

2/76



31 MAI 1976: 1ère CONFERENCE DES NATIONS UNIES SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS, A VANCOUVER

le Carré bleu

Feuille internationale d'architecture
Directeur : A. Schimmerling

Rédaction et publicité :
29, bd E. Quinet, Paris 14^e

Comité de rédaction :

E. Aujame • J.B. Bakema • G. Candilis •
D. Cheron • D. Cresswell • J. Decap •
P. Fouquey • Y. Schein • P. Nelson •
P. Grosbois • L. Hervé • A. Josic •
A. Schimmerling •

F. Lapiet, B. Lassus, R. Le Caisne
J.-C. Deshons • M. Duplay • G. Pingusson

Collaborateurs :

Roger Aujame, Elie Azagury, Sven Backstrom,
Aulis Blomstedt, Lennart,
Bergstrom, Giancarlo de Carlo,
Eero Eerikainen, Ralph Erskine,
Sverre Fehn, Oscar Hansen, Reuben Lane,
Henning Larsen, Sven Ivar Lind,
Ake E. Lindquist, Charles Polonyi,
Keijo Petaja, Reima Pietila, Michel Eyquem,
Aarno Ruusuvuori, Jorn Utzon,
A. Tzonis, Georg Varhelyi,
Percy Johnson Marshall

SOMMAIRE 2/76

- La parole est à l'usager, par Roger AUJAME Architecte, Conseiller technique à l'UNESCO
- Two housing programs in the United States, and Mexico, by Gerardo BROWN MANRIQUE.
- Résumé français
- English summary

Prix de l'abonnement annuel : 30 F

Le numéro : 8 F

C.C.P. Paris 10.469-54

Etudiants : 6 F

Photo de couverture:
une agglomération en Italie
photo de (+) Arthur Glikson (1965)

COUVERTURE: IMP. DU CANNAU / MONTPELLIER



Le présent numéro est le dernier de la série que nous avons consacré sur les principaux thèmes de la Conférence des Nations Unies sur les Etablissements humains (1). Nous nous sommes efforcés dans celui-ci de donner un aperçu du problème de l'habitat pour le plus grand nombre à la fois dans les pays en voie de développement et les pays industrialisés.

Malgré la diversité fondamentale des problèmes qui se présentent dans ces deux «mondes» il semble qu'on puisse hasarder une constatation commune à leur sujet: les systèmes opérationnels mis en œuvre pour faire face aux besoins apparaissent à la fois trop complexes pour répondre efficacement à la demande et trop rigides pour tenir compte des situations particulières des demandeurs.

Les solutions en matière d'habitat social ont ainsi à juste titre créé ces dernières années une insatisfaction grandissante, voire des réactions violentes. La prise en compte de cette insatisfaction par les «autorités» peut certes modifier certaines orientations. Il n'en reste pas moins vrai que la réponse à ces aspirations consiste en premier lieu à humaniser les structures qui ont la charge du domaine bâti et un premier pas dans cette direction est d'ouvrir le dialogue avec l'usager.

La participation étant un des thèmes majeurs de la Conférence en question, nous attendons avec intérêt les recommandations qui pourraient être émises par la Conférence à l'adresse des pays participants.

A.S.

(1) Voir nos 3,4/75 du carré bleu

Roger Aujame

LA PAROLE EST A L'USAGER

APERCU SUR LE LOGIS DANS LE TIERS MONDE

Habitat 76, ou la Conférence sur les Etablissements humains organisée par les Nations Unies qui doit se tenir en Mai prochain à Vancouver, va réunir avec les représentants de la plupart des pays du monde et les spécialistes de ces problèmes, les responsables de la politique du logement dans leur pays respectif. Sans doute dressera-t-on alors un bilan de la situation concernant les problèmes majeurs de l'Habitat. Il est probable aussi qu'un certain nombre de résolutions seront présentées engageant les Etats membres à pratiquer une politique de développement plus réaliste, plus équilibrée où les aspects sociaux trouveraient enfin la place qui leur revient dans l'attribution des postes budgétaires. Mais il ne faut pas attendre de miracle : les problèmes, identifiés depuis longtemps, entravés par les restrictions financières ne reçoivent pas l'attention nécessaire, les urgences sont ailleurs et les progrès dans ce domaine sont connus pour leur lenteur.

Dans le tiers monde, les conditions de l'Habitat se sont aggravées lors des deux dernières décennies, dans des proportions qui ont pris de court les autorités locales. La FAO consacre dans son bulletin "CERES" de Novembre-Décembre 1975, un article sur le problème majeur de cette partie du monde : l'exode rural et la migration vers les villes. Il ressort de cette étude que la population des campagnes aura doublé entre 1950 et l'an 2000, celle des villes dans le même temps aura plus que quadruplé, tandis que la population des villes du tiers monde se sera multipliée par huit. Parmi les 25 pays les plus pauvres du monde plus de la moitié ont une capitale de plus d'un demi million d'habitants. Les taux de migration annuelle tournent autour de 10 %, ce qui représente par exemple pour Manille et sa banlieue un surcroit de population de 400 000 personnes et pour Kinshasa plus de 200 000 par an. Nous reproduisons ici des indications particulièrement éloquentes sur les résultats de cet exode, présentant les habitants des bidonvilles et les squatters en pourcentage de la population totale de la ville pour 47 villes du tiers monde. La forte migration vers les villes est donc la caractéristique principale des problèmes de l'Habitat dans le tiers monde. La corollaire étant bien entendu la capacité pour les zones urbaines d'absorber cette migration croissante. L'information reproduite ci-dessus met en évidence l'incapacité des autorités à faire face à la situation. Les nouveaux venus ne trouvent ni emploi, ni logement et les dernières décennies ont fait apparaître un nouvel élément dans l'échelle sociale, ce que M. R. Mac Namara, Président de la Banque Mondiale, appelle "la pauvreté absolue". Cette catégorie représente aujourd'hui dans le monde quelque 900 millions d'individus.

Face à cette vague les autorités responsables et leurs services techniques sont rapidement dépassés par les événements. A ce stade, toute mesure draconienne, telle que les opérations de déguerpissement (à moins de se trouver sous un régime autoritaire, où toute liberté est aliéné) ne manquerait pas de soulever de graves désordres sociaux et il n'est de gouvernement assez peu clairvoyant pour s'y risquer.

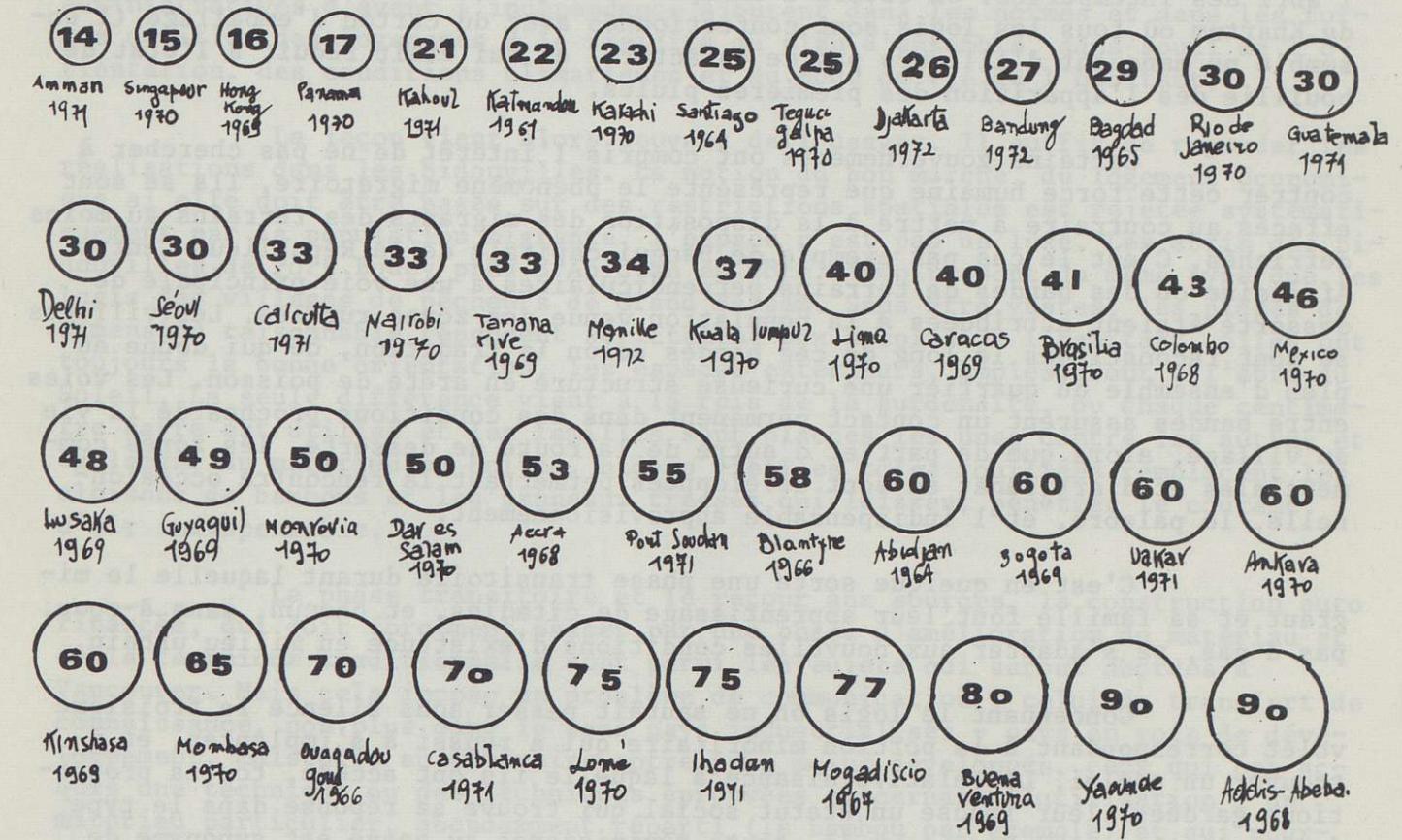
Certains gouvernements, on s'en doutera, ne restent pas insensibles à ces problèmes et au spectacle peu reluisant qu'offrent ces hectares de bidonvilles, parfois en plein centre, cibles faciles pour les politiciens adversaires du régime. Dans bien des cas les solutions présentées répondent à deux catégories très différentes ; ou bien elles sont décidées à la hâte pour répondre à un problème immédiat bien localisé. Dans ce cas, elles s'avèrent très vite incompatible à l'évolution du plan d'aménagement de la ville ; ou bien elles sont au contraire mûrement réfléchies, s'appuyant sur des études préparatoires mises au point pendant plusieurs années, et s'avèrent totalement dépassées au moment de leur mise en application, la croissance démographique et les mouvements de population ayant pris une telle ampleur qu'ils rendent caduques tous les plans de développement proposés.

Il reste à cette population de se "débrouiller". Au stade actuel de la migration vers les villes, le phénomène le plus généralisé a été la prise de possession par les premières vagues de migrants de tous les terrains à l'intérieur du périmètre urbain n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation officielle. Dans ces conditions il ne reste aux nouveaux arrivants d'autre alternative que d'aller s'installer soit sur les terrains intra-muros dont personne ne veut ni pour des habitations ni pour le commerce ou l'industrie parce que jugés trop insalubres ou dangereux tels que : zone inondable, carrières instables, zones marécageuses infestées, zones à proximité de déversement des égouts ou des ordures etc... soit dans les secteurs périphériques suffisamment éloignés pour ne pas tomber sous le coup des règlements de déguerpissement, mais qui mettent les éventuels lieux de travail à plusieurs heures des résidences provisoires. La dynamique de l'installation des familles de migrants, suit, sous toute latitude, à peu près le même processus. Les plus favorisés sont ceux qui trouvent sur place les matériaux traditionnels tel que : argile, branchages, bambous, roseaux etc... Dans ce cas on reconstitue le village. Le plan du logis est identique, la technique de construction subit très peu de modification, et l'on respecte scrupuleusement les règles d'espaces familiaux sur les aires en prolongement des logis pour les occupations domestiques journalières. La situation se dégrade au moment où, le processus de migration continuant à son rythme on arrive à une surdensité à la fois à l'intérieur du foyer et dans le nombre de nouveaux foyers. Les conséquences sont désastreuses : la règle des espaces primitifs n'est plus respectée, la promiscuité qui en découle, crée de graves perturbations entre familles, l'intimité du groupe familial est

les clandestins

habitants des bidonville, et
squatters en pourcentage de la
population totale de la ville
pour 47 villes du tiers-monde.

