

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 5 (1932)

Heft: 7

Artikel: Assainissement et amélioration de quartiers en Angleterre

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119553>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.03.2025

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

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs.

Édition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : H. MINNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Juillet 1932

5^e année N° 7

Assainissement et amélioration de quartiers en Angleterre.

La loi du 16 août 1930 (Housing Act) qui règle en Angleterre la question des logements insalubres prévoit une procédure très simple pour 1^o la démolition des quartiers insalubres et 2^o l'amélioration de quartiers délabrés. La circulaire ministérielle N° 1138 du 19 août 1930 donne à ce sujet des indications intéressantes.

La démolition des quartiers insalubres par les propriétaires.

Il y a deux manières de procéder: soit qu'on exige des propriétaires qu'ils exécutent eux-mêmes la démolition, soit que l'administration locale acquière la zone et fasse ensuite exécuter la démolition.

La première représente une innovation et peut convenir si l'on ne doit pas rebâtir sur l'emplacement libéré. Elle a pour but de permettre la disparition d'une zone insalubre sans charger les finances publiques. Les propriétaires restent en possession de leur terrain, dont ils ne peuvent disposer qu'en conformité du plan d'aménagement prévu. L'art. 6 de la loi réserve aux administrations locales le droit d'acheter tout terrain au sujet duquel a été prise une ordonnance de démolition si, 18 mois après son entrée en vigueur, les propriétaires n'ont pas aménagé le terrain en concordance avec les plans approuvés par l'administration.

La méthode par l'intervention des pouvoirs publics.

Cette méthode n'a rien d'inédit, mais la procédure a été rendue simple et rapide. La loi n'exige plus l'établissement d'un programme (*scheme*) défini. Elle autorise les administrations locales à faire l'acquisition de la zone, soit de gré à gré, soit par expropriation. Lorsqu'elles ne peuvent traiter de gré à gré, elles peuvent prendre une ordonnance rendant l'achat obligatoire, laquelle doit être confirmée par le Ministre. Une fois l'achat conclu, elles doivent effectuer la démolition des constructions ou prendre des dispositions à cet effet. La

loi leur donne le droit de disposer de l'emplacement une fois libéré de constructions ou sous la condition qu'il le soit immédiatement; elles peuvent encore, sous réserve de l'approbation du Ministre, affecter cet emplacement à telle destination pour laquelle elles ont légalement le droit de prendre une décision. Dans un petit nombre de cas, il pourra être nécessaire de reconstruire sur tout ou partie du terrain.

Il doit être bien entendu qu'une zone à démolir est une zone où toutes les constructions doivent être mises à bas, soit (a) parce qu'elles sont impropres à l'habitation humaine en raison de leur mauvais état ou de déficiences d'ordre sanitaire, soit (b) parce qu'elles sont un danger ou une offense pour la santé des habitants de la zone en raison de leurs mauvaises conditions ou de l'étroitesse ou des mauvaises conditions de la voirie. Les propriétés ne rentrant pas dans l'une ou l'autre de ces catégories ne peuvent être incluses dans une zone à démolir, mais une zone à démolir peut englober des propriétés qui forment en fait des « îlots » dans cette zone. Une zone à démolir n'est pas forcément un terrain d'un seul tenant avec des limites continues; ce sera fréquemment un terrain de forme irrégulière entourant, mais ne contenant pas, au sens juridique, de tels îlots.

Amélioration des zones construites.

Les art. 7 et 8 de la loi contiennent une disposition nouvelle pour la lutte contre les conditions défavorables de logement. Dans les zones où une démolition ne s'impose pas, mais où les constructions sont cependant dégradées, mal disposées ou surpeuplées, il est parfois possible d'améliorer le quartier par des démolitions partielles, des réparations et le déplacement d'une partie des habitants. Le but visé est d'obliger les administrations locales à ne pas disperser leurs efforts, mais à envisager un plan d'ensemble et en attaquant d'une façon systématique et ordonnée une zone déterminée. Une surveillance constante devra empêcher le retour aux conditions antérieures.

Les habitations isolées insalubres.

Les administrations se butaient jusqu'ici à la difficulté de trouver un logement pour les locataires qu'il fallait évacuer dans les maisons déclarées insalubres et destinées de ce fait à la démolition. La loi actuelle prévoit des allocations par l'Etat, proportionnelles au nombre des locataires à transférer de façon à les pourvoir le plus rapidement possible de nouveaux logements.

