

**pcem**



**LE LOGEMENT**

Anciens des grandes écoles  
**RÉALISEZ UN PLACEMENT**  
**DANS UN SECTEUR DYNAMIQUE**  
**INVESTISSEZ DANS**

# SOPROTEL EPERGY

**SOPROTEL  
 EPERGY**

Nous sommes un groupe d'ingénieurs de l'AGRO, des ARTS et MÉTIERS, CENTRALE, I.N.P.G., MINES, POLYTECHNIQUE, PONTS et CHAUSSEES, SUP'AÉRO, SUP'ÉLEC, TÉLÉCOM, TRAVAUX PUBLICS...

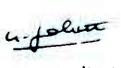
Réunis au sein de notre établissement financier SOPROFINANCE, nous mettons en commun nos réflexions et nos compétences pour investir dans des secteurs porteurs.

L'hôtellerie économique est un de ces secteurs.

Nous avons donc créé les SOPROTEL, tours de table qui ont pour but le financement de la construction et de l'exploitation d'hôtels 2 étoiles.

Parce qu'on ne s'improvise pas hôtelier, nous avons fait alliance avec SPHÈRE, propriétaire de l'enseigne IBIS, la chaîne 2 étoiles du groupe ACCOR.

  
 Pierre Carrié  
 Centrale (Paris 46)

  
 Roland Jolivot  
 Polytechnique (58)

  
 Jacques Marienneau  
 Arts & Métiers (Paris 43)

  
 André Sadoul  
 Agro (Grignon 45)

  
 Philippe Jacq  
 Polytechnique de Grenoble (74)

  
 Jean-Pierre Maillant  
 Polytechnique (50)  
 Ponts & Chaussées (55)

  
 Michel Nardon  
 Centrale (Paris 51)

  
 Jean Théron  
 Polytechnique (45)

**FONDATEURS DE LA S.A. SOPROTEL EPERGY**  
 Siège social : 50, rue Castagnary 75015 PARIS

## DEVENIR ACTIONNAIRE DE SOPROTEL EPERGY, C'EST :

- être propriétaire de murs d'hôtels,
- créer et développer des fonds de commerce,
- s'assurer le concours de spécialistes,
- bénéficier de l'expérience acquise par les trois premiers SOPROTEL : BOBIGNY, CRÉTEIL et ÉPINAY.

Pour :

ajouter aux avantages d'un placement immobilier, les perspectives offertes par l'exploitation hôtelière, tout en répartissant les risques sur un IBIS de centre-ville, à ÉPERNAY, et un IBIS de la grande périphérie parisienne, à CERGY-PONTOISE.

## Devenez hôtelier avec IBIS

**Bulletin à retourner à SOPROTEL EPERGY**  
 50, rue Castagnary 75015 PARIS  
 Téléphone: (1) 45 32 47 10

Je souhaite, sans engagement, recevoir la note d'information sur SOPROTEL EPERGY.

