

R115 Recommandation sur le logement des travailleurs, 1961

Recommandation concernant le logement des travailleurs

Lieu:Genève

Session de la Conférence:45

Date d'adoption=28:06:1961

Sujet: Politique sociale

Afficher le document en: Anglais Espagnol

Statut: Instrument à jour

La Conférence générale de l'Organisation internationale du Travail,

Convoquée à Genève par le Conseil d'administration du Bureau international du Travail, et s'y étant réunie le 7 juin 1961, en sa quarante-cinquième session;

Après avoir décidé d'adopter diverses propositions relatives au logement des travailleurs, question qui constitue le cinquième point à l'ordre du jour de la session;

Après avoir décidé que ces propositions prendraient la forme d'une recommandation,

adopte, ce vingt-huitième jour de juin mil neuf cent soixante et un, la recommandation ci-après, qui sera dénommée Recommandation sur le logement des travailleurs, 1961.

Considérant que la Constitution de l'Organisation internationale du Travail prévoit que l'Organisation est chargée de travailler à la réalisation du programme exposé dans la Déclaration de Philadelphie, laquelle reconnaît l'obligation solennelle pour l'Organisation internationale du Travail de seconder la mise en oeuvre, parmi les différentes nations du monde, de programmes propres à réaliser un niveau adéquat de logement;

Considérant que la Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies, reconnaît que toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour ... le logement;

Considérant que les Nations Unies et l'Organisation internationale du Travail ont reconnu -- conformément au Programme coordonné des Nations Unies et des institutions spécialisées en matière de logement d'urbanisme et d'aménagement des campagnes, dont le Conseil économique et social et le Conseil d'administration du Bureau international du Travail ont pris acte en 1949 -- que les Nations Unies assument une responsabilité générale dans le domaine du logement, de l'urbanisme et de l'aménagement des campagnes et que l'Organisation internationale du Travail a un intérêt spécial en ce qui concerne les questions relatives au logement des travailleurs,

La Conférence recommande que chaque Membre donne suite, dans le cadre de sa politique sociale et économique générale, aux principes généraux suivants, selon la méthode appropriée aux conditions nationales.

PRINCIPES GENERAUX

I. Champ D'Application

1. La présente recommandation s'applique au logement des travailleurs manuels et non manuels, y compris les travailleurs indépendants et les personnes âgées, retraitées ou physiquement diminuées.

II. Objectifs d'une Politique Nationale du Logement

2. La politique nationale devrait viser à stimuler, dans le cadre de la politique générale en matière de logement, la construction de logements et d'installations collectives connexes, afin que tous les travailleurs et leur famille puissent disposer d'un logement adéquat et convenable et d'un milieu d'habitat approprié. Un certain degré de priorité devrait être accordé aux personnes dont les besoins sont les plus urgents.

3. Il conviendrait également de veiller à l'entretien, à l'amélioration et à la modernisation des immeubles et installations collectives connexes existants.

4. L'objectif devrait être que le travailleur n'ait pas à dépenser, pour un logement adéquat et convenable, plus qu'un pourcentage raisonnable du revenu, soit pour le loyer, soit pour des versements en vue de l'acquisition d'un tel logement.

5. Les programmes de logement de travailleurs devraient laisser suffisamment de champ à l'initiative privée, aux coopératives et aux entreprises publiques.

6. Compte tenu du fait que les programmes de construction en grand de logements définitifs peuvent faire directement concurrence aux programmes de développement et de mise en valeur économique -- la main-d'oeuvre qualifiée ou semi-qualifiée, peu abondante, ou les ressources rares pouvant être nécessaires aussi bien à la construction de logements qu'à la production d'autres biens indispensables à l'expansion de la capacité de production --, la politique du logement devrait être coordonnée avec la politique sociale et économique générale, de manière que le logement des travailleurs puisse bénéficier d'un degré de priorité qui tienne compte à la fois du besoin auquel il répond et des impératifs d'un développement économique équilibré.

7. Chaque famille devrait avoir, si elle le désire, un logement complet séparé.

III. Responsabilité des Autorités Publiques

8.

(1) Les autorités nationales compétentes, tenant dûment compte de la structure constitutionnelle du pays intéressé, devraient établir un organisme central auquel devraient être associés tous les pouvoirs publics ayant à s'occuper dans une certaine mesure de la question du logement.

