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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 5

Artikel: Comment l'Amérique aborde les problèmes de restauration

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126862

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: 22.07.2025

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

Comment l'Amérique aborde les problèmes de restauration

Le problème du délabrement des logements se pose dans la plupart des pays et, depuis de nombreuses années, des efforts ont été faits pour le traiter, en attendant cependant dans la plupart des cas que les «taudis» soient en si mauvais état qu'il devienne indispensable de les démolir. Aux Etats-Unis, on a associé à ce problème celui de la restauration des logements qui, bien que n'étant pas encore des taudis, sont considérés comme plus ou moins inutilisables comme appartements. Une partie du programme exécuté en vertu de la loi US de 1968 sur le logement et l'aménagement urbain[1] *consiste à aborder ce côté restauration du problème du logement comme une étape pour atteindre l'objectif national «d'un logement décent et de conditions de vie convenables pour chaque famille». Récemment, la Mitre Corporation a effectué, à la demande de HUD*[2]*, l'analyse particulière de certaines opérations de restauration, en cours ou à l'étude. Les résultats de cette analyse sont maintenant publiés dans une brochure illustrée, dont l'article joint est un extrait. Il présentera certainement de l'intérêt et aura du prix pour de nombreuses administrations s'occupant du logement et qui ont à faire face au problème du délabrement et comprennent qu'un bâtiment décrépi, bien qu'il puisse encore fournir un abri, ne peut pas procurer un cadre de vie de qualité acceptable.*

Outre qu'elles constituaient une tentative d'apporter une aide à la solution du problème majeur de la restauration des logements en mauvais état, les opérations HUD en cause ont abordé les problèmes complémentaires suivants:

Cora Street EH-90. Comment le travail de restauration peut-il être exécuté à peu de frais?

Dans quelle mesure les éléments du bâtiment peuvent-ils être restaurés plutôt que remplacés par des éléments neufs?

NY - LIHD 3. Un travail de restauration peut-il être effectué avec suffisamment de rendement sans évacuer les occupants du bâtiment? Peut-on accomplir un travail de restauration en grand sans dislocation majeure de la communauté ni dispersion de ses membres?

Peut-on intéresser les propriétaires privés à faire restaurer leurs immeubles dans le cadre des programmes HUD? Peut-on analyser utilement les facteurs sociaux et économiques qui interviennent au cours d'une opération de restauration et après?

Douglas-Lawndale. Quel organisme, office municipal ou constructeur privé, est-il le plus efficace pour la restauration des habitations? Pour une grande opération de restauration, dans quelle mesure et comment peut-on se servir des habitants de la zone à restaurer?

Dans quelle mesure, pour une grande opération de restauration, les petits entrepreneurs résidant dans la zone à restaurer peuvent-ils être employés comme sous-traitants?

Autres opérations entreprises parallèlement. Etant donné l'envergure de l'effort national de restauration et les soins dont il a été l'objet, d'autres actions similaires aux trois opérations citées ici, en particulier à New York, Saint Louis, Pittsburgh, Boston, Chicago et Cleveland présentent également de l'intérêt. L'opération «Instant Rehab»[3], New York LIHD-4, a été choisie à titre de comparaison, à cause de son inclusion partielle dans le compte rendu de New York LIHD-3 et aussi parce que son prolongement «Follow-on» (Rapid Rehab) n'avait pas commencé.

En outre, plusieurs comparaisons sont faites avec la nouvelle opération de Pittsburgh de la Allegheny Housing Rehabilitation Corporation[4].

Récapitulation des coûts

Ces opérations ont été financées sur au moins deux programmes différents, et parfois sur d'autres programmes fédéraux. De plus, des fonds privés ou des fonds des collectivités locales ont été utilisés.

La comparaison des opérations de restauration est difficile à faire, par suite de la diversité inhérente à ces actions. Le fait que les opérations n'ont pas lieu dans la même ville introduit des différences dans les coûts des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux. Les différences dans les pratiques syndicales, les règlements de construction et autres dispositions concernant la conduite des affaires dépendent aussi de l'endroit. L'ampleur des opérations va de celle de Cora Street, où 22 logements ont été restaurés pour une dépense totale de 260 000 dollars, à celle de LIHD - 3 de New York portant sur 1312 logements et sur une dépense de plus de 18 millions de dollars.