NOM \_\_\_\_\_

ÉCOLE \_\_\_\_\_ PROMO \_\_\_\_\_

ADRESSE \_\_\_\_\_

CODE POSTAL \_\_\_\_\_

VILLE \_\_\_\_\_

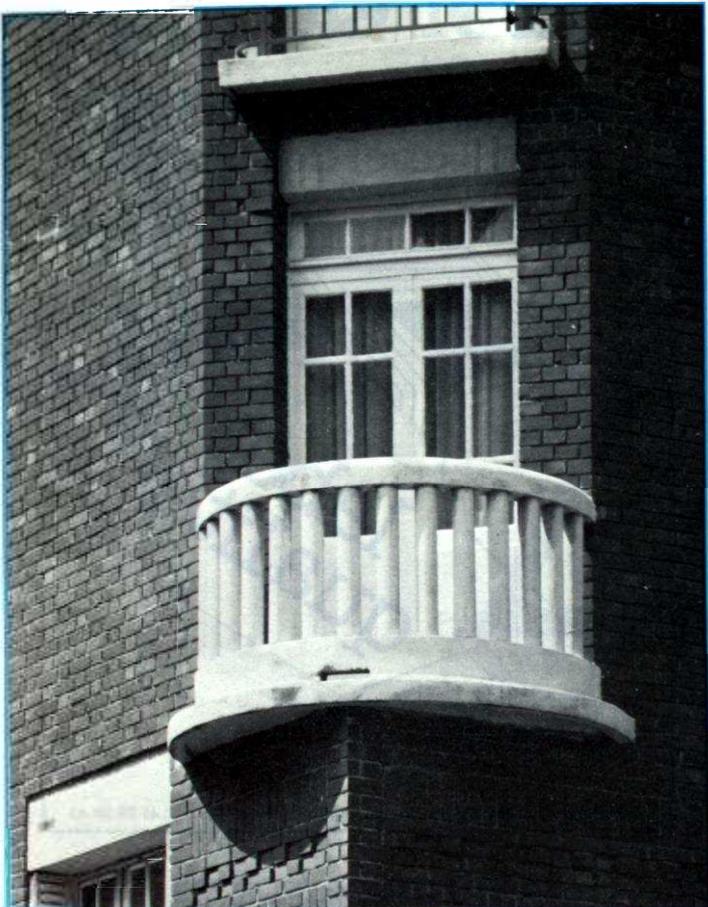
TÉL. BUREAU \_\_\_\_\_

TÉL. DOMICILE \_\_\_\_\_

La Commission des Opérations de Bourse appelle l'attention du public sur les caractéristiques de l'opération :

- les possibilités pratiques de cession sont limitées : il n'est pas envisagé d'organiser un marché des titres.
- compte tenu de la nature du projet et de la création récente de la Société, les éléments chiffrés fournis dans la Note d'Information ont été établis à partir de données provisionnelles.

La Note d'Information de SOPROTEL EPERGY a reçu le visa de la COB n° 87-14 en date du 20 janvier 1987.



# SOMMAIRE

## 1987 - N° 1

La Page des Présidents .....	9
Edito : <i>Pierre Méhaignerie</i> .....	10
Encart plan logement .....	11
La politique du logement : <i>Alain Maugard</i> .....	12
Le logement à Paris : <i>Barthélémy Raynaud</i> .....	16
La caisse des dépôts : Banquier à part entière : <i>Pierre Richard</i> .....	19
Pour que chacun ait sa maison : <i>Jean-Louis Durand</i> .....	22
L'Office Public de la ville de Paris : <i>Georges Pérol</i> .....	25
Le logement social : <i>Jean Fonkenell</i> .....	28
La réhabilitation : <i>Jean-Paul Lacaze</i> .....	32
Questions à : <i>A. Dubout</i> .....	35
France-Japon : architectures comparées : <i>J.-R. Mazaud, R. Bliach, C. Parant</i> .....	37
Délinquance et grands ensembles : <i>Richard Rutkowski</i> .....	42
L'offre foncière : <i>Philippe Cruchon</i> .....	44
La construction métallique : .....	47
Enquête SOFRES : <i>Jean Roret</i> .....	49

# FONDASOL

BUREAU D'ETUDES DE SOLS  
ET DE FONDATIONS  
SONDAGES - ESSAIS DE SOLS



## FONDASOL ETUDES

(BUREAU D'ETUDES, LABORATOIRES)

290, rue des Galoubets - B.P. 612

84031 AVIGNON CEDEX

☎ 90.31.23.96 - TELEX : 431.344 FONDASOL MTFAV

Télécopie : 90.32.59.83

## FONDASOL A LILLE

201, rue Colbert - Bât. 2 - 59800 LILLE

☎ 20.57.01.44 - TELEX : 120.984 FONDIL

Télécopie : 20.54.58.31

## FONDASOL A STRASBOURG

6, quai Mathiss - 67000 STRASBOURG

☎ 88.36.88.50 - TELEX : 860.695

Télécopie : 88.36.88.52

## FONDASOL EST

(BUREAUX D'ETUDES, LABORATOIRES)

1, rue des Couteliers - 57070 METZ BORNLY

☎ 87.36.16.77 - TELEX : 860.695 FONDASOL METZ

Télécopie : 87.36.45.10

## FONDASOL ATLANTIQUE

(BUREAUX D'ETUDES)

8, avenue de la Brise - NANTES 44700 ORVAULT

☎ 40.59.32.44 - TELEX : 710.567 FONDATL

Télécopie : 40.59.50.37

## FONDASOL LE MANS

61, rue Tristan-Bernard - 72000 LE MANS

☎ 43.82.15.36 - TELEX : 710.567

Télécopie :