(2) Les fonctions de cet organisme devraient comprendre:

a) l'étude et l'évaluation des besoins en logements des travailleurs et en installations collectives connexes;

b) l'élaboration de programmes de logement des travailleurs, ces programmes devant inclure des mesures pour l'élimination des taudis et pour le relogement de leurs occupants.

(3) Les organisations représentatives des employeurs et des travailleurs, ainsi que les autres organisations intéressées, devraient être associées aux travaux de l'organisme central.

9. Compte tenu des autres objectifs nationaux et dans la limite déterminée par les besoins en logements et installations connexes, les programmes nationaux de logement devraient viser à ce que toutes les ressources privées et publiques qui peuvent être rendues disponibles à cette fin soient coordonnées et utilisées pour la construction de logements de travailleurs et d'installations collectives connexes.

10. Là où une augmentation sensible et durable de la capacité du secteur de la construction de logements est nécessaire pour faire face, de manière permanente, aux besoins nationaux en logements pour les travailleurs, les programmes de développement économique devraient prévoir -- compte tenu des autres objectifs nationaux -- des mesures tendant à fournir à la longue la main-d'oeuvre qualifiée, les matériaux, l'équipement et les moyens financiers nécessaires à la construction de logements.

11. Les autorités publiques devraient, dans la mesure nécessaire et dans les limites du possible, se charger de fournir des logements aux travailleurs, soit directement, soit en stimulant les efforts à cet effet, que ces logements soient locatifs ou que les travailleurs en deviennent propriétaires.

IV. Logements Fournis par les Employeurs

12.

(1) Les employeurs devraient reconnaître l'importance qu'il y a, pour eux, à ce que des organismes publics ou des organismes autonomes de caractère privé comme les coopératives et autres sociétés d'habitation, distincts de l'entreprise, procurent à leurs travailleurs un logement sur une base équitable.

(2) Il devrait être reconnu qu'il n'est pas généralement souhaitable que les employeurs fournissent directement des logements à leurs travailleurs, sauf lorsque cela est rendu nécessaire par les circonstances, par exemple lorsqu'une entreprise est située à une grande distance des centres de résidence habituels ou lorsque la nature de l'emploi oblige le travailleur à être disponible à bref délai.

(3) Dans les cas où le logement est fourni par l'employeur:

a) les droits fondamentaux de l'homme, en particulier la liberté syndicale, devraient être reconnus aux travailleurs;

b) la législation nationale et les usages devraient être entièrement respectés lorsque le bail est résilié à l'expiration du contrat de travail ou lorsque l'évacuation du logement est exigée à cette même occasion;

c) les loyers devraient être conformes aux principes énoncés au paragraphe 4 ci-dessus et ne sauraient, en aucun cas, comporter un élément spéculatif.

(4) La fourniture, par les employeurs, du logement ou des services communs au titre de la rémunération du travail devrait être interdite ou réglementée dans la mesure nécessaire pour protéger les intérêts des travailleurs.

V. Financement

13.

(1) Les autorités compétentes devraient prendre toutes mesures appropriées pour garantir l'exécution des programmes approuvés de logement des travailleurs, en assurant le financement régulier et continu nécessaire.

(2) A cette fin:

a) des facilités de prêt publiques et privées devraient être assurées à des taux d'intérêt modérés;

b) ces facilités devraient être complétées par d'autres méthodes appropriées d'aide financière directe ou indirecte, telles que des subventions, des allègements fiscaux et une diminution de la valeur imposable, en faveur des propriétaires privés, coopératifs ou publics remplissant certaines conditions.

14. Les gouvernements et les organisations d'employeurs et de travailleurs devraient encourager les coopératives de logement et autres organismes similaires à but non lucratif.

15. Les autorités publiques devraient s'efforcer de veiller à ce que les travailleurs désireux de devenir propriétaires de leur logement ou de se

faire construire une maison puissent bénéficier de facilités de prêt publiques et privées à des conditions raisonnables; elles devraient également prendre toutes autres mesures facilitant l'accès à la propriété.

16. Lorsque cela est indiqué, des systèmes nationaux pour l'assurance des prêts hypothécaires ou des garanties publiques pour les hypothèques privées devraient être établis dans les pays où il existe des marchés de crédit stables, afin de favoriser par ce moyen la construction de logements de travailleurs.

17. Des mesures appropriées devraient être prises, conformément à la pratique nationale:

a) pour favoriser l'épargne par les particuliers, les coopératives et les organismes privés, cette épargne pouvant permettre de financer la construction de logements de travailleurs;

b) pour encourager les particuliers, les coopératives et les organismes privés à investir des fonds dans la construction de logements de travailleurs.