La définition de bidonville va
variant assez largement d'un
pays à l'autre, ces chiffres n'ont
pour ambition que de donner
un ordre de grandeur. Source:
Banque Mondiale. —



détruite. Le migrant "paysan" qui avait jusque là réussi à cultiver un lopin de terre pour subvenir à ses maigres besoins, disparaît, la vie "rurale" s'éclisse sans pour cela faire place à un mode de vie "urbain" car rien de ce que pourrait apporter l'environnement urbain en terme d'équipements sociaux n'est accessible à cette population maintenant "déracinée".

Dans l'autre cas, celui où l'on ne trouve pas sur place de matériaux de construction traditionnels, les conditions sont encore aggravées puisque le paysan n'a même pas la possibilité de construire un abri semblable à celui qu'il possédait en zone rurale. Tous les problèmes créés par la surdensité, mentionnés plus haut, s'appliquent dans ce cas mais avec en plus un logis construit avec des matériaux de récupérations : le bidonville. De telles réalisations ne sont pas à l'abri des intempéries. On citera l'exemple d'un quartier entier à la périphérie de Khartum où tous les logis sont confectionnés avec du carton d'emballage (l'ensemble ne manquant d'ailleurs pas de caractère) et qui était réduit à l'état de bouillie dès l'apparition des premières pluies.

Certains gouvernements ont compris l'intérêt de ne pas chercher à contrer cette force humaine que représente le phénomène migratoire. Ils se sont effacés au contraire à mettre à la disposition des migrants des terrains au moins défrichés. C'est le cas par exemple de Bangui capitale de la République Centre Africaine où des bandes de terrains perpendiculaires à une voie principale de desserte étaient attribuées à la population venue des zones rurales. Les villages se sont reconstitués le long de ces bandes selon la tradition, ce qui donne au plan d'ensemble du quartier une curieuse structure en arête de poisson. Les voies entre bandes assurent un contact permanent dans des conditions proches de la vie au village, alors que de part et d'autre de la route de desserte, les zones commerciales et d'artisanat se sont développées permettant la rencontre occasionnelle, le palabre, et l'indispensable approvisionnement.

C'est en quelque sorte une phase transitoire durant laquelle le migrant et sa famille font leur apprentissage de citadins, et chacun, sans à-coup, pas à pas, va s'adapter aux nouvelles conditions d'existence en milieu urbain.

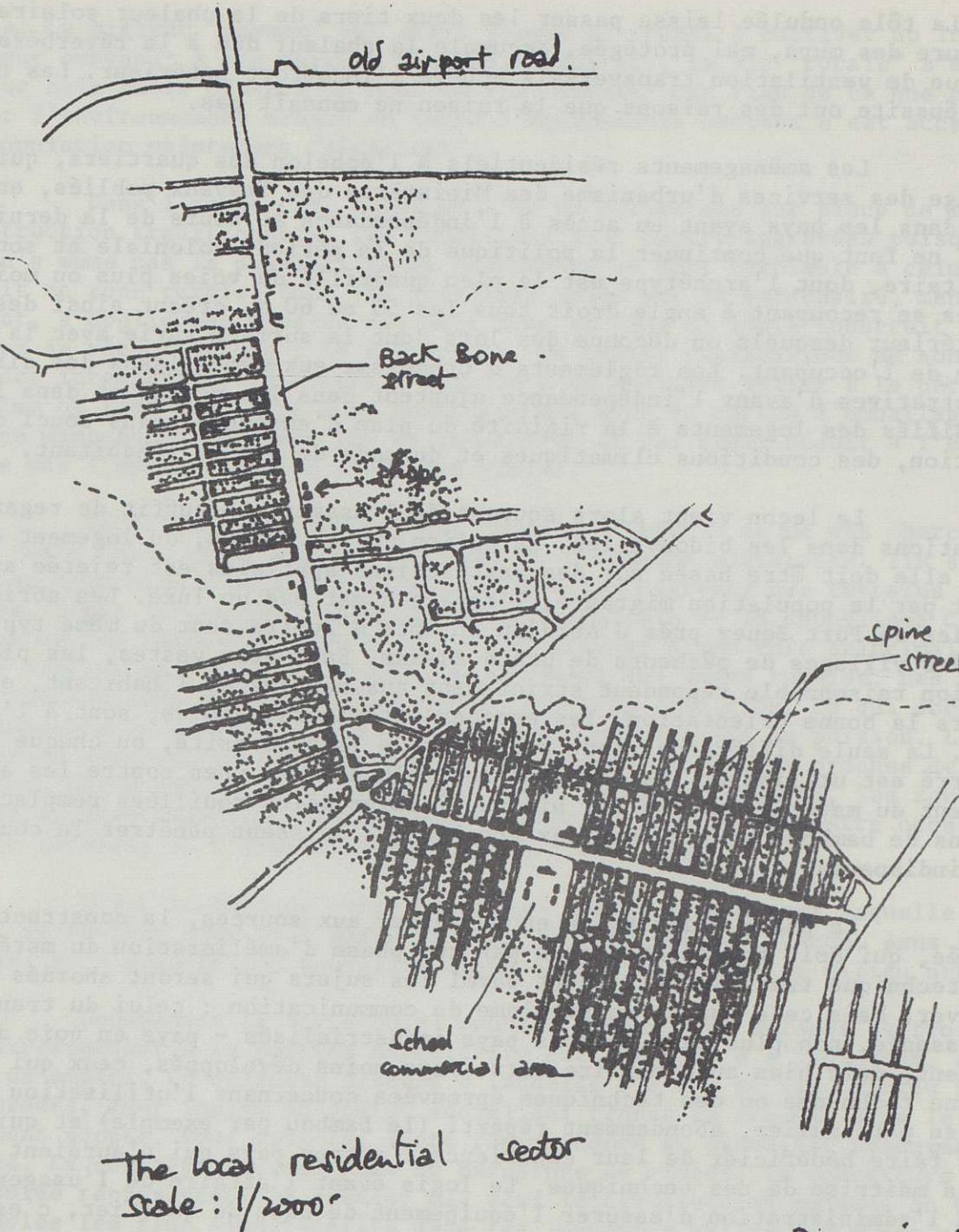
Concernant le logis on ne saurait passer sous silence le troisième volet correspondant à la portion minoritaire qui a réussi à s'implanter, et à trouver un emploi. La relative aisance à laquelle ils ont accédé, toutes proportions gardées, leur impose un statut social qui trouve sa réponse dans le type de logement adopté. Pour ceux-là, toute réminiscence au passé est synonyme de décadence. La construction des murs en parpaings de ciment, la couverture en tôle ondulée représentent le premier pas vers la civilisation puisque on trouve les exemples les plus significatifs dans les luxueuses villas des quartiers "aisés" de la ville. Ce type de logis dit amélioré est de loin le plus inconfor-

table. La tôle ondulée laisse passer les deux tiers de la chaleur solaire, la face extérieure des murs, mal protégée, accumule la chaleur due à la réverbération, et le manque de ventilation transversale achève l'inconfort intérieur. Les critères de la réussite ont des raisons que la raison ne connaît pas.

Les aménagements résidentiels à l'échelon des quartiers, qui restent l'apanage des services d'urbanisme des Ministères des Travaux publiés, en particulier dans les pays ayant eu accès à l'indépendance au cours de la dernière décennie, ne font que continuer la politique de la période coloniale et son urbanisme militaire, dont l'archétype est le plan quadrillé de voies plus ou moins étroites se recouplant à angle droit tous les 50 ou 60 m, créant ainsi des espaces à l'intérieur desquels on découpe des lots dont la surface varie avec la classe sociale de l'occupant. Les règlements d'urbanisme eux-mêmes issus des directives administratives d'avant l'indépendance ajoutent dans les normes et dans les formes codifiées des logements à la rigidité du plan d'ensemble, sans souci de l'orientation, des conditions climatiques et du mode de vie de l'habitant.

La leçon vient alors souvent de l'usager. Il suffit de regarder les réalisations dans les bidonvilles. La notion du bon marché, du logement économique si elle doit être basée sur des restrictions spatiales est rejetée systématiquement par la population migrante, l'espace n'est pas un luxe. Les abris des bidonvilles de Port Bouey près d'Abidjan en Côte d'Ivoire sont du même type que les logis des villages de pêcheurs de Grand Bassam. Sans être vastes, les pièces de dimension raisonnable répondent strictement aux besoins de l'habitant, elles ont toujours la bonne orientation, les espaces extérieurs, amples, sont à l'abri du Soleil. La seule différence vient à la fois de la surdensité, où chaque centimètre carré est utilisé et les familles sont placées les unes contre les autres et également du matériau ou boîtes, bidons vieilles tôles rouillées remplacent les cloisons de bambous et les panneaux tressés qui laissent pénétrer le courant d'air indispensable.

La phase transitoire et le retour aux sources, la construction auto financée, qui doit forcément passer par une phase d'amélioration du matériau et de la technique traditionnelle sont parmi les sujets qui seront abordés à Vancouver. Mais cela impose un problème de communication : celui du transfert de connaissance, non plus dans le sens pays industrialisés - pays en voie de développement, mais bien au contraire entre pays moins développés, ceux qui ont acquis une technique ou des techniques éprouvées concernant l'utilisation d'un matériau particulier, abondamment réparti (le bambou par exemple) et qui pourraient faire bénéficier de leur expérience d'autres pays qui n'auraient pas encore la maîtrise de ces techniques. Le logis étant l'affaire de l'usager il restera à l'administration d'assurer l'équipement de base du quartier, c'est-à-dire une infrastructure de voirie et de réseaux d'entretien facile et peu onéreux, sans lesquels toute forme de vie ne peut s'épanouir.



Bangui. 83

TWO HOUSING PROGRAMS: A COMPARISON OF THE NYS-UDC AND THE INFONAVIT

GERARDO BROWN-MANRIQUE

0. INTRODUCTION

Recent housing programs by public agencies in the Americas have produced relatively impressive projects. Two such programs, of similar origins but in two diverse countries, are by the New York State (USA) Urban Development Corporation (NYS-UDC or UDC) and by Mexico's Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (the Institute of the National Fund of Housing for the Workers--INFONAVIT). Both were initiated by strong-willed action of the respective head of each entity, and both have produced their share of good housing for the great numbers while faltering in the overall impact of their programs.

1. ORIGINS AND DEVELOPMENTS

The NYS-UDC and the INFONAVIT were both established by the appropriate governmental entities, and both have shared similar powers and goals. It has been in the resulting consequences of each where the similarities end. Politically-caused problems for UDC have virtually ended its activities while the INFONAVIT has not been without politically-caused problems but yet has maintained itself financially solvent.

1.1 NYS-UDC

The NYS-UDC was established by the State Legislature as a "public benefit corporation" to finance, sponsor and coordinate public housing efforts in the State of New York. Its powers when established included:

- acquisition of land by condemnation
- override of local ordinances
- issuance of bonds and notes
- tax-exemption of UDC projects

1.1.1 Though initially UDC was financed through hard collar appropriations and repayable non-interest bearing loans with which to initiate programs, the primary structure for procuring funds by UDC was through its authorization to issue bonds and notes to an aggregate amount of \$1 billion, with buyer-incen-

tive due to the tax-exemption nature of the bonds. Additionally, UDC could make mortgage loan agreements with the New York State Housing Finance Agency.

Because of its emphasis on housing for low-to-middle income families and elderly, UDC projects until the 1973 moratorium could be financed through federal programs, as well as state and city subsidies. UDC could also write down land costs for sale to a developer or non-profit project sponsor, maintaining only enough income to meet bond obligations, and through its initial power of condemnation purchase at a lower-than-market price.

UDC housing projects contain a mix of low-, middle-income and elderly housing in a 20%, 70%, 10% ratio. Each was financed through various programs:

- * Low-to-Moderate Income Housing: FHA 236 mortgage interest payment subsidy
- * Middle-Income Housing: New York State Limited Profit Housing Law (Mitchell-Lama) through mortgage loans from the NYS Housing Finance Agency
- * Low-Income (Elderly) Housing: Federal Rent Supplement Program or Public Housing Leasing Program for assistance in rent payment.

By March of 1974, UDC had sold approximately \$700 million in bonds of its total capability of \$1 billion. Since a year after its establishment, UDC has built or started construction of 23% of all government-aided units in New York State, with 15% of all built in NY City and 40% Upstate.

1.1.2 Initial criticism of UDC, when proposed in the Legislature, was the fear that the agency would become a dictatorial arm of state government infringing in local sovereignty. In practice, a directive by then-director Edward Logue in 1969 stated the policy of not entering a community unless invited, enjoying the cooperation of the power structure in that community.