## FONDASOL INTERNATIONAL

(BUREAU D'ETUDES)

5 bis, rue du Louvre - 75001 PARIS

☎ (1) 42.60.21.43 - TELEX : 670.230 FONDAP

Télécopie : 1.42.97.52.99

## FONDASOL A BORDEAUX

22, boulevard Pierre-1<sup>er</sup> - 33081 BORDEAUX

☎ 56.81.24.67 - TELEX : 541.493 FONDABX

Télécopie : 56.44.75.97

## FONDASOL A LYON

74, cours Lafayette - 69003 LYON

☎ 72.61.15.29 - TELEX : 330.545 FONDLY

Télécopie : 72.61.83.63

**Missions en AFRIQUE DU NORD  
et en AFRIQUE OCCIDENTALE**

# Label Qualitel.

Maintenant l'Immobilier  
à son Label de Qualité.



## QUALITÉ OBJECTIVE

Grâce à l'évaluation de 11 critères  
techniques fondamentaux pour le confort  
d'un logement.

## OUTIL PROFESSIONNEL

La méthode Qualitel vous offre un conseil  
pour la conception technique de vos  
opérations.

## ARGUMENT COMMERCIAL

Le Label Qualitel est la réponse à une forte  
attente consommateur.

## CONSÉCRATION IMPARTIALE

Votre effort de qualité est récompensé et  
cautionné par les pouvoirs publics.

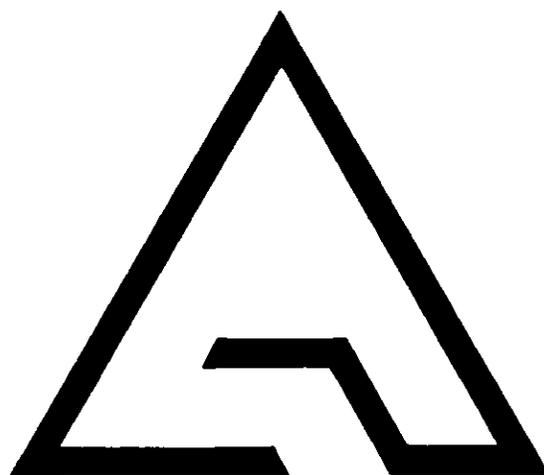
Je désire recevoir :

- Une documentation complète sur le Label Qualitel.  
 Le bon de commande du "Guide Qualitel 85".

Nom \_\_\_\_\_

Société \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_



## **ACIER LOGEMENT**

- Pourquoi Acier Logement ?**
- Ce qui a été fait depuis la création**
- Ce qui va se faire en 1987**

### **POURQUOI ACIER LOGEMENT**

La volonté de réduction des coûts de la construction conduit à promouvoir l'industrialisation du bâtiment.

La généralisation des composants industriels entrant dans la construction répond à cette exigence économique.

L'acier, dans cette optique, offre de nombreuses réponses aux problèmes posés aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvres, en raison de ses qualités intrinsèques :

- haute résistance mécanique

- grande diversité d'emploi
- fiabilité due à une fabrication industrielle
- pérennité
- rapidité d'exécution
- simplification des problèmes de chantiers

L'acier d'autre part très utilisé dans la construction de logements aux XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècles s'est laissé petit à petit déborder par le béton pour des raisons diverses :

- développement considérable des entreprises du béton dans la construction de logements, en particulier dans la période d'après guerre (1946-1965) ;

— non intérêt des constructeurs métalliques pour le logement, du fait de la prospérité relative du secteur industriel ;

— non intérêt également des producteurs d'acier pour le logement pour les mêmes raisons que les constructeurs métalliques.

Il était donc grand temps que cela change et la crise aidant, les producteurs d'acier ont ressenti le besoin de développer l'utilisation de l'acier dans le logement et les bâtiments annexes (bureaux, etc...).

Fin mai 1983, la Direction de l'Industrie au Ministère du même nom invitait une dizaine de concepteurs, d'industriels et d'organismes à se réunir pour "réfléchir sur le développement de l'utilisation de l'acier dans le logement et particulièrement pour répondre à la fonction ossature".

Le 26 septembre 1984, l'Association était effectivement créée.