18. Les logements des travailleurs construits avec l'aide de fonds publics ne devraient faire l'objet d'aucune spéculation.

VI. Normes D'Habitation

19. En principe, l'autorité compétente devrait, afin d'assurer la sécurité de la construction ainsi qu'un niveau raisonnable de décence, d'hygiène et de confort, établir des normes minima d'habitation à la lumière des conditions locales, et prendre des mesures permettant de faire observer ces normes.

VII. Mesures Visant à Accroître L'Efficacité de L'Industrie du Bâtiment

20. Les gouvernements devraient, en collaboration avec les organisations d'employeurs et de travailleurs, promouvoir des mesures pour assurer l'utilisation la plus rationnelle des ressources disponibles dans le bâtiment et les industries connexes et, au besoin, encourager le développement de nouvelles ressources.

VIII. Construction de Logements et Stabilisation de L'Emploi

21. Les programmes nationaux de logement devraient être élaborés de façon qu'en période de fléchissement de l'activité économique il soit possible de hâter la construction de logements pour les travailleurs et d'installations collectives connexes.

22. Les gouvernements et les organisations d'employeurs et de travailleurs devraient prendre des mesures appropriées pour accroître la construction annuelle de logements pour les travailleurs et d'installations connexes en réduisant le chômage saisonnier dans l'industrie du bâtiment, compte tenu des principes visés au paragraphe 6 ci-dessus.

IX. Urbanisme et Aménagement Rural et Régional

23. Les programmes de logement pour les travailleurs devraient être élaborés et exécutés conformément à de saines pratiques d'urbanisme et d'aménagement rural et régional.

24.

(1) Les pouvoirs publics devraient prendre toutes mesures appropriées pour empêcher la spéculation foncière.

(2) Les pouvoirs publics devraient:

a) être habilités à acquérir des terrains, à un prix raisonnable, pour la construction de logements de travailleurs et d'installations collectives connexes;

b) constituer des réserves de terrains convenablement situées, en vue de faciliter la planification de la construction de tels logements et installations.

(3) Ces terrains devraient être mis à la disposition, à un prix raisonnable, pour la construction de logements de travailleurs et d'installations collectives connexes.

X. Application des Principes Généraux

25. En appliquant les principes généraux établis dans la présente recommandation, tout Membre de l'Organisation internationale du Travail

et les organisations d'employeurs et de travailleurs intéressées devraient s'inspirer, dans la mesure où il sera possible et opportun, des suggestions ci-jointes concernant les modalités d'application de la recommandation.

SUGGESTIONS CONCERNANT LES MODALITES D'APPLICATION

I. Considérations Générales

1. Les programmes de logement de travailleurs élaborés et appliqués conformément au paragraphe 8 des principes généraux devraient être de nature à améliorer au maximum les conditions de logement des travailleurs aussi rapidement que le permettent les facteurs pertinents tels que les ressources nationales disponibles, le stade de développement économique, la technique et les autres travaux prioritaires pouvant entrer en conflit avec la construction de logements.

2. Les programmes nationaux de logement devraient tenir compte tout spécialement, surtout dans les pays en voie de développement, des besoins des travailleurs déjà employés ou appelés à être employés dans les industries ou régions ayant une grande importance nationale.

3. Dans l'établissement et l'exécution de programmes de logement pour les travailleurs, il conviendrait de prendre spécialement en considération, sur le plan local:

a) le nombre, l'âge et le sexe des membres de la famille des travailleurs;

b) la nature des liens familiaux;

c) les conditions particulières des personnes physiquement diminuées, des personnes vivant seules et des gens âgés.

4. Des mesures devraient être prises, là où cela est approprié, pour obtenir une utilisation plus effective de l'offre existante de logements locatifs, en encourageant des échanges de logements selon les besoins qui résultent par exemple de l'importance de la famille ou du lieu de travail.

5. Les autorités compétentes devraient vouer une attention toute spéciale à la solution du problème particulier, qui consiste à loger les travailleurs migrants et, le cas échéant, leur famille, afin de réaliser aussi

rapidement que possible, à cet égard, l'égalité de traitement entre travailleurs migrants et travailleurs nationaux.