Cependant, l'étude du problème d'ensemble conduit à un certain nombre de conclusions intéressantes:

---

[1] Housing and Urban Development Act.

[2] Ministère du logement et de l'aménagement urbain.

[3] Restauration d'urgence.

[4] Société pour la restauration de l'habitat d'Allegheny.

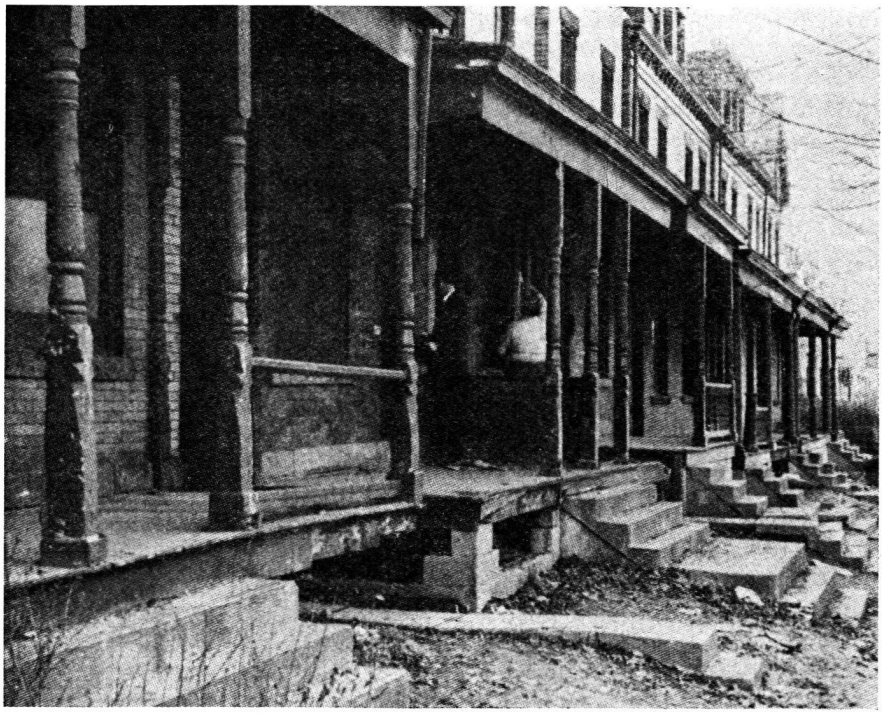
- On manque sérieusement de renseignements auxquels on puisse se fier sur le détail des dépenses, les délais, etc.
- Le coût de restauration par logement des opérations étudiées varie de 7300 à 18 400 dollars. La différence si grande est due à tant de causes qu'il n'est pas possible de tirer une conclusion générale concernant les coûts.
- Certains logements des opérations de New York semblent descendre au-dessous des normes minimales de qualité, en ce qui concerne la surface habitable dans les immeubles collectifs. Par exemple, le bâtiment du 134 West, 15e Rue, comporte des logements d'une seule chambre à coucher, avec seulement 360 pieds carrés (33,5 m²) de surface habitable.
- Il n'est pas possible de tirer une répartition type, en pourcentage, des principaux postes de dépenses. Les projets étudiés présentaient les dispositions suivantes:
- construction 65 à 74%,
- acquisitions 9,8 à 26%,
- financement 4,8 à 15%.

Voici maintenant une brève présentation des quatre principales opérations qui ont fait l'objet d'une étude particulière.

Cora Street

Ce projet de restauration a porté sur 22 habitations en bande à deux niveaux, Cora Street, dans la zone Homewood-Brushton de Pittsburgh. Ces logements étaient répartis dans 3 bâtiments, de chaque côté de la rue. Ils possédaient tous deux chambres à coucher et chacun avait une surface supérieure à 900 pieds carrés (84 m²). Des équipements électriques et mécaniques entièrement neufs ont été installés; pour le reste, l'objectif était de réparer le plus de choses possible.