## LIGNE D'ACTION

Les principes de l'action menée sont bien établis :

- recherche des complémentarités technologiques pour répondre aux exigences des années 1985-1990 ;
- intégration maximale aux travaux d'élaboration des outils nécessaires à l'évolution du secteur bâtiment (PIP/H.88/HLE 85, etc...) ;
- clarification du rôle de chaque auteur.

## LA STRUCTURE D'ACIER LOGEMENT

Acier Logement est une Association loi de 1901, intégrant des catégories complémentaires d'acteurs dans l'acte de construire : maîtres d'ouvrages publics et privés, concepteurs, bureaux d'ingénierie et de contrôle, organismes techniques, industriels, constructeurs de logements, producteurs d'acier.

Le Président en est M. Paul Louis Marty (Directeur Général de l'OPAC du Val-de-Marne et Directeur Général de la Société HLM de la Région Parisienne).

## CE QUI A ETE FAIT

### I — Appuis des Ministères chargés du Logement et de l'Industrie

Acier Logement a reçu une lettre de co-parrainage datée du 22 novembre 1986 et signée à la fois par le Ministre chargé du Logement et par le Ministre chargé de l'Industrie.

Les deux Ministres y font connaître l'importance qu'ils attachent à la démarche de l'Association visant à accroître l'utilisation de l'acier dans la construction là où il est compétitif.

#### 1.1 Appui du Ministère chargé du Logement

1) Un "protocole de démonstration pour le développement de l'utilisation de l'acier dans le logement" a été signé par le Président d'Acier Logement et la Direction de la Construction.

Ce document "vise à organiser sur deux ans un secteur de démonstration d'environ 1 000 logements afin

d'aider la filière métal à se positionner favorablement sur un marché ouvert dans le domaine du logement... Le but de ces opérations est de montrer l'aptitude de l'acier à remplir des fonctions habituellement réservées à d'autres matériaux".

Il est précisé que les opérations sélectionnées devront satisfaire certaines conditions :

- "le prix de revient de construction y compris honoraires devra être inférieur à 95 % du prix de référence construction y compris honoraires et hors majoration pour label HPE ;
- le label HPE3\* est requis ;
- le nombre de points CSTB ne doit pas être inférieur à 12 000 ;
- le nombre de points acoustiques ne doit pas être inférieur à 11 ;
- les caractéristiques architecturales des opérations doivent être de nature à améliorer l'image de marque de la filière acier".

"Une liste des opérations susceptibles d'être retenues sera établie par Acier Logement en concertation avec la Direction de la Construction... Les opérations seront sélectionnées par la Direction de la Construction" qui devra préalablement "recueillir l'avis de la Direction Régionale de l'Equipeement concernée".

"Les opérations sélectionnées bénéficieront de financements en crédit PLA ou PAP de catégorie II et exceptionnellement de catégorie I".

Enfin, Acier Logement s'engage à mener, en accord avec la Direction de la Construction, toutes actions permettant d'assurer la "diffusion des résultats significatifs obtenus sur les plans architectural, technique et économique... A cet effet, l'Association Acier Logement s'engage à consacrer la part nécessaire de son budget pour mener à bien ces actions de promotion-diffusion".

2) Subvention pour favoriser l'accès de l'acier à la mise en concurrence dite performancielle

#### 1.2 Appui du Ministère chargé de l'Industrie

Une convention a été signée entre le Directeur de la DIMME et Acier Logement concernant une étude portant sur quatre points :

- ingénierie ;
- appels d'offres ;
- composants d'enveloppe ;
- exportation

#### Pour l'ingénierie

Elaboration de quatre monographies concernant des opérations en cours.

Ces documents permettront de clarifier les problèmes rencontrés lors de la conception et de l'exécution de logements collectifs et de proposer des solutions.

#### Appels d'offres

Etudes des actions à mener pour ouvrir la porte des appels d'offres à l'acier.

#### Consultation composants d'enveloppe

Nécessité de disposer de composants d'enveloppe adaptés aux structures métalliques et d'un prix compatible avec les prix du marché.

## L'exportation

Elaboration d'un catalogue export.