Though most of its most impressive projects have been in New York City (NYC) from the outset UDC was aiming its programs at the Upstate communities as well as the NYC metropolitan area. Because of this, there have been proposals that have been bitterly fought when they have involved white middle class suburban towns, such as those in Westchester County and even in Upstate rural towns such as Baldwinsville. Much of the controversy has

been thus because of the threat that UDC projects represent to these suburban communities. In 1973, much of this controversy resulted in the introduction and passage of a bill which curtailed many of UDC's powers. The bill, introduced by Westchester representatives, thus removed much of the original controversy surrounding UDC, and removed its most effective and critical tool: the bill resinded UDC's power to override local zoning, and permitted town boards to prevent UDC projects from being initiated though already planned by simply passing a resolution.

1.2 INFONAVIT

During the 1971 Presidential campaign then-candidate Luis Echeverria brought as an issue the desperate need of providing housing for the workers, of addressing the existing housing deficit. On February 12, 1972, a Presidential decree by Echeverria added to Article 123 of the Constitution -- the article on the rights of workers, -- a paragraph establishing a national fund for housing, and another decree on April 24, 1972 established the administrative arm for this fund, the INFONAVIT.

The Fund's purpose of being, specifically, is to create reserves from which workers could apply for loans to acquire, construct and repair their housing. The purpose and responsibility of the Institute, according to its law, are as follows:

- * To administer the resources of the FNV
- * Establish and administer a financing system that will allow workers to obtain economical credit to:
 - obtain as property confortable and hygienic dwellings
 - construct, repair and expand their dwellings.
- * Coordinate and finance construction programs for dwellings to be purchased by workers.

Subsequent laws and amendments establish the detailed ground rules for the functioning of the Institute.

1.2.1 The financial structure of this Institute procures its funds through an employer payment system. Through this system, a pool of resources from these withholdings forms the working capital in each specific community, from a 5% deduction of the daily wage of all workers in INFONAVIT - eligible factories and businesses. This fund not only provides the monies for construction of units, but to each worker individually it constitutes a savings account and a base for mortgages. These savings then can be used in either the purchase of a house on the market within the worker's mortgage possibility, purchase an INFONAVIT house if projects exist in that city, or finance additions and improvements to the worker's house. What mortgage possibilities each worker has is computed according to his salary so that monthly payments are no more than 14% of the wages if his salary is up to 1.25 times the minimum salary, and up to 18%

if the salary is over 1.25 times the minimum. Mortgage payments then are at 4% interest annually for up to 20 years.

In its second annual report, the INFONAVIT reported a total deposit, from 26 July 72 to 30 April 74, of \$4,942,449,000.00 pesos. Up to 29 April 74, the INFONAVIT had 61058 units under construction nationwide. Up to June 75, the number had grown to 89000 units.

1.2.2 Because of the nature both of its establishment and its mission, the INFONAVIT is subject to public criticism which mostly occurs in the form of critical commentary as to the characteristics of projects. Criticism, for example, ranges from that given by lower-income persons that the projects looks like beehives and concrete boxes, to criticism from upper-income persons who doubt its worth. However, effectively there has been no public criticism which has become a political threat to the INFONAVIT and thus a threat to its existence. Internally, much analytical criticism occurs, especially regionally, where specific projects are actually developed, and at the national scale recent criticism of not having provided as many units as President Echeverria would wish has been voiced

2. PROJECTS

2.1 NYS-UDC

From its inception, the NYS-UDC projects have been characterized by aesthetically-sound design, if not always by their thoroughness in the overall provision of liveable spaces based on user needs. Edward J. Logue, UDC's first chief executive, saw to it that some of the most respected architects were involved in the agency's housing program, commissioning various architects including Paul Rudolf, Richard Meier, José Luis Sert, and Davis, Brody & Assoc. among others, many dealing with public housing for the first time. The immediate results included many architectural awards, as well as the realization of the need to develop criteria for the housing which would be responsive to user needs.

Initially, the UDC's projects were mostly high-density high-rise, especially those in New York City, with experiments in low-rise developments in the metropolitan area of New York City and in Upstate. The complexity of the projects in terms of community facilities and infrastructure had been increasing as UDC responded to their inherent relation to the dwellings.

2.1.1 Housing Design Criteria. To approach both the design and evaluation of new projects, the architectural office of UDC developed, by early 1972, a set of housing design criteria based initially on SPACE IN THE HOME, a similar qualitative analysis done by the Ministry of the Environment in Britain. These criteria establish conditions of essential relationships within dwelling units, between units (neighbor-

hood) and between groups of units (community). The criteria evaluate activities vis-a-vis characteristics, (Figure 1), and provide a tool with which to design dwelling units and with which to evaluate them. Early application included the Twin Parks housing.

ACTIVITY	CHARACTERISTICS					
	a Physical Accessibility	b Visual-Audial Accessibility	c Sun Orientation	d Furnishability	e Minimum Area and Dimension	f Change over Time
1 Entry-Exit						
2 Private Outdoor						
3 Food Preparation						
4 Eating						
5 General Living: Active						
6 General Living: Inactive						
7 Sleeping-Dressing						
8 Personal Hygiene						
9 Utility-Maintenance						

DWELLING UNIT MATRIX

Figure 1: Housing Design Criteria: Sample Chart.

The Criteria constitute a radical departure from the traditional standards and their application in public housing in the U.S. Rather than the traditional Abstract standards of gross area for specific functions, UDC's criteria attempt, as a design tool, to provide the architect with a "checklist" that he must satisfy in his design of housing units, complexes and neighborhoods.

2.1.2 New Communities. To respond to the need for controlled urban growth in New York State, the UDC began the planning of new communities along the Buffalo-Albany-New York City corridor, within which is forecast one-third of the population increase during the present decade and one-half during the next decade. The new communities planned initially are at Amherst and Lysander, in the metropolitan areas of Buffalo and Syracuse respectively, and Roosevelt Island in New York City.

Audubon New Community is located northeast of Buffalo, in the town of Amherst and just north of the new campus of the State University of New York at Buffalo (SUNYAB). By 1985, Audubon is projected to have a population of 27500 persons in over 9000 units and on some 971.8ha. It is planned, in the Ebenezer Howard tradition, as a community rich in unit types, in play areas, with neighborhood centers, with separate vehicular, bicycle and pedestrian paths. Presently, the first phase under development covers 71.3 ha with about 880 dwelling units of different types and sizes. Audubon is expected to absorb much of the urban growth, and provide most of the urban services, associated with the new SUNYAB campus. (Figure 2)

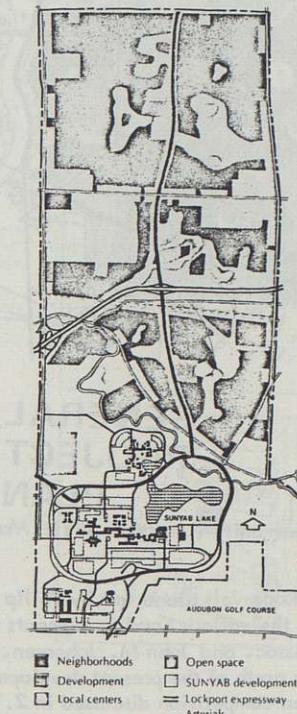
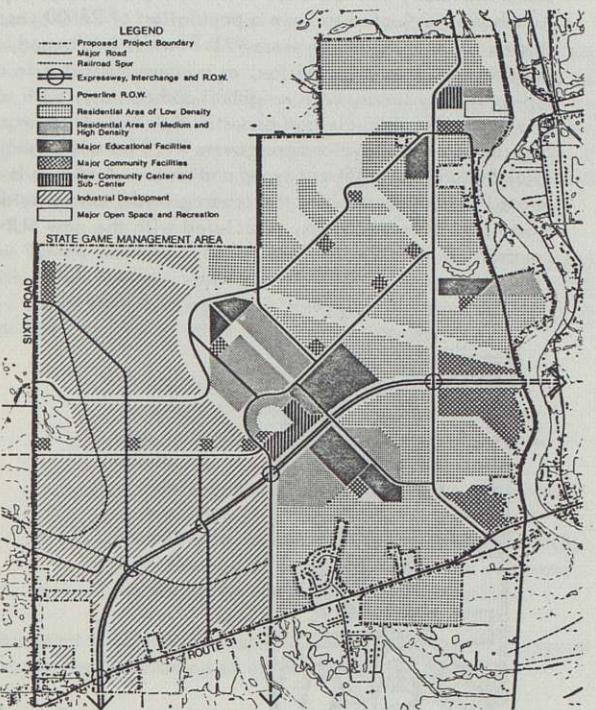


Figure 2: Audubon New Community (Amherst, NY): Master Plan.

Radisson New Community, in the town of Lysander and some 19.41 ha northwest of Syracuse, is projected to have, in the 1980's, more than 18000 people a 795 acre (321.9 ha) industrial park and community facilities on an area of 1093.2 ha. The first phase covers 1.16 ha. (Figure 3) In 1969 UDC began the planning of the development of Welfare Island--later renamed Roosevelt Island. The 147-acre island is a new-town-in-town, vehicle-free, and with a projected population of 5000. The first stage, of 2100 units, is basically

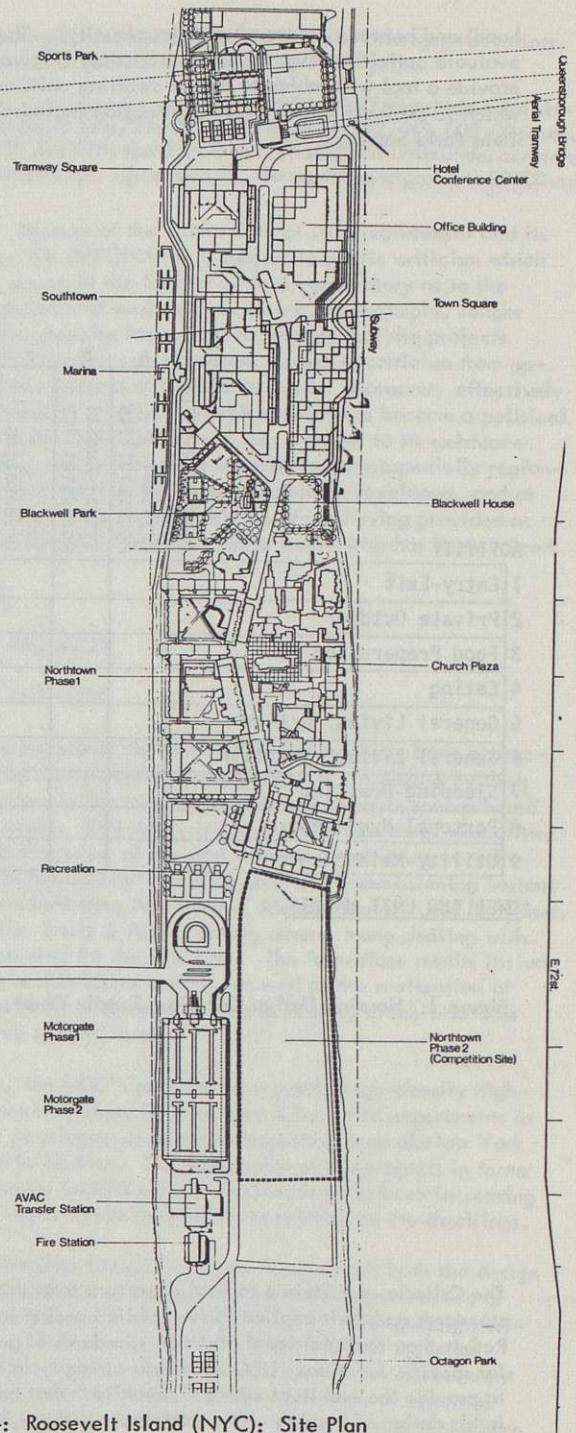


GENERAL PROJECT PLAN

Figure 3: Radisson New Community (Lysander, NY): Master Plan.

complete. Master plan for Roosevelt Island was by Philip Johnson/John Burgee, with the various housing segments designed by Sert, Jackson & Assoc. and John M. Johansen. A second stage, for 1000 units north of the present development and which comprised an open competition discussed in 2.1.6, was to have been built. However, financial problems have virtually cancelled these plans. (Figure 4)

Figure 4: Roosevelt Island (NYC): Site Plan



2.1.3 High-Rise Projects. Two large scale projects by UDC are at opposite ends of the state, both of high aesthetic quality. In Buffalo, the Waterfront Residential Project, begun in June of 1970, was designed by Paul Rudolf and is to cover 115 acres and have a total of 2752 units. (Figure 5) In New York City, the Twin Parks project in the Bronx is a scattered site