6. La compilation et l'analyse de statistiques complètes en matière de construction et de population et la réalisation d'enquêtes sociologiques devraient être encouragées comme éléments essentiels pour l'établissement et l'exécution de programmes de logement à long terme.

II. Normes D'Habitation

7. Les normes d'habitation prévues au paragraphe 19 des principes généraux devaient viser en particulier:

a) l'espace minimum -- compte tenu de la nécessité de disposer de pièces de dimensions et de proportions raisonnables -- dont devrait disposer chaque personne ou chaque famille, exprimé en fonction de l'un des facteurs suivants, ou de plusieurs de ces facteurs:

i) surface;

ii) volume;

iii) grandeur et nombre des pièces;

b) l'adduction d'eau salubre dans les logements des travailleurs en quantité suffisamment grande pour couvrir tous les besoins personnels et tous les besoins ménagers;

c) l'évacuation adéquate des eaux usées et des ordures ménagères;

d) une protection adéquate contre la chaleur, le froid, l'humidité, le bruit, l'incendie et les animaux propageurs de maladies, notamment les insectes;

e) des installations satisfaisantes dans le domaine sanitaire et pour la ventilation, la cuisine, les lavages, et la lumière naturelle et artificielle, ainsi que l'installation adéquate de resserres;

f) un degré minimum d'isolement:

i) entre les différentes personnes qui composent le ménage;

ii) pour les occupants d'un logement, vis-à-vis de l'extérieur;

g) une séparation appropriée des pièces destinées au logement et des locaux destinés aux animaux.

8. Lorsque des travailleurs célibataires ou des travailleurs séparés de leur famille sont logés en groupe, l'autorité compétente devrait établir des normes d'habitation, pour qu'au minimum le logement:

a) soit pourvu d'un lit individuel pour chaque travailleur;

b) comprenne des locaux distincts pour les hommes et pour les femmes;

c) soit muni de moyens adéquats d'approvisionnement en eau salubre;

d) soit muni de moyens adéquats d'évacuation des eaux usées et d'installations sanitaires satisfaisantes;

e) soit pourvu de moyens d'aération et, le cas échéant, de chauffage adéquats;

f) possède des réfectoires, des cantines, des salles de repos et de récréation et des services de santé, lorsque de tels installations ou services n'existent pas dans le voisinage.

9. Les normes d'habitation des travailleurs devraient être révisées de temps à autre pour tenir compte du développement social, économique et technique, ainsi que des augmentations du revenu réel par habitant.

10. En général, et dans les localités où les possibilités d'emploi ne sont pas de nature temporaire, il y aurait lieu de construire des logements et installations collectives connexes durables.

11. L'objectif devrait être de construire les logements des travailleurs, ainsi que les installations collectives connexes, avec les matériaux disponibles convenant le mieux, compte tenu de conditions locales telles que la probabilité de tremblements de terre.

III. Programmes Spéciaux

12. Dans les pays en voie de développement, il conviendrait d'accorder une attention toute particulière, à titre de mesure transitoire en attendant qu'une main-d'oeuvre qualifiée ait été formée et qu'une industrie de la construction ait été constituée, à des programmes tels que les programmes étendus d'aide à la construction individuelle de logements provisoires, qui représentent un moyen d'améliorer les conditions, surtout dans les régions rurales. Des mesures devraient être prises en même temps dans ces pays pour la formation, en vue de l'industrie de la construction, de chômeurs et de travailleurs non qualifiés, augmentant ainsi la capacité de construction de logements permanents.

13. Les gouvernements, les employeurs et les organisations d'employeurs et de travailleurs devraient prendre toutes mesures utiles pour aider les travailleurs à devenir propriétaires de leur logement et, lorsque cela est opportun, pour encourager les intéressés à participer eux-mêmes à la construction. Ces mesures pourraient comprendre par exemple:

a) la mise à disposition de services techniques tels que les services d'architectes et, le cas échéant, une surveillance compétente des travaux;

b) l'organisation des recherches dans le domaine du logement et de la construction ainsi que la publication et la diffusion de manuels et de brochures illustrées facilement compréhensibles contenant des informations sur des questions telles que les plans de maisons, les normes d'habitation, les techniques et les matériaux de construction;

c) la formation aux techniques de construction simples pour permettre aux intéressés eux-mêmes de participer à la construction;

d) la vente ou la location d'équipements, de matériaux et d'outils à des prix inférieurs aux prix de revient;

e) des taux d'intérêt réduits et des avantages analogues, tels que des subventions financières directes contribuant à couvrir la mise de fonds initiale, la vente de terrains à un montant inférieur à leur prix après aménagement, et des baux à long terme, pour le fonds, à des loyers symboliques.