### II — Publication des documents suivants :

- "Qui fait quoi" — annuaire des adhérents
- Catalogue de composants à base d'acier
- Premières recommandations pour la préparation d'appels d'offres de maisons individuelles à ossature acier ;
- Catalogue de références
- Argumentaire sur l'acier
- Lettre d'information bi-mensuelle

### III — Participation

- au congrès HLM
- à Batimat

### IV — Réalisation

A la fin 1985, le secteur de démonstration à la physiologie suivante :

- 3 300 logements identifiés en 95 opérations dans 21 régions
- 2/3 de logements individuels
- 1/3 de logements collectifs

#### En individuel

Essentiellement des projets en systèmes Phénix ou CHP.

#### En collectif

1 000 logements environ.

Les opérations principales en cours de réalisation ou devant démarrer sous trois mois sont les suivantes :

- 50 logements à Tarnos
- 27 logements à Dijon
- 73 logements à Angers
- 132 logements à Montreuil-sous-Bois
- 69 logements à Marseille
- 60 logements à Givors
- 200 studios à Montpellier
- 69 logements à Eguzon
- 73 logements à Nantes
- 150 logements à Paris
- 48 logements à Rouen
- 50 logements à Troyes

C'est un premier résultat, modeste il est vrai, mais il ne faut pas perdre de vue qu'il y a deux ans le collectif en acier était voisin de zéro.

## CE QUI VA SE FAIRE EN 1987

Pour 1987, nous avons prévu :

- de poursuivre les actions engagées ;
- de mettre au point un certain nombre de documents de travail ;
- d'intensifier notre action auprès des maîtres d'ouvrages et des administrations ;
- de développer nos implantations régionales ;
- de mettre en place une politique de communication.

Poursuivre les actions engagées, en particulier :

- terminer les études en cours pour le compte des

Ministères chargés du Logement et de l'Industrie, et publication de ces études concernant :

- les composants d'enveloppe
- les monographies de réalisations
- la mise en concurrence performancielle ;
- l'export

- participer au congrès des HLM à Grenoble en mai 1987,
- participer à Batimat fin 1987
- etc...

Mettre au point et publier un certain nombre de documents de travail :

- Guide de conception pour immeubles collectifs à ossature acier
- Guide de conception commun aux maisons individuelles à ossature métallique
- Guide de montage d'opérations à usage des maîtres d'ouvrages
- Catalogue export
- etc...

Intensifier notre action auprès des administrations et des maîtres d'ouvrages :

- en assurant un suivi constant de la politique technique auprès de la Direction de la Construction et de Directions Régionales et Départementales de l'Équipement ;
- en multipliant les contacts avec les maîtres d'ouvrages afin d'obtenir une multiplication des opérations en acier sur tout le territoire.

### Développer nos implantations régionales

— par une recherche d'adhésions nouvelles à notre Association maîtres d'ouvrages nouveaux et surtout recherche d'entreprises nouvelles suivant deux axes en fonction des conditions locales ou régionales

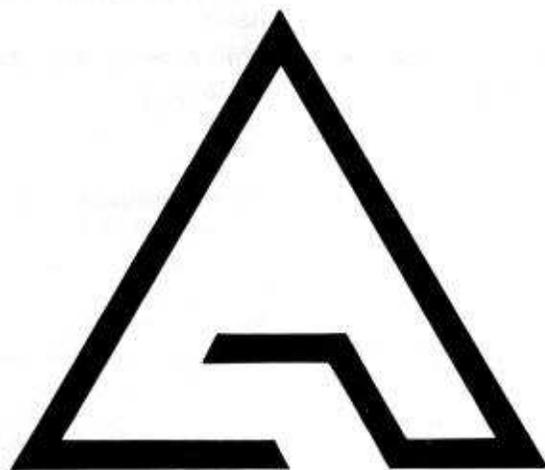
- grandes entreprises générales et leurs filiales régionales
- équipes locales, charpentiers métalliques, maçons
- ce développement des adhésions pourra nous amener à créer des Associations régionales Acier Logement.

**Communiquer** de plus en plus avec les intervenants de l'acte de bâtir.

Outre les participations au congrès HLM et à Batimat, nous avons l'intention en 1987 de mettre l'accent sur la communication au travers des actions suivantes :

- lancement d'un concours Acier Logement
- visites de réalisations
- réunions techniques régionales
- publication de nombreux reportages dans la presse spécialisée
- conférences périodiques traitant des divers thèmes techniques concernant soit l'acier, soit des réalisations en cours
- journée technique du type rendez-vous CSTB au 2<sup>e</sup> semestre 1987
- extension de la diffusion de notre lettre d'information
- réédition des catalogues de références et du "Qui fait quoi"
- etc...

