer un éclairement, un ensoleillement et une protection contre l'incendie.

Les normes fixent:

a) l'espace total nécessaire à la population d'une zone;

b) des prescriptions plus détaillées concernant la quantité et la répartition des équipements indispensables en égard au nombre des ménages ou des utilisateurs probables.

L'existence d'une réglementation relative aux dimensions des écoles est générale: nombre d'élèves par classe, surface nécessaire par élève, classe ou établissement scolaire, type d'établissement, distance maximale de parcours à pied pour les atteindre. La différence dans les dimensions des établissements scolaires peut être due à des densités de population différentes, mais il se pourrait aussi que cela dépende de la qualité d'enseignement que l'on recherche.
Les recommandations des services d'urbanisme concernant la dimension et la répartition des établissements commerciaux se basent sur le nombre d'utilisateurs probables et sur des enquêtes relatives à la demande des divers types de services. L'implantation des équipements publics et commerciaux est influencée par la demande de moyens de communication. La capacité de stockage existant dans les logements est une valeur limite dont on tient compte dans l'implantation des magasins à marchandises d'usage courant. Ces valeurs varient énormément: la surface de plancher nécessaire pour un magasin peut, par exemple, varier, d'un pays à l'autre, de un à huit.
Réglementée, la largeur des voies de circulation est une dimension de base de l'urbanisme; les normes relatives à l'espace total réservé à la circulation dans les zones d'habitation visent à assurer le maximum d'économie dans les investissements publics consacrés à l'établissement des voies de circulation. Sur le plan technique, les règlements veillent à assurer la sécurité de la circulation, à séparer les circulations pour piétons et pour véhicules et à assurer un éclairage public suffisant.

Normes concernant les zones d'habitats anciens
Les méthodes d'évaluation des logements insalubres employées aux Etats-Unis et au Royaume-Uni visent à établir des critères pour la rénovation de certains quartiers urbains et tiennent compte des qualités des zones d'habitation.
Les défauts que l'on considère comme des indices d'insalubrité sont les suivants: densité anormale, occupation du sol à des fins non résidentielles, insuffisance des mesures de protection contre l'incendie, insuffisance des réseaux.
Les causes de défectuosité d'une zone du point de vue de la densité sont les suivantes: présence d'un nombre trop important de bâtiments par rapport à la superficie du terrain, rues étroites et surpeuplées, absence d'espaces réservés aux terrains de jeu, aux loisirs et aux équipements collectifs. L'utilisation du terrain à des fins mutuellement incompatibles entraîne des défauts comme le bruit et la pollution de l'air.
Parmi les autres indices d'insalubrité du point de vue des services publics ayant des effets défavorables sur la qualité d'une zone d'habitation, on cite le bruit, la malpropreté ou le danger des moyens de transport ou l'insuffisance des réseaux d'égouts.

Application des normes
L'application des normes d'urbanisme concernant l'occupation du sol, sa viabilité et son équipement en réseaux divers se fait par l'approbation des plans directeurs par les pouvoirs publics nationaux ou régionaux.
La violation des règlements d'hygiène peut donner lieu à des amendes et au versement de dommages et intérêts.

Caractéristiques démographiques
Dans la plupart des pays, la composition démographique

de la population est vérifiée par un recensement décennal. Durant la période comprise entre les recensements, on peut avoir recours aux statistiques courantes qui décrivent la population suivant le sexe, le groupe d'âge, la situation matrimoniale, etc. On peut en outre relever l'avis des particuliers et leurs attitudes à l'égard de leur logement et du quartier dans lequel ils vivent à l'aide d'enquêtes sur certaines caractéristiques du milieu ou sur les besoins de groupes précis de consommateurs.

Evaluation totale des logements et des zones d'habitation

L'évaluation totale des logements et des zones se fait à l'aide de classements et d'inventaires concernant un quartier nettement délimité. On se sert des données relevées pour déterminer quels quartiers seront démolis et reconstruits en priorité, quels autres seront conservés et modernisés. Il est par conséquent intéressant de savoir comment les données d'inventaire définissent les quartiers à urbaniser.