14. Toutes mesures utiles devraient être prises, lorsque cela est nécessaire, pour donner des informations aux familles quant à l'entretien et à l'utilisation rationnelle des installations dont elles disposent dans leur logement.

IV. Logements Fournis par les Employeurs

15. Lorsque le logement est fourni par l'employeur, les dispositions ci-après devraient s'appliquer, à moins qu'une protection équivalente ne soit assurée au travailleur par la loi ou par des conventions collectives ou par d'autres accords obligatoires:

a) l'employeur devrait avoir le droit de reprendre possession du logement dans un délai raisonnable, au cas où le contrat de travail du travailleur prendrait fin;

b) le travailleur ou sa famille devrait avoir le droit de continuer à occuper le logement pendant une période de temps raisonnable permettant d'obtenir un autre logement satisfaisant, lorsque le travailleur cesse d'exercer son emploi pour cause de maladie, d'invalidité, de retraite ou de décès ou en raison des suites d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle;

c) le travailleur qui, au cas où son emploi prend fin, doit quitter son logement, devrait avoir droit à un dédommagement équitable:

i) pour les cultures autorisées en cours sur la terre appartenant à l'employeur;

ii) d'une manière générale, pour les améliorations de caractère permanent apportées au logement avec l'accord de l'employeur et non encore amorties par l'usage.

16. Les travailleurs occupant des logements fournis par leur employeur devraient maintenir les locaux dans l'état où ils les ont trouvés, sauf détérioration normale.

17. Les personnes qui ont des relations privées ou des relations d'affaires ou syndicales avec un travailleur occupant un logement fourni par l'employeur devraient avoir librement accès au logement en question.

18. Il y aurait lieu d'envisager, le cas échéant, de permettre à une autorité publique ou à d'autres institutions, ou encore aux travailleurs occupant des logements, de devenir, moyennant un prix raisonnable, propriétaires des logements fournis par l'employeur, excepté dans les cas où de tels logements sont situés sur les terrains des activités proprement dites de l'entreprise.

V. Financement

19. Les autorités publiques devraient financer, soit directement, soit au moyen de subventions, des programmes de logements locatifs, spécialement pour certains groupes de travailleurs, tels que les chefs de familles récemment constituées, les célibataires et les travailleurs dont la mobilité est souhaitable en vue d'un développement économique équilibré.

20. Les prêts accordés aux travailleurs conformément au paragraphe 15 des principes généraux devraient couvrir l'intégralité ou une part importante du coût initial du logement et pouvoir bénéficier de longs délais de remboursement et d'un taux d'intérêt modéré.

21. Les institutions de prévoyance et de sécurité sociale devraient être encouragées à utiliser les réserves dont elles disposent pour des investissements à long terme afin de fournir des facilités de prêt pour le logement des travailleurs.

22. Dans le cas de prêts accordés aux travailleurs pour permettre l'acquisition de propriété, des mesures appropriées devraient être prises pour protéger le travailleur contre toute perte de son propre capital effectivement investi dans son logement, qui résulterait du chômage, d'un accident ou d'autres causes indépendantes de sa volonté et, en particulier, pour protéger sa famille contre la perte de ce capital dans l'éventualité de son décès.

23. Les autorités publiques devraient fournir une aide financière particulière aux travailleurs dont les revenus sont trop faibles ou grevés de charges familiales trop lourdes et qui, pour ce motif, ne sont pas en mesure de se loger convenablement.

24. Dans les cas où les autorités publiques fournissent une aide financière directe en vue de l'acquisition d'un logement, le bénéficiaire

devrait assumer les responsabilités financières et autres s'y rattachant, dans la mesure où ses moyens le lui permettent.

25. Les autorités publiques qui fournissent une aide financière aux programmes de logement devraient veiller à ce que la location ou la vente ne soit pas refusée pour des motifs de race, de religion, d'opinion politique ou d'appartenance syndicale.

VI. Mesures Visant à Accroître L'Efficacité de L'Industrie du Bâtiment

26. Il conviendrait d'exécuter des programmes à long terme de logement pour les travailleurs et de les répartir tout au long de l'année afin de faire les économies que permettent les travaux continus.