**Paul NICODEME**  
Délégué Général



## **ACIER LOGEMENT**

5 bis, rue de Madrid  
75379 Paris Cedex 08  
Tél. : (1) 45.22.83.00

**GAZ DE FRANCE.  
TOUTE NOTRE ENERGIE  
EST POUR VOUS.**



**SOCIETE NATIONALE  
IMMOBILIERE**  
Siège Social à MONTPELLIER

**Vous êtes :**

- Une administration
- Une collectivité publique
- Un organisme public ou para-public
- Un investisseur institutionnel

**Nous sommes :**

- Société Nationale d'Economie Mixte à participation majoritaire de l'Etat
- Constructeur et Gestionnaire de logements pour fonctionnaires et agents de l'Etat, depuis 25 ans
- Implantés sur tout le territoire national

**Vous désirez construire  
ou donner en gestion**

**Consultez-nous**

Délégation auprès du Président  
24, rue de Presles  
**75015 PARIS**

Tél. : 16 (1) 43.06.41.52



## SAINT-FRANÇOIS-LONGCHAMP: VOTRE APPARTEMENT AU PIED DES JEUX

Et au pied des pistes la Résidence du Frêne, appartements et studios exposés plein sud. Agence sur place. Retournez le coupon réponse à l'adresse ci-dessous :

**ENTRE MAURIENNE  
ET TARENTEISE**  
Liaison avec Valmorel.

Nom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Tel. Bur. \_\_\_\_\_ Tel. dom. \_\_\_\_\_

**ANDRÉ JULLIEN**  
25 ans de construction en montagne - Cabinet fondé en '94'  
7 av. Marcellin Berthelot - 38100 Grenoble  
Tél. 76 87 70 44



**L'OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT  
ET DE CONSTRUCTION DES B.d.R.**

- Construit en collectif ou en individuel - En locatif ou en accession à la propriété.
- Gère son patrimoine de 28 000 logements, sur Marseille et le Département.
- Est un interlocuteur privilégié des collectivités locales pour toutes opérations d'aménagement et de construction à caractère social.

**LA FORCE DE L'EXPERIENCE - LE SAVOIR RENOUVELE - UNE FORTE IMPLANTATION**

**O.P.A.C. des B.d.R.**

80, rue Albe - B.P. n° 31

**13234 MARSEILLE CEDEX 4**

Tél. : 91.66.29.09

**Présent sur les cinq continents,**

**GTM-ENTREPRISES**

- bâtiment, maisons individuelles, génie civil
  - routes, terrassements, ouvrages d'art
  - électricité, informatique industrielle
- canalisations, montage d'usines, travaux offshore
  - ingénierie
- gestion d'ouvrages et de concessions de services publics

Siège Social : 61, avenue Jules Quentin - 92000 Nanterre - Tél. (1) 47 25 60 00 - Télex GTMNT 611 306 F

**SCR**

# ...VIVE PCM LE PONT

**L**e Comité de l'AIPC et celui de l'AAENPC ont décidé de fusionner leurs deux revues dès mars 1987.

Cette décision résulte d'éléments convergents :

- dans un environnement toujours plus concurrentiel, l'existence d'une solidarité plus forte de l'ensemble des camarades est une impérieuse nécessité dans l'intérêt de chacun d'entre nous ;
- l'étude de l'image des Ponts a mis en évidence l'obligation d'une communication cohérente ;
- enfin, elle est la traduction de la volonté commune de faire rayonner les Ponts au travers d'une revue de prestige, alliant les qualités spécifiques des deux supports.

Quatre rédacteurs en chef (deux camarades civils et deux corpsards) se partageront les dix numéros d'une année pleine : PCM-LE PONT sera, en effet, mensuel, sauf en été (avec deux numéros bimensuels : juin-juillet et août-septembre).

Ouverte à des personnalités extérieures, la nouvelle revue sera porteuse de prises de position ou de contributions des Ponts dans des domaines aussi divers que le Financement Privé, l'Eau ou les Transports. Les rubriques "prisées" de chacune des revues "Le Pont ou le PCM" seront maintenues. Il y sera adjoint une rubrique Offres d'emplois provenant des services des Associations.