Aux termes de la loi, il y a lieu de distinguer deux cas. L'art. 17 se rapporte aux maisons réparables pour l'amélioration desquelles un délai est donné aux propriétaires, l'art. 19 prévoit la démolition des maisons trop dégradées, à moins que le propriétaire s'engage à ne pas les utiliser comme logements où à faire toutes transformations exigées pour les rendre habitables. Les articles suivants traitent la question des recours contre les décisions administratives.

L'attribution des nouveaux logements.

Un point essentiel, dans toute mesure envisagée par les administrations locales en ce qui regarde les zones à démolir ou à améliorer ou les habitations privées défectueuses, c'est de disposer de locaux neufs où transporter les personnes évacuées. L'article 9 de la loi exige qu'avant d'engager quelque opération que ce soit devant entraîner l'éviction d'habitants de ces zones ou maisons, les administrations locales prennent toutes dispositions utiles pour fournir à ceux-ci un logis dans des conditions qui puissent recevoir l'approbation du Ministre. Les personnes évacuées ne devront pas nécessairement être logées dans les constructions neuves. Il arrivera fréquemment que celles-ci seront occupées par des personnes qui auront quitté d'autres locaux où pourront être installées les personnes évacuées et il pourra y avoir de nombreux chaînons dans cette file de remplacements.

Ces attributions de nouveaux logements pourront être laissées aux soins de sociétés d'utilité publique.

Indemnités et aide financière.

Les indemnités d'expropriation dans les zones à démolir sont fixées par la loi de 1919. Pour les personnes évacuées les administrations locales sont

autorisées à payer une indemnité raisonnable pour les frais de déménagement et les pertes qu'elles estimeront avoir été supportées par ces personnes en raison des perturbations apportées à leur commerce ou à leurs affaires. Cet article a surtout pour but de venir en aide au petit boutiquier les plus frappés. Les subventions de l'Etat peuvent également servir à dégrever dans une certaine mesure le loyer des personnes qui par suite de changement forcé de logement ne peuvent payer un loyer plus élevé.

Les habitations rurales.

Les logements de cette catégorie ont toujours fait l'objet de la sollicitude du législateur, qui a prévu une aide exceptionnelle du Trésor en leur faveur. La présente loi complète les dispositions prises ultérieurement et charge les Conseils des districts ruraux de fournir périodiquement des renseignements sur l'état sanitaire des logements. De larges subsides sont mis à disposition soit pour la remise en état des constructions, soit pour faciliter la construction de nouvelles habitations.

Les logements pour vieillards.

Dans nombre de localités l'absence de tels logements a pour effet l'occupation d'appartements qui pourraient contenir toute une famille par personnes isolées. Des subventions sont donc également accordées pour encourager la construction de cette catégorie de logements.

La collaboration des Sociétés d'utilité publique.

Lorsque de telles associations existent dans une localité, l'administration peut allouer une subvention à celles qui sont disposées à une collaboration dans la tâche qui incombe aux autorités. Ces dernières peuvent même provoquer la création de sociétés semblables.

* * *

La deuxième partie de cette loi se rapporte à l'organisation financière et la troisième à la procédure. Nous aurons l'occasion d'en donner, dans un prochain numéro, les dispositions essentielles les plus intéressantes.

La Maison Ford.

M. J.-J.-P. Oud, architecte de la Ville de Rotterdam a établi un nouveau type de petite maison familiale à deux étages qu'il nomme la Maison Ford. Il la décrit comme suit: La petitesse du terrain disponible pour chacun des immeubles, l'obligation de construire pour des familles nombreuses (père, mère et 6 enfants) des maisons ne coûtant pas plus de 4000 marks, soit 4900 fr. suisses environ, le désir de bâtir vite et cependant bien, nous ont amené, après de longues études à adopter le type de 4 m. 10 de largeur. Cette mesure nous a paru la plus convenable pour différentes raisons: c'est la mesure juste pour la lar-

geur d'une chambre d'habitation, c'est le double de celle d'une chambre à coucher, c'est une mesure convenable au parcellement projeté du terrain.

Au rez-de-chaussée sont la salle commune, la cuisine, les W.-C., à l'étage, la chambre à coucher des parents et deux chambres à coucher pour les enfants, comprenant chacune deux lits, pour 3 garçons et 3 filles. Sous le porche d'entrée se trouvent les compteurs pour le gaz, l'eau et l'électricité, ainsi qu'un porte-manteau. Toutes les conduites sont groupées sous le porche dans une petite armoire, d'où elles montent dans une gaine demi-cylindrique.