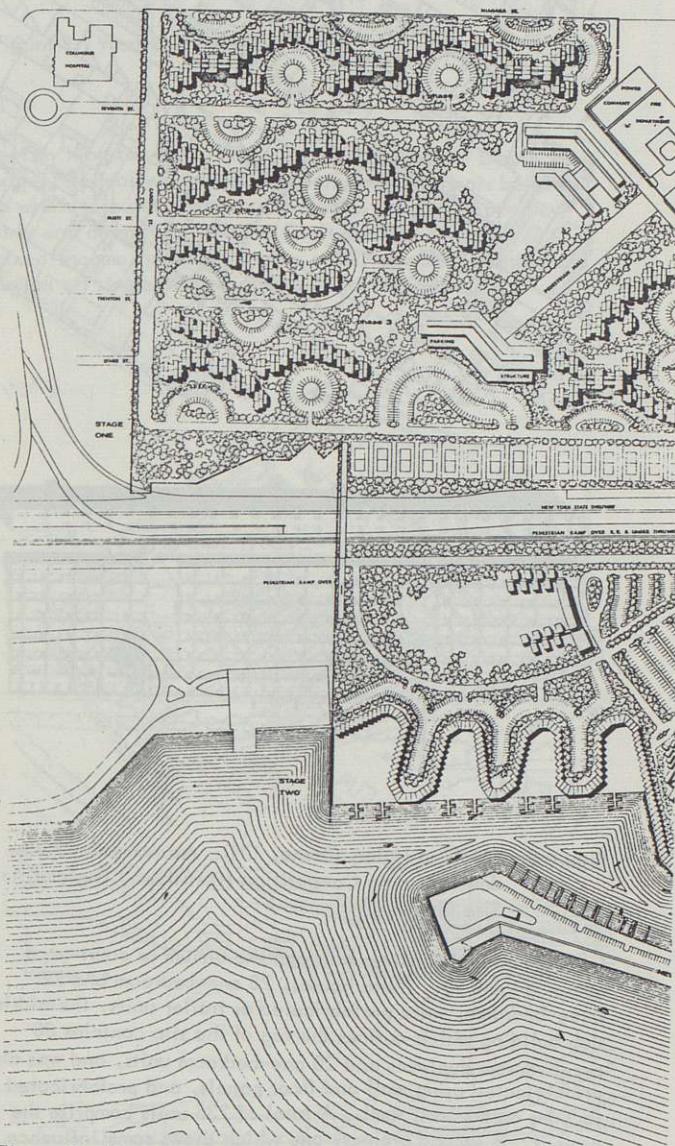


Figure 5: Waterfront Residential Project (Buffalo, NY): Axonometric.

development, on 13 individual parcels in four major areas. A total of 2099 units have been built. All are highly stylistic, representative of individual architect's design characteristics, and all four major projects within Twin Parks can be characterized as being probable landmark buildings. Segments were designed by Richard Meier & Associates (NE sites - Figure 6), Giovanni Pasanella (SW), James Stewart Polshek & Associates (SE), and Prentice & Chan, Okhausen (NW).

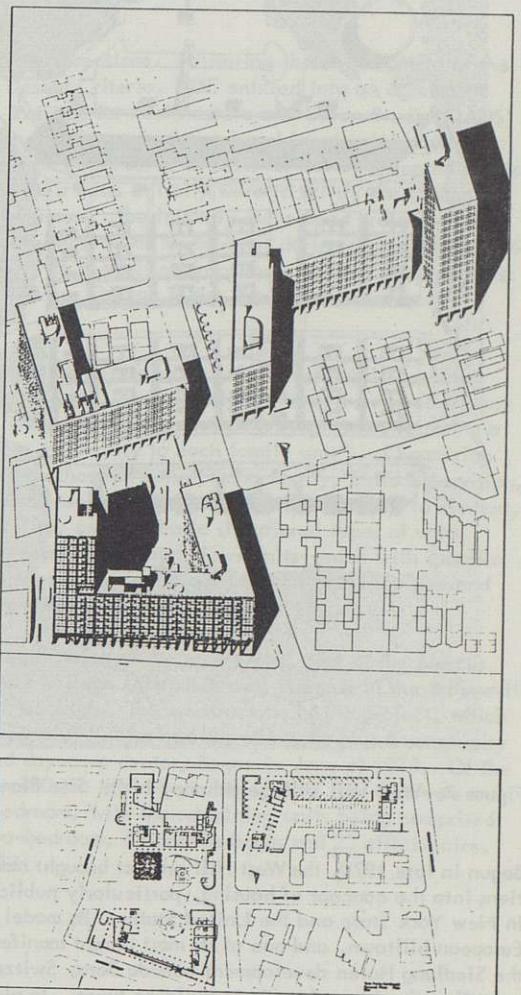


Figure 6: Twin Parks-NW (NYC): Axonometric

2.1.4 Low-Rise Projects. The first UDC project initiated was the Lake Street Houses project in Newburg, comprised of 375 units, including townhouses and one nine-story 66-unit apartment building in a site of 30.4 ha. Its first highly acclaimed project, however, and one of the foundation projects for later LRHD criteria and proposals, is the West Hill project in Ithaca NY (Figure 7), by Werner Seligmann & Associates.

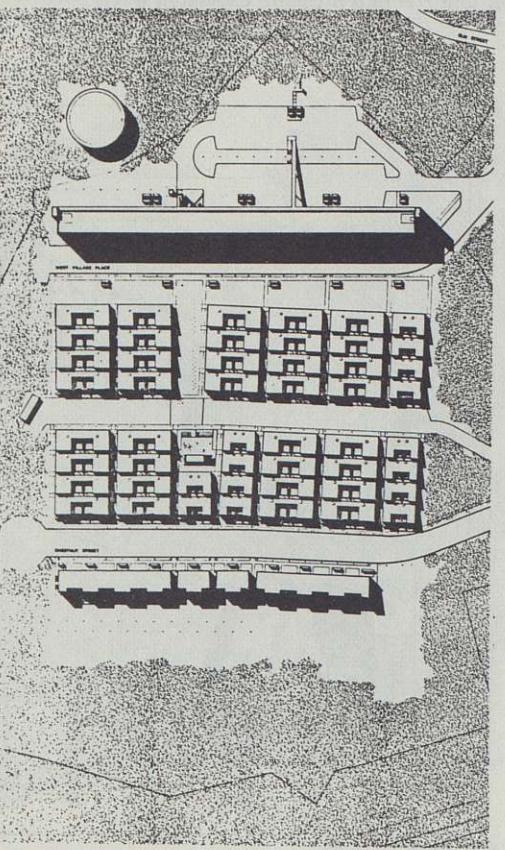


Figure 7: West Hill Village (Ithaca, NY): Site Plan.

Begun in late 1970, the West Hill project brought many innovations into the concept of housing, particularly public housing, in New York State and the United States. Its model was the European hilltown, and one of its most recent manifestation, the Siedlung Halen development outside Bern, Switzerland, as well as the idea of a mix in building types. In plan, the West Hill development reminds one of Brawne, Gold, Jones and Simpson's 1966 Portsdown Housing competition entry. (Figure 8) The buildings almost cascade down the incline,

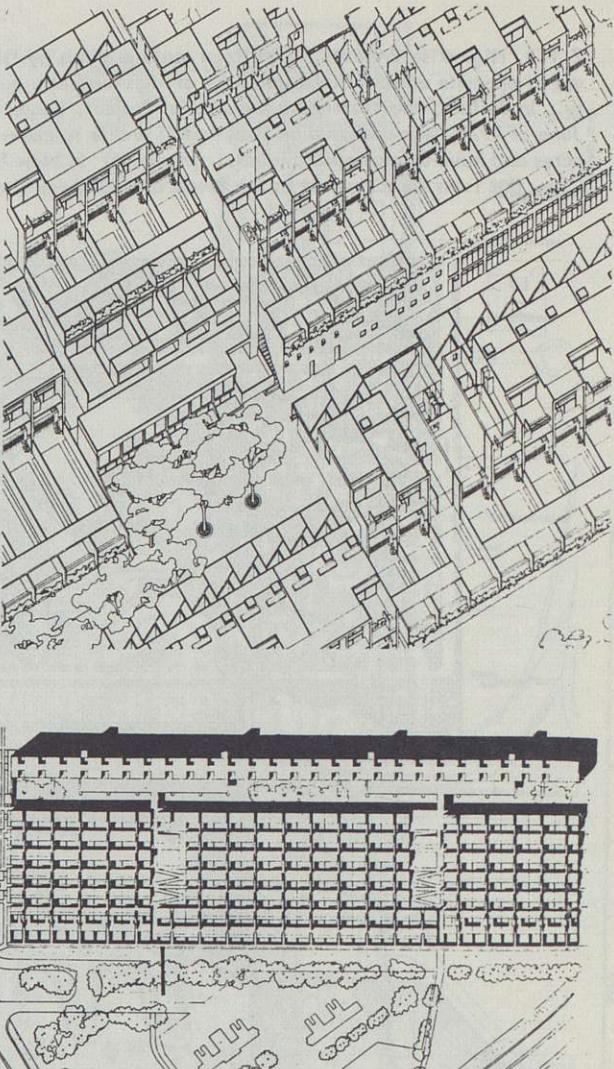


Figure 8: Siedlung Halen (Berne, CH): Axonometric/Portsdown Housing Competition (Portsmouth, England): Site Plan.

forming pedestrian alleys between the atrium or court-yard houses (Figure 9). These houses, 28 one-bedroom and 72 three-bedroom, were prefabricated as trailer units. The midrise slab building which defines the top of the site contains 80 two-bedroom duplexes and 20 one-bedroom units, and was also prefabricated using wall and floor panels, and prefabricated facades on the west wall. A total of 235 units comprise the project. A second project, one which shows some influence from Seligmann's West Hill is the broadway East Housing pro-

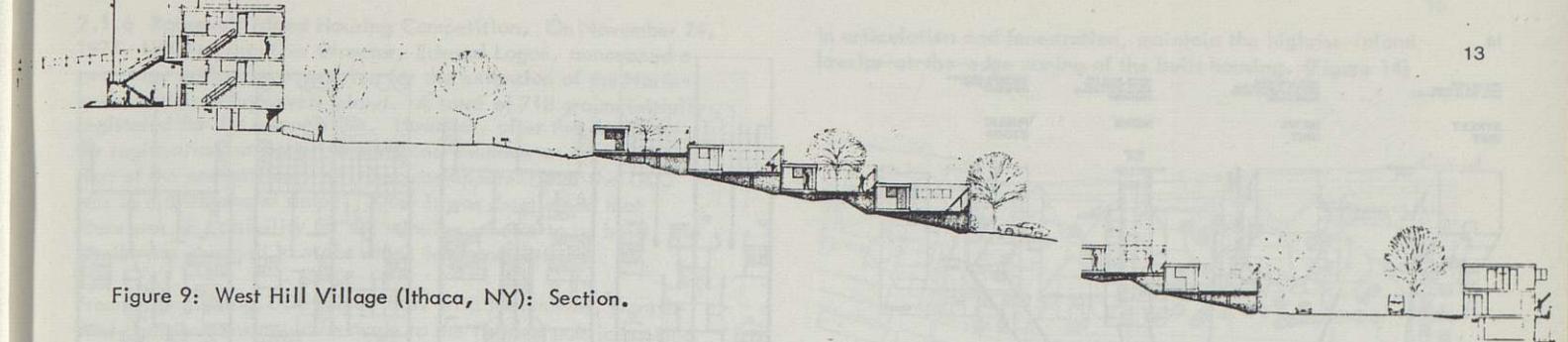


Figure 9: West Hill Village (Ithaca, NY): Section.

ject in Kingston N.Y. Done by Wells/Koetter/Dennis, this project basically consists of one long mid-rise slab building to which four other small buildings are related perpendicularly and down the site. The five buildings contain 122 mixed-income, mixed occupancy units, combining single and duplex off single-loaded corridor access (Figure 10).