27. Des mesures appropriées devraient être prises pour améliorer et, le cas échéant, développer la formation de travailleurs qualifiés et semi-qualifiés, de personnel de maîtrise, d'entrepreneurs et de cadres techniques, tels qu'architectes et ingénieurs.

28. Là où il y a pénurie de matériaux de construction, d'outillage ou d'équipement, il conviendrait d'envisager notamment de donner la priorité à la construction d'usines productrices de ces biens, d'importer du matériel pour ces usines et de favoriser le commerce de ces biens.

29. Compte tenu des exigences de l'hygiène et de la sécurité, les codes du bâtiment et autres règlements concernant les plans, les matériaux et les techniques de construction devraient être établis de façon à permettre l'emploi de nouveaux matériaux et méthodes de construction, y compris l'utilisation de matériaux disponibles sur place et la construction de logements par les intéressés eux mêmes.

30. Il conviendrait de s'attacher spécialement, entre autres mesures, à améliorer la préparation et l'organisation des travaux sur le chantier, à normaliser davantage les matériaux, à simplifier davantage les méthodes de travail et à utiliser les résultats des recherches en matière de construction.

31. Aucun effort ne devrait être ménagé en vue d'éliminer les pratiques restrictives auxquelles peuvent se livrer des entrepreneurs, des fournisseurs de matériaux de construction ou des travailleurs dans l'industrie du bâtiment.

32. Des institutions nationales devraient être créées et développées afin d'entreprendre des recherches sur les problèmes sociaux, économiques et techniques du logement des travailleurs. Il y aurait lieu, le cas échéant, d'avoir recours aux services, dans la mesure où ceux-ci peuvent être disponibles, des centres régionaux du logement, patronnés ou assistés par l'Organisation des Nations Unies et par d'autres institutions internationales appropriées.

33. Aucun effort ne devrait être ménagé pour augmenter le rendement des petites entreprises en bâtiment, par exemple en mettant à leur disposition des renseignements sur les matériaux à bon marché et les méthodes de construction peu coûteuses, en leur fournissant des facilités pour louer des outils et du matériel et en centralisant ces facilités, en organisant des cours de formation spécialisée, et en offrant des facilités financières adéquates là où il n'en existe pas encore.

34. Les mesures prises pour réduire le coût de construction ne devraient pas avoir pour résultat un abaissement des normes d'habitation des travailleurs et des installations connexes.

VII. Construction de Logements et Stabilisation de L'Emploi

35. Lorsque le chômage dans l'industrie de la construction excède notablement le chômage qui se produit dans la période transitoire entre la fin de l'emploi dans un chantier et le début du travail dans un autre chantier, ou lorsqu'il y a un chômage important en dehors de l'industrie de la construction, le programme de construction de logements pour les travailleurs et d'installations connexes devrait être élargi, lorsque cela est indiqué, de façon à pouvoir offrir un emploi au plus grand nombre possible de chômeurs.

36. En période de ralentissement de la construction privée ou de l'activité économique en général, et lorsqu'il est nécessaire de développer la construction, le gouvernement devrait prendre des mesures spéciales pour stimuler la construction -- par les autorités locales ou par les entreprises privées, ou par les unes et les autres -- de logements pour les travailleurs et d'installations connexes, au moyen, par exemple, d'une aide financière ou d'une extension de leurs pouvoirs en matière d'emprunt.

37. Les mesures tendant à augmenter, s'il y a lieu, le volume de la construction privée de logements pourraient comprendre la réduction du

taux d'intérêt et du montant initial exigé, ainsi que l'extension de la durée de la période d'amortissement.

38. Les mesures à prendre pour réduire le chômage saisonnier dans l'industrie du bâtiment peuvent comprendre, le cas échéant:

a) l'utilisation de toutes installations, de toutes machines, de tous matériaux et de toutes techniques permettant d'exécuter des travaux de construction d'une façon satisfaisante et dans des conditions de sécurité et de protéger les travailleurs pendant les périodes considérées traditionnellement comme défavorables à l'exécution des opérations de construction;

b) l'information des intéressés quant aux possibilités techniques et aux avantages sociaux qu'il y a à ne pas arrêter les travaux de construction lorsque les conditions climatiques ne sont pas favorables;

c) le versement de subventions destinées à compenser, en tout ou partie, les coûts supplémentaires que peut entraîner le travail dans ces conditions;

d) l'échelonnement des diverses opérations prévues dans les programmes de construction de logements pour les travailleurs et d'installations connexes, de manière à contribuer à réduire le chômage saisonnier.