Cette opération de restauration diffère de la plupart des autres. Elle a été menée suivant des procédures normales; cependant, son but initial était unique en son genre. L'opération a été conçue par l'«Action-Housing Inc.» et a cherché à démontrer qu'un bénéfice direct et indirect pouvait être tiré de la restauration. Le résultat de cette démonstration fut la constitution de l'Allegheny Housing Rehabilitation Corporation (AHRCO) par la vente d'actions à 32 grandes sociétés. Ces actions rapporteront des dividendes dans six ans et constituent un profit indirect pour leur possesseur. Les profits directs sont assurés par la vente des matériaux de construction à utiliser dans l'industrie de la restauration qui est exploitée par l'AHRCO



Habitation de Cora Street avant restauration.

et les organismes similaires. Les logements restaurés seront soit vendus par l'AHRCO à des organismes sans but lucratif ou à dividendes limités, soit conservés par l'AHRCO à titre d'investissement.

Trois problèmes

Les fonctions de l'AHRCO et son organisation ont été prévues en tirant parti de l'expérience acquise à Cora Street, opération pour laquelle trois problèmes majeurs s'étaient posés:

1. L'entrepreneur principal fait faillite;
2. Les fonctionnaires du HUD/FHA travaillaient dans un domaine qui ne leur était pas familier et furent très lents à répondre aux exigences de l'opération;
3. Les membres de la communauté se méfiaient de ce que l'opération ne correspondît pas au mieux de leurs intérêts.

Le premier problème ne se présentera plus à l'avenir, car l'AHRCO tiendra lieu d'entrepreneur principal et fera bénéficier ses sous-traitants de ses aptitudes en matière de direction et de financement, en leur apportant la garantie que les travaux seront terminés dans les délais fixés et à l'intérieur des crédits prévus.

Le deuxième problème deviendra moins aigu, sans aucun doute, à mesure que les méthodes de restauration se développeront. La restauration s'appliquant à des constructions existantes qui souvent ne répondent pas aux normes HUD/FHA, on s'en remet au jugement et à l'expérience des représentants du ministère qui sont sur place. La solution finale de cette partie du problème peut être un assouplissement officiel des contraintes dues aux normes HUD, avec responsabilité accrue donnée aux représentants qui sont sur place.

Il semble qu'il ne soit pas possible de résoudre totalement le troisième problème. Avant le commencement de l'opération de Cora Street, l'Action-Housing a travaillé plusieurs années dans la zone de Homewood-Brushton pour créer des équipements collectifs et aider au développement d'organismes communautaires. L'Action-Housing a contribué à faire embaucher des Noirs pour les opérations de restauration dans la zone. En dépit de ces efforts et du fait que l'AHRCO désirait employer des sous-traitants noirs, l'AHRCO et l'Action-Housing ont eu un moment difficile pour s'assurer l'appui des chefs de la communauté noire. L'effort de restauration est encore considéré comme étant, dans une large mesure, sous l'autorité des Blancs.

Douglas-Lawndale

Cette opération, West Douglas Boulevard à Chicago, en est au stade de l'étude. Elle comporte la restauration, dans une zone de 12 îlots, de 126 immeubles qui donnent sur le boulevard. Certains de ces immeubles sont vides et appartiennent à la ville et cela à la suite de l'application rigoureuse du règlement de construction. Le boulevard comporte une bande médiane pour parc de stationnement de 30 mètres de large avec des arbres.

Le projet a plusieurs buts:

1. Donner une impulsion en ce qui concerne le problème du logement à Chicago et dans sa banlieue, grâce à l'échelle de l'opération (1000 logements) et à sa rapidité de réalisation;

Une rue résidentielle dans la zone Douglas-Lawndale.

2. Réduire au minimum les déplacements de population à la fois au cours de la reconstruction et après l'achèvement de l'opération à la suite de l'augmentation des loyers;
3. Faire participer à l'opération un vaste ensemble de personnes et d'organismes ayant des compétences professionnelles et administratives, en matière de propriété immobilière, de finance, de gestion de biens et de construction;
4. Utiliser de petits entrepreneurs de la zone à restaurer comme sous-traitants durant la construction;
5. Employer les habitants de la zone à la construction;
6. Procurer une grande variété de services sociaux, pour l'enseignement, la santé, les loisirs et l'emploi.