Dans l'élaboration de plans d'aménagement, on tient compte d'unités spatiales correspondant à des fonctions précises. Dans l'aménagement régional, il peut s'agir de circonscriptions délimitées en fonction de facteurs géographiques. Lorsqu'il s'agit d'urbaniser des terrains nus, l'unité de voisinage, qui est délimitée par le paysage, constituera naturellement l'unité de base.

Dans biens des cas, il s'agit de faire l'évaluation du parc total de logements d'un pays à l'aide d'enquêtes par sondages qui servent parfois à justifier la démolition de certains logements ou la décision de rénover tout un quartier.

Une aide financière peut être mise à la disposition des pouvoirs publics locaux qui veulent s'engager dans des opérations de rénovation urbaine: cette aide émane dans tous les cas d'organismes d'Etat. Dans les pays dont le développement économique est fondé sur un plan économique national, le financement des opérations de rénovation urbaine est inscrit dans le plan national.

Les instruments législatifs qui jouent un rôle en matière de rénovation urbaine sont:

a) la législation sur la santé publique, qui permet d'ordonner la démolition des logements insalubres et de faire respecter les normes d'hygiène publique;

b) les lois qui donnent aux pouvoirs publics le droit d'acquérir des biens immeubles privés en vue de leur démolition;

c) les règlements de construction et d'urbanisme, qui permettent de faire appliquer les normes de restauration, de reconstruction et d'aménagement.

Méthodes d'évaluation

En Suède, les centres des agglomérations en expansion sont remaniés et reconstruits pour devenir des centres plus efficaces au service de la population urbaine et des populations environnantes (par suite de l'amélioration des moyens de communication).

L'évaluation de l'habitat ancien débute au moment de l'ouverture de l'opération d'urbanisme; l'évaluation de l'habitat existant se fait essentiellement en fonction de la rentabilité des bâtiments et des possibilités d'utiliser le terrain à d'autres fins. Il est fait exception pour les immeubles d'intérêt historique.

Etant donné que les zones de rénovation urbaine peuvent contenir à la fois des logements insalubres et des logements anciens mais salubres, qui devront être abattus dans le cadre des opérations de rénovation générale, il ne suffit pas de faire le compte des logements insalubres pour connaître l'étendue des besoins de rénovation.

En Hollande, la Direction centrale du logement et de la construction a entrepris une enquête pour estimer le nombre de logements insalubres à démolir ou à rénover de façon urgente. Ces estimations devaient être suffisamment précises et sûres pour permettre d'établir le contingent annuel de logements à démolir dans chaque province. L'enquête a été effectuée en deux tranches; les résultats de la première tranche ont pu être utilisés pour l'ensemble du pays.

Aux termes de la loi danoise de 1959, sur l'inspection des bâtiments, les autorités locales sont chargées de veiller à ce que les bâtiments existants destinés à l'habitation présentent des conditions sanitaires satisfaisantes et ne constituent pas un danger d'incendie.

La loi sur la suppression des taudis donne aux Conseils municipaux le droit d'établir des plans de démolition des quartiers comprenant des immeubles insalubres ou susceptibles de prendre feu. Une fois proposé par le Conseil municipal, le plan de suppression des taudis doit être approuvé par l'un des deux conseils chargés de la démolition des taudis; tout plan prévoyant la démolition de bâtiment et la construction de bâtiments neufs peut être appliqué soit par la municipalité intéressée, soit par les propriétaires de terrains. Le gouvernement peut accorder des subventions pour les opérations de démolition des

(Suite en page 36)

La qualité des logements et des zones d'habitation

(Suite de la page 22)

taudis, tandis que les municipalités peuvent accorder des subventions aux propriétaires.
Avec l'aide du Gouvernement fédéral, les villes des Etats-Unis peuvent s'engager dans des opérations de rénovation urbaine de certains quartiers ou mettre au point des opérations de rénovation portant sur la totalité d'une agglomération; il peut s'agir soit de détruire les taudis et de reconstruire, soit de restaurer et de préserver des immeubles existants, soit des deux opérations à la fois.
Le *Community Renewal Programme* est une méthode qui permet d'évaluer l'ensemble des besoins de rénovation urbaine dans une agglomération et de mettre au point un programme échelonné des mesures à prendre. Le *Département of Housing and Urban Affairs* a établi une liste de critères de base pour aider les municipalités à choisir les zones qui exigent des opérations de rénovation.