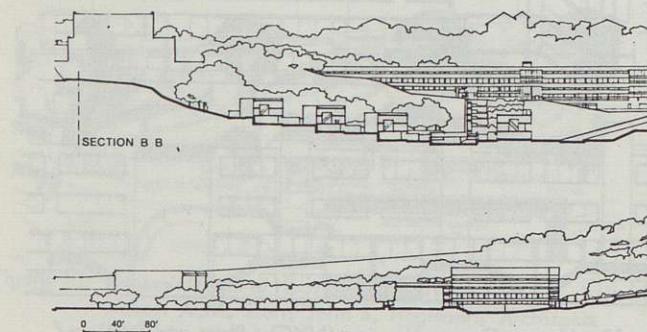
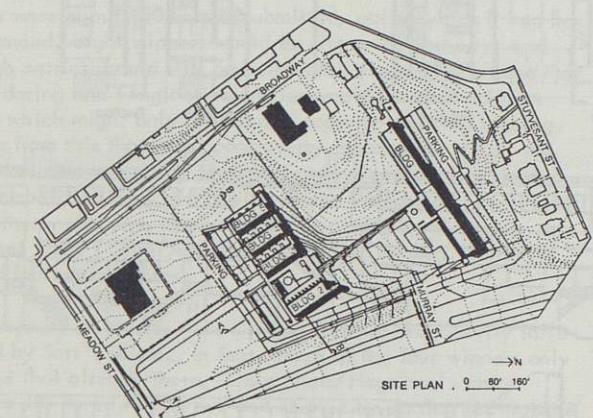


Figure 10: Broadway East Project (Kingston, NY): Site Plan and Elevations.

2.1.5 New Directions. Following the development of the Housing Design Criteria, UDC entered into an agreement with the Institute for Architecture and Urban Studies (IAUS) to develop prototypes for low-rise, high density housing (LRHD) which would serve as basis for family-oriented public housing. Their basis initially were to satisfy the Design Criteria minimum. The initially-developed prototypes were shown at the Museum of Modern Art during the summer of 1973, coinciding with the initiation of the construction of the first project: Marcus Garvey in the Brownsville section of Brooklyn.

The IAUS prototypes reflect a belief that public housing should "respond to, and visually project, a sense of privacy and territoriality, with special priority given to restoring a strong sense of identity to each family unit". Organizing issues include those of sense of community, child supervision, security, maintenance, livability, responsiveness to context, and flexibility, and two basic situational types of units identified--street units and views units--each with specific characteristics and orientations in terms of family size and inherent spatial restrictions. (Figure 11)

The first application of the prototypes, part of the Marcus Garvey Park Village Urban Renewal Plan, is in the Brownsville section of Brooklyn. The construction of the project, which covers an area of 5.1 ha and has 626 units plus a community center and day-care center, began in June of 1973. Of the 626 units, 180 are three-bedroom, 40 are four-bedroom and 28 five-bedroom, with the remaining units being comprised of 292 two-bedroom, 63 one-bedroom and 23 efficiencies. (Figure 12)

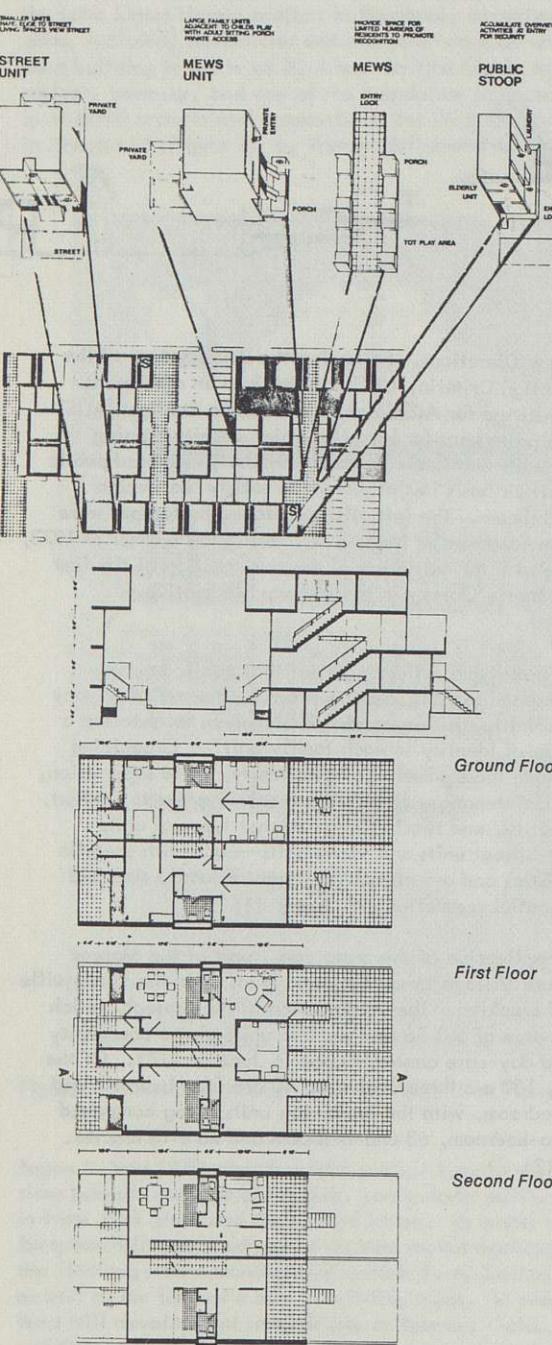


Figure 11: IAUS Prototypes: Plans and Sections/Elevations.

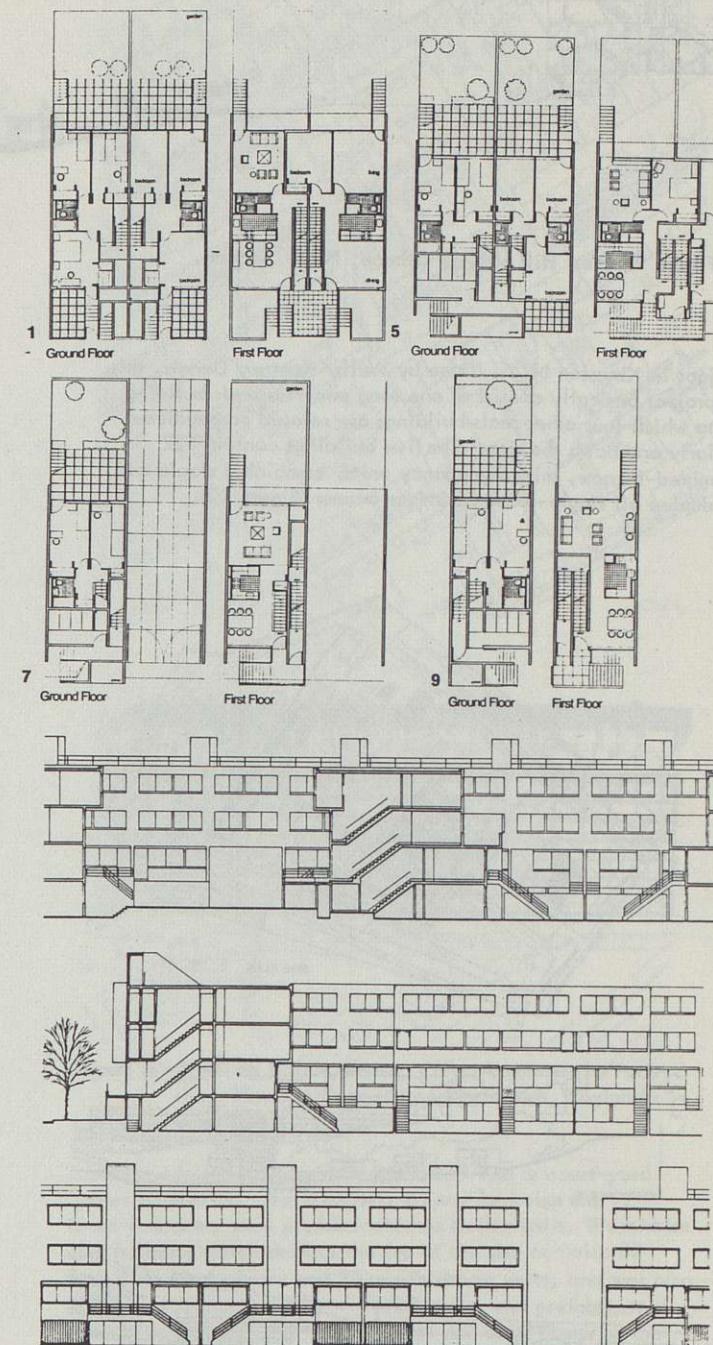


Figure 12: Marcus Garvey Housing (NYC): Plans and Sections/Elevations.

2.1.6 Roosevelt Island Housing Competition. On November 24, 1974, UDC's Executive Director, Edward Logue, announced a two-stage national competition for the extension of the North-town section of Roosevelt Island. A total of 718 groups initially registered for the competition. However, after the deadline for registration newspaper reports cast shadows on the continuation of the competition, as it became apparent that the UDC was in dire financial shape. After it was determined that there was no possibility for the winning scheme to be built, the format was changed to a one-stage idea competition.

From its beginning, UDC hoped that, with the entries, significant contributions could be made to the field of public housing design, with advancements similar to those made by the IAUS's LDHR studies. The program called for 1000 mixed-income, mixed occupancy units on a 3.7 ha site. Along with these, two elementary schools, and day care center, commercial and community spaces were to be allocated. Issues such as security, maintenance, responsiveness to context and livability were to be addressed, and units were to reflect the needs of mixed-incomes and mixed-occupancy. A formal restriction was a visual easement which extended the access bridge from Queens on the 74th Street in Manhattan.

There were about 250 entries submitted, out of which it had been announced, eight winners would be chosen by the jury, and though entries should still be buildable, expectations were that more daring and imaginative entries would be selected than those which might only reflect and copy the existing housing. It was from this that great controversy developed. First, the jury chairman was Josep Lluis Sert, whose project bordered the competition site, along with Joseph Wasserman, Paul Rudolf and others. Second, the jury and the professional adviser, at the time UDC's Chief Architect Theodore Liebman, chose to award four equal prizes.

The majority of entries were straight forward and heavily influenced by Sert's idiom. In fact, three of the four winners only refined that already there. Only Stern/Hagmann's entry (Figure 13) dared to improve and change by putting the highrise development next to the water. The other three, similar all

in articulation and fenestration, maintain the highrise-inland lowrise-at-the-edge zoning of the built housing. (Figure 14)

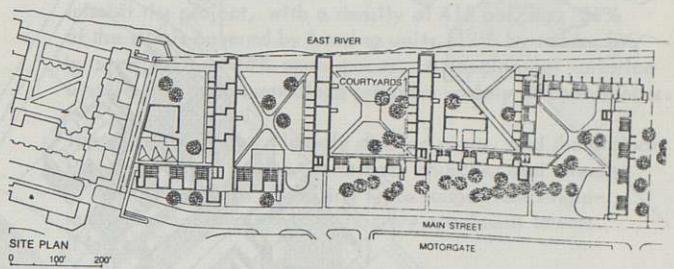


Figure 14: Roosevelt Island Housing Competition (NYC): Robert Amico/Robert Brandon, Architects (Winning Entry).

Perhaps the entries which in fact will contribute the most are those non-winners which boldly attempted to solve the program. Among these, three which were selected for a post-competition exhibit are the "Mirror of Manhattan" by Clinton Sheerr and Susana Torre, the "Heroic and Arcadian" scheme of Archigram and friends, and O. Mathias Ungers' "Homage" proposal. Of these, only Ungers' shows a formalistic interpretation and interaction with the context: "Little Manhattan" to the east of the real thing, with a visually reinforced visual easement, and with the flexibility to be adapted and changed as it be seen fit. (Figure 15) Another entry, not selected, created a counter-point to the existing housing while respecting the visual easement requirement and the Main Street canyon, (Figure 16) interlacing public spaces with semi-public and semi-private spaces within four major "courtyards."

2.1.7 Re-Evaluation. Early in UDC's project evaluation there was a shadow cast over what its housing projects could become: that which had happened to Pruitt-Igoe in St. Louis a 1950's public housing project now razed. Following the completion of the initial projects, an executive directive called for the "living-in" by UDC's staff in all projects to evaluate everything from the project units' livability to ease of access to public transportation. Results have included the increase in room size standards from FHA minimums and standards for spatial relationships.

Additionally, the two areas already discussed, Housing Design Criteria and LRHD-type housing standards comprise the total evaluation package of UDC's.

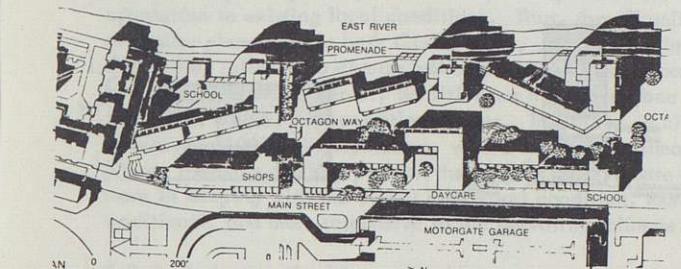


Figure 13: Roosevelt Island Housing Competition (NYC): Robert A.M. Stern/John S. Hagmann, Architects (Winning Entry).