L'opération sera divisée en deux parties sensiblement égales, administrées chacune par un organisme différent. Le premier organisme sera le Service de la rénovation urbaine de la ville de Chicago (Department of Urban Renewal of the City of Chicago) qui agira comme directeur de l'opération. Il achètera les habitations aux propriétaires absents de la zone, supervisera la restauration et remettra ensuite les logements à un organisme sans but lucratif, tel que l'Association du logement de Chicago (Chicago Dwelling Association).

Deuxièmement, une société privée à but lucratif agira aussi comme directeur de l'opération. Elle achètera les logements aux propriétaires ou à la ville de Chicago, effectuera la restauration et revendra les logements, avec bénéfice, soit à la ville de Chicago soit à l'Association du logement de Chicago.

Parmi les quatre opérations de restauration étudiées, c'est seulement pour celle de Douglas-Lawndale qu'on a envisagé l'aménagement de la zone selon les règles. Cette opération est la restauration d'une zone située à l'intérieur d'un périmètre plus grand appelé «Conservation[5]». La ville de Chicago a établi un projet de rénovation pour la «conservation» de Lawndale et un projet plus détaillé pour les opérations, telles que celle de Douglas-Lawndale, qui s'y trouvent.

Au stade actuel de l'étude, on a défini la zone de l'opération et on a établi un plan d'utilisation du terrain. En outre, un ensemble de normes générales de restauration a été mis au point en complément des règles de construction locales. L'action d'aménagement se poursuit avec proposition d'un nouveau plan d'utilisation du terrain indiquant de nouveaux tracés de rues, de nouveaux parcs de stationnement, des équipements scolaires complémentaires et de nouveaux services.

[5] Conservancy.

New York

Cette opération représente une étude destinée à analyser certains facteurs majeurs intéressant la restauration et à se faire une opinion à ce sujet.

La préparation du compte rendu final de cette étude se fait en deux étapes. Tout d'abord, le Centre mixte d'études urbaines HARVARDMIT agissant comme sous-traitant de l'Administration des loyers et de la restauration, cité de New York, prépare un rapport qui comporte une description détaillée de l'opération et une analyse de ses conséquences sociales. L'Administration des loyers et de la restauration produira ensuite le compte rendu final de l'opération en incorporant celui du centre mixte.

La restauration analysée dans ce projet est une action à grande échelle, géographiquement diffuse. A l'heure actuelle, elle concerne 1312 logements situés dans 88 immeubles. Chaque immeuble compte de 15 à 48 logements et la dimension de ceux-ci va des studios aux appartements de quatre chambres à coucher. L'étendue des travaux de restauration à effectuer dans chaque immeuble varie avec les besoins de l'immeuble. L'idée générale, dans la mesure où il y en a une, est de remplacer tous les équipements mécaniques et électriques, de modifier la distribution des pièces en déplaçant les cloisons et de remettre à neuf les murs, planchers et plafonds. Dans certains immeubles, cependant, on a réparé le système de chauffage au lieu de le remplacer et, dans trois opérations, on a installé des ascenseurs.

Avant même que l'analyse de la restauration et la collecte des informations qui s'y rapportent aient été achevées, deux séries de faits ont été établis sans conteste en réponse aux questions posées au début:

Bâtiment d'habitation du programme de restauration immédiate.

