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: 6

Artikel: Les maisons dont personne ne veut : à New York, 38 000 appartements sont abandonnés chaque année!

Autor: Eggington, Joyce

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126883

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: 10.07.2025

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

Les maisons dont personne ne veut

A New York, 38 000 appartements sont abandonnés chaque année!

En plein cœur de New York, il est devenu absolument impossible de trouver un appartement agréable à un loyer décent. La crise du logement est la pire qu'on ait vue ces vingt dernières années. Mais à moins d'un mile de Manhattan, à l'est, il y a des quartiers entiers de maisons désertes, habitées seulement par les vandales, les bandes de voyous des rues, les drogués et les rats.
Ce phénomène, propre d'abord à New York, est en train de gagner d'autres villes, Chicago, Detroit, Pittsburgh et Philadelphie. Beaucoup de ces maisons abandonnées sont de solides constructions de style victorien avec de belles façades; on y trouve des appartements modernes qui auraient pu servir encore longtemps. Mais ils ont été abandonnés par leurs propriétaires parce qu'il n'est plus rentable de loger les pauvres.

Le cercle infernal

A une époque d'inflation, les propriétaires new-yorkais des «slum» ont les mains liées par des lois de contrôle des loyers qui chargent les locataires de l'entretien des locaux de manière décente, afin que lesdits locaux soient de bon rapport. Même s'ils avaient pu être dispensés de payer les loyers, beaucoup de locataires, même aisés, n'auraient pu s'acquitter de cet entretien. Aussi, les propriétaires des «slum» avaient-ils fait un compromis, ils encaissaient le plus de loyers possible et laissaient les immeubles sans entretien. Après des années de laisser-aller, beaucoup d'immeubles new-yorkais étaient dans un tel état qu'il aurait fallu d'énormes travaux pour les rendre à nouveau décents. Comme les propriétaires refusaient de faire des réparations, les locataires déménageaient – souvent pour un immeuble guère en meilleur état. Ils restaient là aussi longtemps qu'ils pouvaient le supporter, puis déménageaient de nouveau. S'il n'y avait pas de nouveaux locataires, il était souvent plus avantageux pour le propriétaire de laisser l'appartement vide que de dépenser le moindre argent pour le rendre habitable. Dès qu'un appartement dans un «slum» devient vide, il est la proie des vandales, et les autres locataires de l'immeuble déménagent à leur tour.

Les drogués, les détraqués, puis la vermine...

Dès que toute la maison est abandonnée, c'est au tour des autres maisons du bloc de se vider. Même pour les pauvres gens, il existe un moment où les conditions de vie deviennent intolérables. Un immeuble abandonné est dépouillé de sa plomberie, de ses tuyaux et de ses installations électriques en vingt-quatre heures. Puis les drogués et les détraqués s'y installent. Quand ceux-ci en ont marre, c'est le tour de la vermine.
Tout cela a passé en un temps très court. Après, la seule chose à faire, c'est de démolir l'immeuble, ou de tirer tout ce qu'on en peut et le recommencer. Mais il serait complètement insensé d'investir quelque argent dans un quartier qui tombe en décrépitude. C'est pourquoi, selon une estimation, il y a environ 38 000 appartements abandonnés chaque année à New York, à une époque où l'on a jamais autant cherché chaque pouce d'espace vital.
Il serait, semble-t-il, meilleur marché et plus sensé de remettre en état les immeubles qui tombent en ruine plutôt que d'en construire de nouveaux. Mais la ville n'a pas les fonds pour le faire, et les spéculateurs privés n'en ont pas l'intention.
Dans Harlem et dans Brooklyn, il y a des rues entières qui ont l'air d'avoir été bombardées – les carreaux sont cassés, les portes manquent, les peintures se dégradent, l'intérieur des maisons n'est qu'un tas d'ordures. Le problème s'aggrave à un point alarmant et les quartiers qui bordent les «slum», et qui étaient autrefois considérés comme «bons», sont touchés. On abandonne les maisons de la même manière qu'on abandonne les voitures.
Aucune statistique n'a jamais été faite à ce sujet. M. Morton Isler, de l'Institut d'urbanisme de Washington, un organisme indépendant qui ne fait pas de spéculation, estime qu'au moins un tiers des bâtiments locatifs des grandes villes américaines n'ont pas des loyers suffisants pour être décemment entretenus. Dans un quartier résidentiel, un propriétaire gagne assez pour maintenir ses immeubles en bon état, mais dans un «slum» le propriétaire peut juste souhaiter saisir ce qu'il peut des locataires.
Un rapport récent de la Rand Corporation sur la situation du logement à New York met la plus grande partie de la responsabilité de cet état de fait sur les lois sur le contrôle des loyers, qui ont gelé les prix en 1943, n'autorisant les propriétaires à de petites augmentations que lorsque les locataires changeaient. Dans une ville faite presque exclusivement de bâtiments locatifs, n'importe quel politicien qui voudrait transformer ces lois s'acculerait à un suicide politique. L'autre solution – de gros subsides du Gouvernement fédéral – ne semble pas près d'être adoptée. Mais, à moins qu'on s'achemine vers une solution nouvelle et rapide, des quartiers entiers au milieu des principales grandes villes américaines vont devenir de petites cités fantômes.

Joyce Eggington.