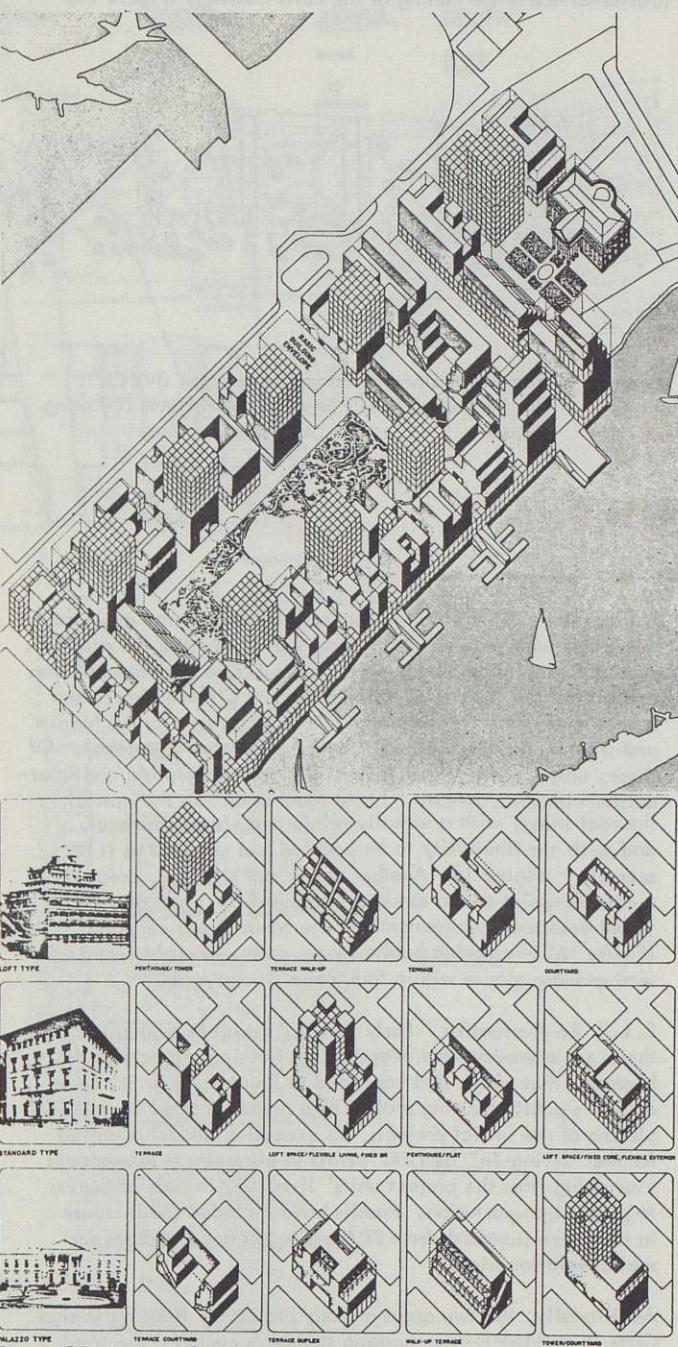


Figure 15: Roosevelt Island Housing Competition (NYC): O. Mathias Ungers.

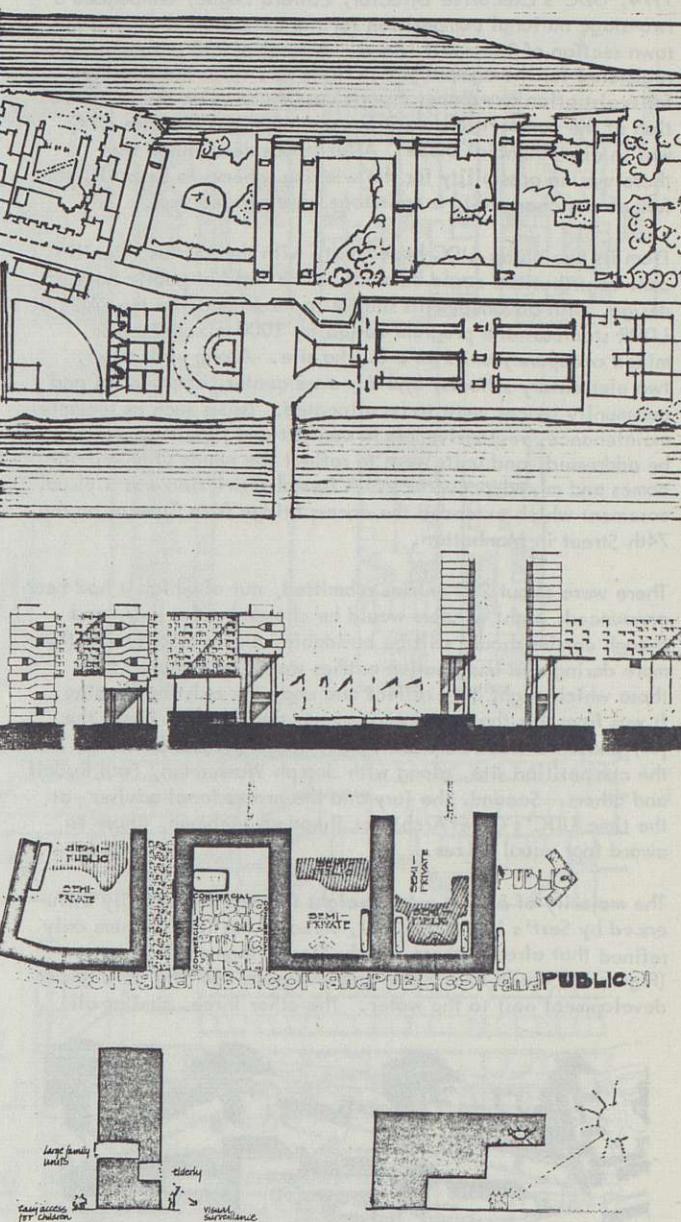


Figure 16: Roosevelt Island Housing Competition (NYC): Archteam/Oklahoma (G. Brown-M./Arn Henderson/ Michael Jordan/Raymond Yeh).

2.2 INFONAVIT

2.2.1 Goals and Standards. Because of its mandate of dealing with the problem of providing housing for the workers, and its financial structure and limitations, the INFONAVIT approaches the provision of this type of housing by creating unit types for four different income groups. In general, there have been no standards specifically developed by the INFONAVIT. Rather, existing standards in each locality are loosely followed by the architects selected for each project, with specific considerations altering the standards. For example, the Building Code of México, DF is followed in projects in that community.

Amenities included are service yards for each unit, community facilities, and all the municipal services. The goal in all developments is to provide quality housing at a site near the employment of those who will dwell there, or at a convenient distance via public transportation.

2.2.2 The Regions. In order to best serve the various urban areas, the INFONAVIT has regional offices encompassing all the states of México. The 14 regions in general include two states each, with some covering single states. For example, the Federal District (DF), within which México City is, is considered one region, as is the State of Mexico, which surrounds three-quarters of Mexico City. Larger regions include Region V, which includes the states of Guanajuato, San Luis Potosí, Querétaro, Aguascalientes and Zacatecas, and Region VI, including Jalisco, Michoacán, Colima and Nayarit.

The regional offices in turn are represented at the state level and the city level. Functionally, though each level is responsible to the successively higher level, each city office is finally responsible for not only the selection of each site but of the character of the units, the selection of a local architect, and the supervision of the project's construction.

In Region VI, for example, though typical plans of units have been developed regionally, each entity is responsible for their adaptation to existing local conditions. Thus, though units of similar plans exist in both Guadalajara, Jal. and Colima, Col., they reflect two diverse ambiances. In Guadalajara, being a metropolitan center, densities are higher, surface treatments bolder, concentrations larger. In Colima, a city of less than 100000 in population, with a less urbane atmosphere, the units and site plan on the project built to date are more in keeping with the almost semi-rural condition, more traditional, and more responsive to the prevailing climate.

2.2.3 Projects. The largest development to date is the 5691 unit development in Iztacalco, DF. Iztacalco is "a place of white houses, traditional, rich in lakes and water-oriented scenery". The main characteristic of the INFONAVIT project there is that it maintains certain homogeneity, with all

high-intensity roads in the periphery, and the unit clusters surrounded by green play areas. A total of 34000 persons inhabit the project, with a density of 415 per/ha. 36% of the site is covered by housing units, 17% by roads, 2% by services, and 45% open spaces. A topological variation in units and their assemblage provides variety in open spaces.

There are four major, loosely defined areas, and the project includes various commercial areas, churches and schools, as well as a clinic. Dwelling types range from single-family units to duplexes, to 12 story apartment towers. (Figure 17)

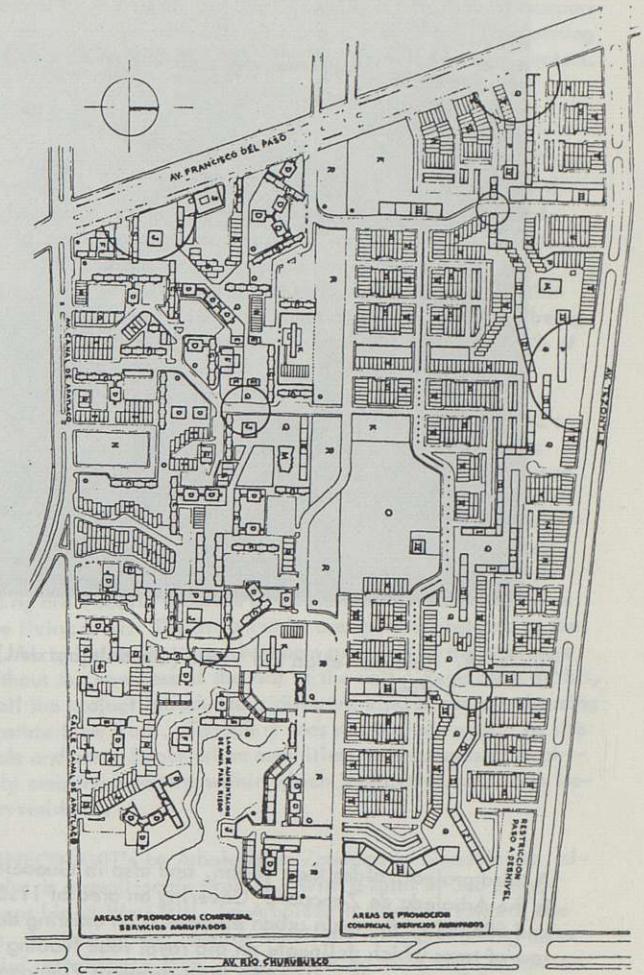


Figure 17: Unidad Iztacalco (Mexico DF): Site Plan

In Guadalajara, the INFONAVIT has built a 900 unit development, Tetlán Rio Verde, in the Northwest part of the city. The most recent of the five developments, it benefits from the many evaluatory programs conducted by the regional office of the INFONAVIT. Its units are refined, clean in lines, with subtle differentiations creating a rich variation in urban spaces. (Figure 18)

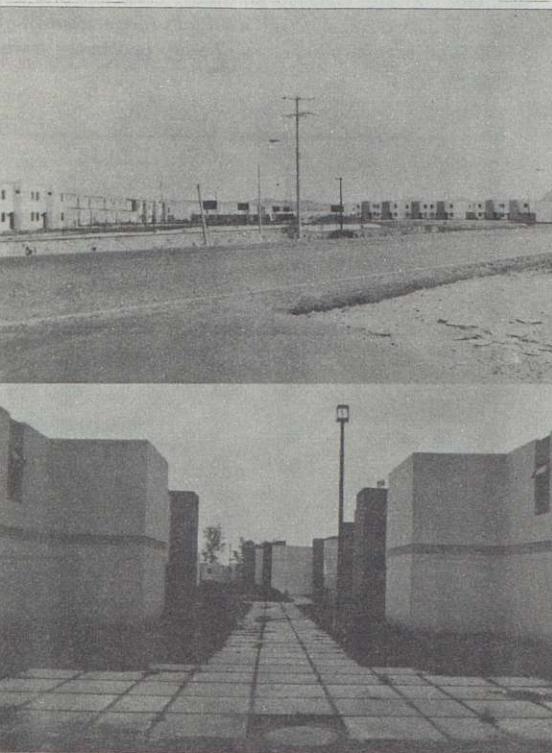


Figure 18: Colonia Tetlán Rio Verde (Guadalajara JAL): View.