Un règlement sur les canalisations approprié et bien présenté

Le lac d'Aegeri compte parmi les plus beaux lacs de notre pays. Sa surface se monte à 7,2 km², ce qui le classe entre le lac de Sarnen et celui de Baldegg. Heureusement, l'état du lac d'Aegeri est encore assez bon. Cependant, toutes les eaux usées peu ou pas épurées qui s'écoulent dans ce charmant petit lac ne manqueront pas d'amener une forte pollution de celui-ci d'ici peu d'années. Pour sauver leur lac, les communes d'Oberaegeri et d'Unteraegeri ont conclu un traité il y a un an permettant le financement préalable de la canalisation principale dans la vallée d'Aegeri au profit du canton. Cette canalisation principale est actuellement en construction. Outre ce projet, le traité prévoit pour les deux communes l'obligation de raccorder prochainement à la canalisation principale tous les bâtiments dont les eaux usées s'écoulent encore directement dans le lac. L'accomplissement de cette tâche exige la construction de nombreuses et coûteuses conduites, surtout pour la commune d'Oberaegeri. Le 9 juillet 1969 elle a donc adopté un règlement sur les canalisations appliquant entre autres des méthodes malheureusement inconnues encore dans nombre de communes pour assurer le financement des grands investissements consentis en vue de la protection des eaux. Ainsi les propriétaires de terrains dont les eaux usées ne sont pas encore déversées dans une canalisation publique, mais qui pourront l'être à l'avenir, seront appelés à verser une contribution de 3 fr. et pour les terrains plus éloignés de 4 fr. 50 par m² dès que la canalisation publique sera terminée. Sans ces prescriptions, la commune d'Oberaegeri n'aurait jamais pu accomplir cette énorme tâche qu'est la conservation de ce magnifique lac.

Dans la vallée d'Aegeri, les propriétaires fonciers ont donc accepté de faire de grands sacrifices pour sauver leur lac. Le Conseil général leur en sait gré. Il a choisi une présentation originale pour ce règlement sur les canalisations. La couverture est ornée d'une photo en couleurs représentant le village d'Oberaegeri et le lac; la première page est consacrée aux remerciements adressés aux citoyens d'Oberaegeri, au Conseil d'Etat de Zoug et à la Commission d'aménagement local d'Oberaegeri. Ces paroles de gratitude sont introduites par l'appel suivant:

«Toi aussi
aide à conserver nos eaux
car sans eaux il n'y a pas de vie.
Un peuple sain demande des eaux saines!
Un peuple sain a besoin d'eaux saines!»

L'imitation de ce règlement sur les canalisations et sa présentation sont vivement recommandées à d'autres communes.

ASPAN.

---

1. Il est possible, mais non souhaitable, de restaurer les logements d'un bâtiment du type immeuble de rapport «législation ancienne», lorsque les locataires les occupent. Cette conclusion demeure valable également lorsque l'on dispose de logements libres à l'intérieur de l'immeuble permettant le relogement à mesure que la restauration progresse.
2. La restauration des logements et le relogement des occupants peuvent être effectués sans entraîner un démembrement excessif de la communauté. Cependant, on doit disposer de suffisamment de logements libres au sein même de la communauté, pour permettre un relogement compatible avec l'ampleur de l'opération de restauration.

New York: «Instant Rehab»

Pour l'opération «Instant Rehab», on a mis au point une méthode qui permettra de restaurer complètement un immeuble de cinq niveaux en un très petit nombre de jours seulement. On y arrive en relogeant les occupants de l'immeuble dans un hôtel, en travaillant vingt-quatre heures sur vingt-quatre, suivant un planning minutieux, en employant une équipe importante bien entraînée et en utilisant des éléments et sous-ensembles spéciaux, tels que cellules techniques préfabriquées qu'on empile. Les cellules comportent toutes les installations mécaniques et électriques, une salle de bains et une cuisine entièrement équipées.

Trois ouvertures de 9×9 pieds (2,75×2,75 m. environ) ont été percées verticalement dans l'immeuble; les cellules ont été levées à la grue, à partir de la rue et descendues à l'intérieur du bâtiment par ces ouvertures, puis mises de niveau avec le plancher et fixées, et les installations électriques et mécaniques ont été raccordées. Le reste des travaux de restauration s'est poursuivi de façon courante.

Comme on l'a mentionné précédemment, l'opération «Instant Rehab» a été présentée, à titre de comparaison avec d'autres opérations de restauration, à cause de son inclusion partielle dans le compte rendu de l'opération New York LIHD-3 et parce que le prolongement proposé «follow on» de l'opération Rapid Rehab, qui avait été choisie en vue de l'analyse, n'avait pas encore commencé.

«Build International»,
3e année, N° 3, mars 1970.