Application des normes relatives à la construction neuve

Tous les pays connaissent l'existence d'une réglementation de la construction; les qualités des logements, en ce qui concerne les dimensions et l'équipement, semblent généralement être définies par rapport à l'investissement encouru.
Dans les pays où l'élaboration des plans se fait à l'échelon municipal, les impératifs du plan d'urbanisme sont généralement inscrits dans une législation spéciale que des organismes d'Etat font respecter.
Dans certains cas, les règlements d'urbanisme visent à répartir le travail en plusieurs tranches, en fixant pour chaque tranche l'ampleur des objectifs que l'on se propose d'atteindre.
En Roumanie, les plans communaux sont élaborés en plusieurs étapes; les plans détaillés viennent s'insérer dans les plans à long terme, qui sont à leur tour coordonnés avec le plan économique national. La première tranche couvre généralement une période de cinq à quinze ans; l'ensemble du plan s'étend sur une période comprise entre quinze et vingt-cinq ans. Le taux d'expansion est choisi en fonction des plans financiers et du rythme d'achèvement des projets de construction du secteur public.

Observations, conclusions et recommandations

La présence d'importants îlots insalubres a contraint les gouvernements à prendre systématiquement des mesures de grande envergure. L'ampleur variable des problèmes causés par la présence de ces îlots insalubres s'explique par la diversité des contextes historiques.
A l'examen, on s'aperçoit rapidement que l'on dispose de très peu de mesures concernant l'inventaire technique des bâtiments et de leur utilisation. En dehors des données des recensements, les inventaires des caractéristiques du milieu portent presque exclusivement sur les aspects sanitaires, la protection contre l'incendie et la sécurité en général.
Des unités plus ou moins détaillées devraient être utilisées pour mesurer les conditions présentes et futures de l'habitat.
Il devrait être possible de choisir de façon plus délibérée et plus systématique un nombre limité d'indices à employer au stade de l'élaboration des programmes, pour faciliter les opérations de contrôle et de vérifications des calculs.

Comparabilité

On juge les unités de mesure non seulement en fonction de leur utilité pour l'inventaire national du parc existant et pour l'établissement du programme de construction neuve à l'échelon national, mais aussi en fonction des possibilités qu'elles ouvrent à l'établissement des comparaisons d'un pays à l'autre.
Pour ce qui est du logement individuel, les recommandations concernant la mesure de la *surface utile* et de la *surface habitable* ont été adoptées; la *surface du sol* et le *volume total construit* n'ont pas encore fait l'objet de recommandations.
Il doit être possible d'élaborer à l'échelon international des méthodes comparables de mesure de la surface brute, de la surface nette, de la surface aménagée et de la surface de plancher.

Classification

Il est souhaitable que les recensements des habitations donnent plus de renseignements sur l'immeuble dans lequel est situé le logement faisant l'objet de l'enquête.
L'emploi d'un système de coordonnées pourrait permettre de classer les logements selon divers facteurs de densité et selon l'implantation dans la zone urbaine. La voie serait ouverte à l'exploitation par ordinateur des données concernant les zones d'habitation. Si l'on veut faire un inventaire valable, il faut que les indices d'insalubrité soient facilement calculables.

Utilisation de grilles dans les inventaires, les évaluations et les programmes d'aménagement urbain

Vu les similitudes que présentent les normes de la construction neuve dans les divers pays, il devrait être possible de mettre au point un système pour décrire et évaluer les logements existants et établir des programmes d'aménagement urbain.

Les renseignements concernant l'évaluation des logements, des zones d'habitation, les données sociologiques pourraient permettre d'élaborer des grilles d'inventaire, d'évaluation et de programme d'aménagement.