A third project, older than Tetlán, and also in Guadalajara, is the Arboleda de Zapopan. Covering an area of 11.5 has. and 588 units, the main urban element is an existing double row of trees which delineate an old royal road leading Northwest of Zapopan, thus its name (tree-grove of Zapopan). (Figure 19)

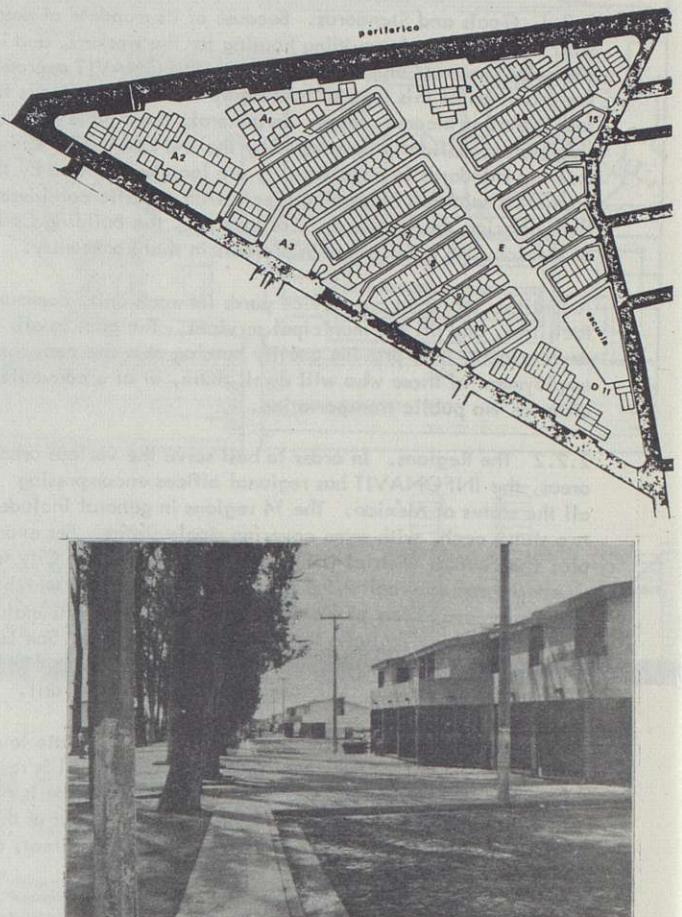


Figure 19: Arboledas de Zapopan (Guadalajara JAL): Site Plan and views.

In Colima, Col., a smaller project basically using the same floor plans adapted to the climatic and structural characteristics of the tropical area is La Estancia with 122 units on a site east of the city center. (Figure 20)

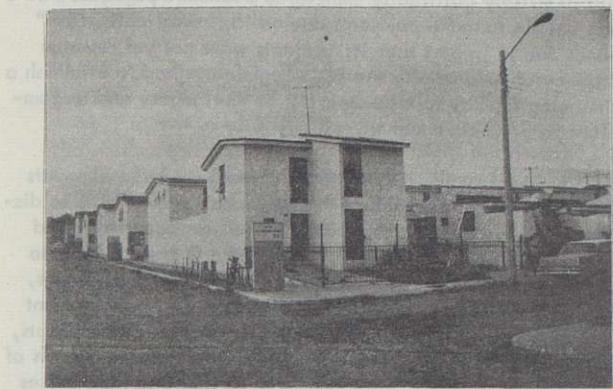


Figure 20: Unidad La Estancia (Colima, COL): View.

2.2.4 Evaluation. In an effort to improve the qualities of the projects planned in each locality, the INFONAVIT has conducted a self-evaluation of all completed projects in the specific localities, and then refined both the unit types and the concepts for the urban development.

This evaluation has been reinforced by periodic roundtable seminars which bring together, by municipality, the administrative elements, the architects, the contractor, and the social workers from each completed project. Initially background conditions prevalent previous to the INFONAVIT's creation were discussed, analyzing the characteristics of the units and neighborhoods, to compare with those of INFONAVIT projects as they are occupied.

3. COMPARISONS

3.1 Financial Structure

The area which most exposes the differences between the UDC and the INFONAVIT is in their financial structure. Whereas the NYS-UDC had to rely mainly on its ability to market its bonds to the financial community-- thus mostly being open to fluctuations in the market depending on demand-- the INFONAVIT's financial structure has maintained it free from such fluctuations, and at least superficially presents a more viable mechanism by which to finance the construction of housing for working level people. However, both structures maintain themselves as non-subsidized fiscal institutions.

3.2 Large-Scale Projects

The INFONAVIT has to date not built any projects of the scale of the UDC's New Communities. However, the project in Iztacalco can be compared with UDC's project in Buffalo by Paul Rudolf: Waterfront. Rudolf's UDC project is mostly a housing development with support services normally found in neighborhoods, such as schools, shops and playgrounds, while the Iztacalco project similarly is mainly housing, with support services such as schools, shops and churches included. Densities of each is high, though Iztacalco has a density of 76.2 units per hectare compared to Waterfront's of 59.2 n/ha.

In terms of projects of the type and density of the Twin Parts development by the UDC, the INFONAVIT, again, has no comparable project, this perhaps of the nature of INFONAVIT's planning of projects near the employment, rather than in the town centers.

3.3 Small-Scale Projects

It is at the smaller scale that the UDC and the INFONAVIT can best be compared. Though aesthetically UDC's projects have been the better of the two programs, it must be kept in mind that while this agency's market group includes middle income families (70% of the total population of each project), the INFONAVIT basically is oriented to house people from within minimum wage to just over 1.25 times that, these families being generally outside the average market group, lower than 20% of UDC's tenants.

Nonetheless, a comparison of the two is in order. The UDC's West Hill Project in Ithaca contains 233 units in three basic building types. It is oriented downhill, with parallel entrance points. The mid-rise building contains two sets of 40 two-bedroom duplex units, with 20 one-bedroom units below, these primarily seen as elderly housing because of their ease of access. Though relatively small in size, the duplexes in this mid-rise building are visually spacious as a result of the double volumes in the living area. The atrium units are spatially related to the open court, but in the three-bedroom type one of the bedrooms is without the openness of the rest of the unit. Regardless of this, overall the project introduced a different kind of scale to housing in Upstate New York. Though it does not include within its site schools and other larger urban amenities, it is successful in physically creating a setting within which interaction can occur between residents.

The INFONAVIT's La Arboleda de Zapopan in Guadalajara, similarly, is a small-scale project. With a total of 588 units, twice as big as West Hill, La Arboleda is oriented towards one focus, the tree grove, towards which the units containing commercial rental space face. Loop drives no more than 200 meters in length provide vehicular access toward the center while not crossing pedestrian. There are three unit types, these related

to income groups, and within this classification a number of variations in terms of bedrooms per unit are available.

At a still smaller scale, the UDC's Broadway East Project in Kingston and the INFONAVIT's La Estancia Project in Colima offer a more balanced comparison. Both have 122 units, though the INFONAVIT's has a higher density, Broadway East and La Estancia are both basically pedestrian oriented, as were the two previously discussed projects, and as was the case then, these two present diversity by the building typology used. There are three types of mid-rise slab buildings in Broadway East, with a variety of units from efficiency flats to three-bedroom duplexes. In La Estancia, three basic types according to income group are available, varying from single floor units to duplexes, all with a variation in size of open space, combination of group spaces (dining room-- living room-- kitchen) and possibility for growth.

4. CONCLUSIONS.

4.1 Successes

It can be said almost without qualification that both programs, architecturally, have been successes. They both have created a performance expectation related to public housing that similar subsequent programs and projects must meet. In writing about the UDC, Paul Goldberger says that "more than any other housing agency in the nation, the [NYS-UDC] has managed to break the traditional image of publicly assisted housing..." In México, though traditionally there has been a relatively high standard in housing programs, the quantity has been meager, and it is in the combination of high quality and large quantity that the INFONAVIT has reached a plateau to be imitated and followed. Each, though, faces a different future. UDC's is at best is doubtful to be as productive as the past was. INFONAVIT's is not as cloudy, but yet is not without doubts.

4.2 The Future for UDC

4.2.1 Implementation of Specific Goals. UDC's projects have not been without their problems. For example, West Hill in Ithaca strove to develop a great sense of community by the physical layout. However, because of a lack of a legal contract between UDC and the developer-manager, there is almost blatant discouragement of most activities which would foment such community sense. Attempts at organizing the tenants to force the manager to provide services not presently available have met with the refusal by the manager.

4.2.2 Financial Collapse of UDC. As it presently appears, the UDC is virtually nonexistent following its financial collapse in February of 1975. What led to this is not nearly as import-

ant as what will be the outcome, but in general it was the result of strictly politically-motivated economic policies. UDC was unable to make payments due on its "moral obligation" bonds due to in part that its projects were not yet revenue produces. As a result, the NYS Legislature had to establish a financing agency to take over UDC's mortgages, and to complete its projects under way.

4.2.3 Postscript to UDC. Though there have been elements throughout the State who at the very least wished UDC to disappear, many people, especially those who have benefited from UDC's program, have felt that there is a need for it to continue. In a letter to the editor of The New York Times, Rachel Robinson, president of Jackie Robinson Development and Management Corporations, builder of five UDC projects, writes that "UDC has been a model for advancing the goals of Affirmative Action...predominantly black-owned businesses and a labor force have come into being or have been strengthened by work with UDC". He continues that "while 'moral obligation' bonds as a financing tool may be subject to question, the moral obligation of this state to provide shelter must be unequivocal".

4.3 The Future for INFONAVIT

4.3.1 Influence in Conventional Housing. The INFONAVIT's role in the provision of workers' housing will increase no doubt, and what is more, its influence will become most likely one in the type or minimum standard of housing for this income group. As it presently is structured, however, no role will be played in providing housing for groups under the minimum wage level. Though this task is presently covered by the programs of another federal agency the Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO), the lack of coordinated efforts can lead to duplication and at the same time separation of a large group from another.

What is more, within the INFONAVIT the emphasis -- one which typically occurs -- has been in architecturally sound design which initially lacked dweller involvement. Even now, after only two or so years since the completion of its initial projects, user adaptation has begun to manifest itself, with the closing off of fronts, changes of gates, etc.. Though not yet the case, the probability of physical growth of the units is likely, and this was foreseen and designed into some units, but the case for this has not yet been seen.

On September 1st, 1975, the INFONAVIT was subjected to its sternest test when, during the presidential address to the Congress, Echeverría charged that the INFONAVIT was failing in providing dwellings at a fast enough rate. The General Director, Jesús Silva-Herzog threatened to resign, seeing the President's statement as one politically convenient, using this as

a scapegoat for other programs' failures. However, the controversy died down as the issue was ignored.

4.3.2 Changes in the Concept of Housing. One already existing idea yet to be incorporated into the projects of the INFONAVIT is that of allowing the user to actively participate in the unit's construction. Additional ideas are those of developing topological combinations which allow a higher density while providing more open space, there including the development of vertical assemblages which provide the amenities of a ground-level single units, similar to ATBAT's Semiramis projects in Casablanca. By developing vertical plans which still would provide for user participation, it is hoped to be able to deal with the need for additional density, especially when developing areas in prime locations. It is still to be seen if such a more logical approach is undertaken.

BIBLIOGRAPHY

Major sources of information for both the UDC and the INFONAVIT were various official bulletins, pamphlets and other sources from each; articles from the NEW YORK TIMES on the NYS-UDC provided much of the material on the crisis, and from specific projects reported on in the architectural press, such as in ARCHITECTURAL RECORD, PROGRESSIVE ARCHITECTURE, and OPPOSITIONS. On the INFONAVIT's projects in Guadalajara, material was obtained during the Round-table Seminar: 3a. MESA REDONDA DE INFORMACION INTERDISCIPLINARIA SOBRE PROYECTOS URBANOS Y DE VIVIENDA -- DELEGACION VI in Guadalajara, Jalisco on 25 June 1975.

Additionally, the following books were consulted:

Institute for Architecture and Urban Studies: ANOTHER CHANCE FOR HOUSING: LOW-RISE ALTERNATIVES (exhibition catalogue). NYC: Museum of Modern Art, 1973.

Pawley, Martin: ARCHITECTURE VERSUS HOUSING. NYC: Praeger Publishers, 1971.

Trejo, Luis Manuel: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO. Mexico, DF: Fondo de Cultura Económica, 1974.

DEUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX EN AMERIQUE

INTRODUCTION

Le but de l'auteur est d'analyser un certain nombres de solutions proposées dans le cadre d'activité d'établissements publics récemment créés pour promouvoir le logement social aux Etats Unis et au Mexique.

Il choisit comme exemple le récent concours d'habitat économique organisé par la Sté NYS-UDC dans l'Etat de New-York d'une part et celui par le Fonds National du logement (INFONAVIT) à Mexico d'autre part.