39. Des mesures appropriées devraient être prises, le cas échéant, pour assurer une coordination administrative et financière entre les différentes autorités publiques centrales et locales, et entre les autorités et les organismes privés, dans l'exécution de tout programme de stabilisation de l'emploi touchant la construction de logements pour les travailleurs et d'installations connexes.

VIII. Politique des Loyers

40.

(1) Bien que, dans les pays fortement industrialisés où le niveau de vie est élevé et continue à s'élever, l'un des objectifs à long terme devrait être que le loyer couvre le coût normal du logement compte tenu des dispositions du paragraphe 4 des principes généraux, la diminution progressive du pourcentage du revenu du travailleur consacré au loyer, et

couvrant le coût normal du logement, devrait constituer l'un des buts généraux à atteindre grâce à l'élévation des salaires réels et à l'accroissement de la productivité dans l'industrie de la construction.

(2) Aucune augmentation de loyer ne devrait permettre d'obtenir davantage qu'un taux raisonnable de rendement de l'investissement.

(3) En période de pénurie aiguë de logements, il conviendrait de prendre des mesures pour éviter une hausse excessive des loyers demandés pour les logements existants des travailleurs. Lorsque la pénurie de logements s'atténue et qu'un nombre suffisant de logements d'une qualité convenable devient disponible, ces mesures pourraient être, dans les cas appropriés, progressivement assouplies, sous réserve des dispositions ci-dessus du présent paragraphe.

IX. Urbanisme et Aménagement Rural et Régional

41. Les logements des travailleurs devraient, dans la mesure où cela est possible et compte tenu des moyens de transport publics et privés disponibles, être situés commodément à portée du lieu du travail et à proximité immédiate de services collectifs tels qu'écoles, centres commerciaux, lieux et moyens de récréation pour tous les groupes d'âge, lieux culturels et services médicaux, et être disposés de façon à former un ensemble attrayant au tracé bien conçu et comprenant des espaces libres.

42. Dans l'élaboration des plans de maisons et d'aménagement de nouvelles localités pour les travailleurs, tous efforts devraient être faits pour consulter les organismes représentant les futurs occupants qui sont les mieux à même de donner des avis quant aux meilleurs moyens de satisfaire les besoins de ceux-ci en ce qui concerne le logement et le milieu d'habitat.

43. L'emplacement des logements des travailleurs devrait être choisi compte tenu du risque de pollution de l'atmosphère par les usines, et des caractéristiques topographiques qui peuvent jouer un rôle important dans l'évacuation des eaux de ruissellement, des eaux usées et d'autres déchets.

44. Lors de la construction de logements provisoires, il importe tout particulièrement de veiller à l'aménagement des centres d'habitation et de contrôler la densité d'occupation.

45. Il est souhaitable de poser en principe qu'il convient d'aménager dans les villes des zones reliées les unes aux autres, telles que zones d'habitation, zones commerciales et zones industrielles, en vue d'assurer au travailleur et à sa famille un voisinage aussi agréable que possible et de réduire au minimum le temps passé par le travailleur à se déplacer entre son domicile et son lieu de travail et les risques courus par lui de ce chef.

46. Afin de lutter contre les taudis, les autorités compétentes devraient prendre, avec la collaboration éventuelle d'associations d'utilité publique ou d'autres organisations intéressées, ainsi qu'avec le concours des propriétaires et des locataires, toutes dispositions utiles pour l'assainissement des zones de taudis par des mesures telles que la remise en état et la modernisation des immeubles qui s'y prêtent, ainsi que la conservation des bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou historique. Les autorités compétentes devraient prendre également des mesures pour assurer un logement suffisant aux familles qui pourraient être déplacées temporairement durant l'exécution de ces travaux d'assainissement.

47. Afin de décongestionner les grands centres urbains, les plans de développement futur devraient être élaborés dans un cadre régional, afin de prévenir une concentration exagérée de l'industrie et de la population et de réaliser un meilleur équilibre entre le développement urbain et l'aménagement rural.

Cross references

[ILO home](#) [NORMES home](#) [ILOLEX home](#) [Recherche universelle](#)
[NATLEX](#)

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser au Département des normes internationales du travail (NORMES) par courriel:

Copyright © 2006 Organisation Internationale du Travail (OIT)
Déni de responsabilité
webinfo@ilo.org