A l'étude du parc de logement d'un pays, d'une région ou d'une agglomération urbaine, on divise celui-ci en quartiers délimités selon la structure du domaine bâti. Les limites des quartiers sont établies par des obstacles tels que: routes principales, voies ferrées, cours d'eau, zones vertes, modifications dans le type, l'âge et le mode de construction des immeubles.

Les quartiers ainsi définis forment des unités utilisées au *premier stade* du processus d'inventaire: le recensement des habitations. Chaque quartier est tout d'abord décrit dans son ensemble du point de vue technique, et selon les données approximatives sur l'âge des bâtiments et les conditions démographiques et socio-économiques générales.

Au *second stade,* les quartiers sont classés en catégories selon leur qualité et leur situation. Pour chaque catégorie de qualité, on choisit un échantillon stratifié de quartiers (qui fera l'objet d'une enquête et d'une étude plus poussée). Chaque quartier choisi est décrit du point de vue: *a)* du bruit; *b)* de la pollution atmosphérique; *c)* des conditions de circulation; *d)* du besoin de travaux d'entretien; *e)* du degré de protection contre l'incendie; *f)* de la sécurité de la construction des immeubles.

Les résultats donnés par les quartiers-échantillons peuvent servir de base à une estimation de l'état de la totalité de la zone à l'étude. Une fois celle-ci évaluée qualitativement, on peut prendre les décisions préliminaires en matière d'entretien, de modernisation et de remplacement.

Au *troisième stade,* les quartiers qui sont de toute évidence insalubres font l'objet d'une étude plus détaillée de caractère techno-économique. Les résultats de l'étude fournissent à leur tour les éléments pour l'étude de diverses solutions possibles d'un programme d'action. C'est à ce troisième stade que se fait la liaison entre le processus d'inventaire et d'évaluation et le processus d'établissement du programme d'aménagement urbain.

Recommandations pour la poursuite de l'enquête

Cette étude (ST/ECE/HOU/33), dont nous avons essayé de résumer le contenu, a eu pour but d'énumérer les techniques d'évaluation de la qualité des quartiers, des zones d'habitation et des logements. L'objectif visé a été atteint dans la mesure où les renseignements recueillis sur les diverses méthodes d'évaluation en usage constituent un bon point de départ pour l'élargissement et l'amélioration de ces méthodes.

Les travaux futurs doivent consister à choisir un nombre limité d'indices d'insalubrité. En ce qui concerne les immeubles et les conditions du milieu, il faut recourir aux méthodes statistiques. Pour l'amélioration des méthodes d'évaluation, il a été proposé:

1. De classer les logements à l'aide des données de recensements, y compris les données sur les caractéristiques des immeubles et du milieu, et de grouper les immeubles en un nombre limité de catégories qualitatives.
2. D'élaborer des procédures d'inventaire échelonné en vue de l'évaluation des quartiers urbains, ceux-ci étant délimités de manière à faciliter la coordination des opérations d'inventaire et d'aménagement.

Des comparaisons détaillées ont été faites entre les pays, avec les réserves qui s'imposent. Les renseignements recueillis ne permettent pas de juger des normes réelles de qualité de l'habitat dans les pays participants. On a proposé, pour que les comparaisons soient possibles:

a) de définir des unités spatiales qui soient communes à tous les pays;

b) de faire suivre la présente enquête de nouvelles études.

L'expansion urbaine des pays européens est extrêmement diversifiée. Cet état de choses est imputable à la diversité des conditions climatiques et géographiques, des traditions du bâtiment et du contexte historique, à la variété des solutions apportées à des problèmes techniques identiques. Sur tous les aspects de la question, les contributions apportées, si elles sont loin d'être exhaustives, sont suffisamment importantes pour que l'on puisse affirmer que l'intensification de la collaboration internationale et des comparaisons entre pays élargirait sensiblement le champ de vision des experts et de ceux qui, à l'échelon national, ont la charge des problèmes de rénovation et d'aménagement urbain.