Ces deux programmes présentent des traits communs: ils ont été établis par des agences publiques et ont bénéficié à ce titre de pouvoirs étendus. Sur le plan des résultats et du bilan général des opérations il existe cependant une différence notable: tandis que les opérations menées par la société américaine viennent d'être arrêtées pour des raisons financières, celles de la société mexicaine continuent, malgré un certain nombre de déboires qui ont pu être surmontées.

La NYS-UDC a été créée par les autorités de l'Etat de New-York en tant "qu'agence d'utilité publique" en vue du financement et de la coordination d'opérations dans le domaine du logement social. Les projets réalisés jusqu'à ce jour sont destinés à des familles de revenus faible, moyen et à des personnes âgées. La société a émis des obligations en valeur de 700 millions de dollars jusqu'en Janvier 1974 et a réalisé 25% de tous les logements sociaux sur le territoire de l'Etat de New York.

Tout en exécutant les projets les plus importants à l'intérieur de la ville de New York même, la société a poursuivi une politique d'urbanisation dans les parties périphériques de l'Etat où elle a rencontré des résistances appréciables de la part des collectivités ou la clientèle bourgeoise a été prédominante. Par suite de ces résistances, les pouvoirs d'intervention de l'agence furent limités par une loi: celle-ci interdit à l'agence de déroger aux règlements de zonage urbain extrêmement stricte dans cette région et confère le droit aux collectivités concernés d'empêcher l'agence d'exécuter des opérations sur leur territoire.

La société mexicaine de logements économiques l'INFONAVIT doit sa naissance à l'action du Président Echeverria qui promulgua dès 1972 un décret établissant un fonds national de l'habitat et un organisme pour gérer les fonds en question.

Il s'agissait de répondre aux besoins aigus de logements économiques et de permettre aux travailleurs de bénéficier d'emprunts destinés à l'acquisition, la construction ou à la mise en état de logements. Un institut spécialement affecté à ce but eut pour mission d'accorder des prêts aux usagers et de coordonner et de financer des programmes de logements destinés aux travailleurs.

Les fonds de l'Institut sont alimentés par un versement correspondant à 5% de retenue du salaire des personnes travaillant dans certaines entreprises. Ce fond permet non seulement le financement de certains projets mais sert à alimenter des comptes d'épargne logements individuels. La déduction se situe - selon les échelons - entre 14% et 18% du salaire mensuel. Au mois de Juin 1957 l'Institut était engagé dans la construction de 85.000 unités. Jusqu'à ce jour cette entreprise n'a pas rencontré des obstacles insurmontables sur son chemin.

LES PROJETS.

L'auteur examine l'évolution qui s'est manifestée dans la conception des projets d'habitation depuis la création de l'agence américaine d'abord, mexicaine ensuite.

Une grille mettant en évidence les diverses activités et les conditions dans lesquelles ces activités s'exercent à l'intérieur du logement servit à l'agence américaine de critère pour l'élaboration et la sélection des projets. Cette grille diffère fondamentalement des "normes" usuelles basées sur des surfaces minima. On introduisit également des critères de "milieu urbain" résultant d'exigences de rapports ou de liaisons entre les unités de logement d'une part et les unités dans leur ensemble (voisinages).

L'UDC démarre ses activités avec des réalisations au sein des nouvelles communautés planifiées (villes nouvelles) dans les limites de l'Etat de New York. L'auteur cite les agglomérations d'Audubon (fig.2) de Radisson (fig.3) et l'ensemble de Roosevelt Island à New York même (fig.4). La première de ces unités est basée sur le schéma de l'unité de voisinage composée de groupes de logements variés avec accès piétonnier et véhiculaire différencié. L'agglomération de Radisson fait partie de la ville nouvelle de Lysander, tandis que l'ensemble de la "Roosevelt Island" a été conçu par un groupe d'architectes animé par J.L.Sert, Jackson et Johansen. Un concours pour un ensemble résidentiel sur un terrain adjacent vient d'avoir lieu récemment.

Les ensembles de ce secteur portent l'empreinte de l'approche personnelle des architectes (le premier est l'œuvre de Paul Rudolph, le second celle de Richard Meier et Associés).

Nous assistons au développement d'une méthode différente, fortement inspirée d'exemples continentaux (fig. 7 et 8, 9, 10) dans le cas des ensembles de West Hill et de Broadway East.

En 1973 l'Agence entra en rapport avec l'Institut d'Etudes Urbaines de New York en vue de l'élaboration de plans types de logements et d'unités spatiales à l'échelle humaine basées sur les critères d'habitabilité énoncés précédemment. Ces plan-types furent présentées dans le cadre d'une exposition au Musée d'Art Moderne de New-York (fig. II).

Au mois de Novembre 1974 l'Agence se lança dans l'organisation d'un concours à deux échelons sur un terrain adjacent au site aménagé par J. L. Sert et Associés (fig. I3). Entre temps le fonctionnement de l'Agence fut mis en difficulté et il s'avéra que la réalisation du projet ne pouvait être garanti. Le concours fut néanmoins organisé mais à un seul échelon. Parmi les 4 projets retenus un seul apporta une innovation par rapport à l'ensemble existant en proposant l'implantation d'immeubles hauts le long des quais. Les autres projets maintiennent le principe de juxtaposition immeubles hauts côté terre ferme et immeuble bas à proximité des quais (fig. I3 et I4).

L'auteur estime que la contribution la plus originale au concours fut fourni par un certain nombre de propositions non retenues par le jury. La première fut celle de O. M. Unger qui prévoit un ensemble formel mais varié à partir d'un certain nombre de noyaux fixes autour duquel se développent des ensembles flexibles (fig. I5) tandis que l'équipe Brown développe un schéma plus libre (fig. I6) s'adaptant particulièrement bien au terrain.

L'office du Fonds National du Logement du Mexique a procédé d'une façon nettement différente. Son action se développe à travers quatorze agences régionales dont chacune établit des "standards" d'habitation pour quatre types de constructions destinées à certaines catégories de travailleurs. Ces agences possèdent des bureaux régionaux qui assument la responsabilité des sites et de la sélection des architectes chargés du projet, et de la surveillance des chantiers.

Malgré l'existence de plans-types on relève des différences notables dans la conception des projets au sein d'une même région selon qu'il s'agit d'une zone essentiellement urbaine, péri-urbaine ou rurale.

Le plus important développement de ce genre jusqu'à ce jour est l'ensemble résidentiel d'Iztacalco dans l'Etat de Mexico (proche de la capitale) constitué de groupes d'habitations variés sur la base d'un nombre de prototypes. Le terrain est affecté d'une densité de 415 p./Ha. 36% du site est occupé par les logements, 17% par la voirie 2% par les services et 45% par les surfaces libres. Les bâtiments-types sont constitués de maisons qui s'échelonnent du type individuel ou accolée à des habitations en collectifs de 12 étages. (fig. I7)

L'ensemble "Colonia Tetlan Verde" dans la province de Guadalajara se distingue par une conception spatiale claire sobre en même temps que raffinée (fig. I8).

Un autre ensemble intéressant dans la même province est celui d'Arboleda de Zapopan (fig. I9).

COMPARAISONS.

La différence la plus nette entre les deux établissements de logements sociaux réside dans leur structure financière. Tandis que la société américaine était dépendante des fluctuations du marché financier, la société mexicaine a pu se maintenir à l'écart de celles-ci. L'INFOVANIT n'a guère entrepris des réalisations de la taille de celles exécutées par UDC, constatation qui amène l'auteur à établir des comparaisons entre projets de dimensions plus modestes et compte tenu du fait que les clientèles des deux sociétés sont fondamentalement différentes: la première basée sur les classes moyennes, la deuxième sur les travailleurs ayant des salaires minima ou dépassant celui-ci par un coefficient de 1.25.

La comparaison entre l'ensemble de West-Hill à Ithaca d'une part (fig. 7) et celui d'Arboleda de Zapopan (fig. 9) éclaire le problème:

Le premier ensemble est basé sur la juxtaposition d'un collectif contenant 40 unités de logement en duplex 3 pièces et des immeubles-patios disposés en gradins pour 20 logements de 2 pièces. Les appartements duplex quoique d'une superficie réduite apparaissent comme spacieux à cause du séjour qui occupe deux niveau. Les unités en maison-patio gardent le contact visuel avec une cour bien abritée.

Ce projet a réussi indéniablement à innover en introduisant une échelle nouvelle dans l'habitat new-yorkais. Malgré le fait qu'il soit dépourvu d'équipements collectifs, il représente une réussite par la création d'un milieu physique qui favorise les contacts entre habitants.

L'ensemble mexicain atteint un objectif analogue par des moyens différents: l'axe d'intérêt majeur est constitué ici par une rangée de platanes bordée d'unités contenant une série de commerces ou de services. Des voies en cul de sac d'une longueur de 200 m. facilitent l'accès des véhicules au centre sans interférer avec l'axe piétonnier principal. L'unité résidentielle est formée de trois types de logement avec des variantes à l'intérieur de chaque type en fonction de la grandeur des ménages.

CONCLUSIONS

L'auteur estime que les deux établissements publics ont fourni des résultats positifs sur le plan architectural. Citant l'opinion d'un auteur selon lequel l'UDC a réussi à changer fondamentalement l'image de marque de l'habitat économique; au Mexique l'INFONAVIT a permis pour la première fois d'aligner les facteurs quantité et qualité dans des ensembles cohérents.

Certaines tendances défavorables au développement de l'UDC on récemment amené la cessation des activités de cet organisme à New-York. Cette fin précoce n'est pas passée inaperçue. Nombreux sont ceux qui souhaitent sa "renaissance". Entre autres un

entrepreneur bien connu a vivement protesté à ce sujet en écrivant " l'UDC a servi de modèle en faisant promouvoir une Action Positive...dans le domaine social...elle a engendré la création d'une série de firmes dirigées par des gens de couleur et une main d'oeuvre qualifiée de la même origine a pu se former dans le cadre des chantiers ouverts par l'établissement...fournir un abri décent et de qualité a ses habitants constitue une obligation morale sans équivoque pour l'Etat de New-York ".

Si des orages de caractère politique n'ont pas manqué d'ébranler les structures de l'établissement mexicain, celle-ci a su mieux résister aux secousses. Actuellement certaines améliorations sont en voie d'être appliqués en ce qui concerne a la fois une plus grande diversité des composantes et avant tout un droit de participation des futurs habitants a la création de leur environnement.

THE MAN IN THE STREET, par Shadrach Woods. Edit. Pelican Books. Concepts of the Man Made Environment. Editor: Alexander Tzonis. 1976. 221 p. illustr.

bibliographie

Contributions de Shadrach Woods au Carré bleu (au sein de l'équipe Candilis Josic Woods et des Team X.)

- *L'habitat évolutif.* N° 2/1959
- *Projets d'urbanisme* N° 3/1961
- *Etudes sur la trame urbaine.* N° 3/1962
- *Colloque des Team X. à Royaumont* 4/1962
- *Projet pour la rénovation du centre de Francfort.* N° 3/1963
- *Projet pour l'Université de Berlin* N° 1/1964
- *Schéma de structure pour Fort-Lamy* N° 1/1965

english summary

Present number is devoted to one of the main topics of «HABITAT 76» the United Nations Conference on Human Establishments» which will open at Vancouver May 3°.

Roger AUJAME, Architect and consultant to UNESCO is presenting a general picture of the situation in the third world: impressive urban growth, generating overcrowding for the greatest part of the population in slums and shanty towns. The author is critical about recent measures applied by most of governments to counteract this type of growth. In fact social housing represents a heavy burden both on authorities and users, it may be further unsuitable because unable to meet expectations of dwellers. Mass housing in most cases appears as inflexible for adaptation and change.

More satisfactory results have been attained in a few cases where authorities, instead of providing «ready made» dwellings for a limited part of the population have concentrated their action on providing land and main services for immigrants who had thus facilities in order to build according to their means. The author is in favour for user participation as a method for mass housing.

Gerardo BROWN MANRIQUE, Assistant Professor, School of Architecture, University of Oklahoma presents an investigation on the relative power, the approaches and implications of two large scale housing societies: the New York Urban Development Corporation and the Institute for the Housing of Workers of the Federal Government of Mexico. This study presented in original version emphasizes the difficulties encountered by social housing in the State of New York.

**association pour la démocratisation
de l'urbanisme et de l'architecture**

**SECONDS
ETATS GENERAUX
URBANISME
ARCHITECTURE**

du 15 au 19 juin 1976

**Centre de création
Théâtre Le Palace
8, Rue Faubourg Montmartre
75009 Paris**

renseignements à l'ADUA: tél. 954.81.52 • 3, Rue La Bruyère 78000 Versailles