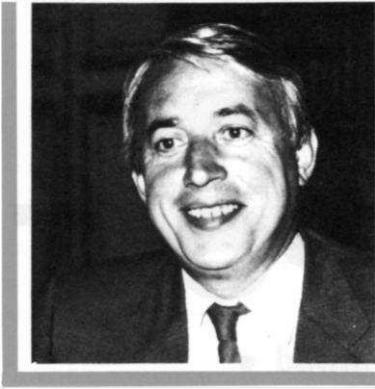
Le numéro de mars 1987 sera adressé à tous les camarades qui pourront ainsi juger "sur-pièce".

PCM-LE PONT sera servi ensuite uniquement sur abonnement. Les abonnements peuvent être souscrits par les camarades individuellement, mais aussi par toute entreprise ou organisation intéressée... Que chaque camarade n'hésite donc pas à en faire la publicité autour de lui !

Vive PCM-LE PONT !

**H. CYNA**  
*Président AAENPC*

**M. TERNIER**  
*Président AIPC*



# LE PLAN LOGEMENT :

## nouveau cheval de bataille

**L**e logement pèse un poids très important dans la vie économique française avec, pour la branche Bâtiment, un chiffre d'affaires estimé à plus de 300 milliards de francs et des effectifs de 1,2 million de personnes.

Il est aussi une composante essentielle de notre cadre de vie quotidien, un espace de liberté et de détente, un lieu d'innovation et d'adaptation aux techniques nouvelles.

L'importance de l'enjeu et l'ampleur des besoins à satisfaire sont considérables. Elles justifient un effort public de grande ampleur.

1987 constitue à cet égard un tournant important. Après les années difficiles que vient de traverser le secteur du logement, la mise en place d'un plan cohérent et ambitieux démontre la volonté du gouvernement d'inverser la tendance passée. Ce plan poursuit un triple objectif :

- relancer la construction de logements et donc l'emploi ;
- faciliter l'accèsion à la propriété ;
- développer localement une politique de l'habitat mieux adaptée aux demandes sociales actuelles.

Les principales mesures qui ont été prises sont rappelées dans le tableau figurant ci-contre.

Elles ouvrent de nouvelles perspectives dont les effets en termes d'activité et de réveil du marché se font déjà sentir, ce qui prouve que la confiance est en train de revenir.

Ainsi, au deuxième semestre 1986, on a pu constater une progression de 11 % du volume de prêts accordés alors qu'une baisse de 10 % avait eu lieu au premier semestre.

L'action engagée doit réussir. Elle constitue une priorité à laquelle je suis particulièrement attaché car son succès est la clé de l'amélioration des conditions de logement de nos compatriotes.

Il importe donc que les mesures du Plan Logement soient connues du grand public. J'ai engagé sur ce point une campagne d'information qui commence à porter ses fruits et je me félicite que la revue des ingénieurs des Ponts et Chaussées ait pris également une initiative en ce sens, en consacrant un numéro spécial au logement.

Celle-ci est une nouvelle preuve du dynamisme de ce corps prestigieux de l'administration française.

*Pierre MEHAIGNERIE*  
*Ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement*  
*du Territoire et des Transports*

# PRINCIPALES MESURES DU PLAN LOGEMENT

## I — MESURES JURIDIQUES

### 1) La réforme des rapports bailleurs-locataires

#### *Principales orientations*

- Etablissement d'un bail de 3 ans intangible ; à l'expiration, le propriétaire peut ne pas renouveler le bail sans motiver sa décision.
- Possibilité d'établir un bail de plus courte durée dans certains cas.
- Libre fixation des loyers tant lors de la conclusion du bail que lors de son renouvellement.
- Délai de préavis de congé porté à 6 mois.

#### *Application de la loi*

- Immédiate pour les logements vacants.
- Progressive pour les logements occupés à la date de publication de la loi : un régime transitoire est prévu jusqu'au 31 décembre 1991 en règle générale et jusqu'au 31 décembre 1995 dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants.

### 2) L'extinction de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948

L'extinction progressive de la loi de 1948 est prévue grâce aux dispositions suivantes :

- Sortie de la loi de 1948 de tous les logements vacants à l'exclusion des logements vétustes de catégorie IV, sans possibilité de retour.
- Le droit d'échange et la transmission du bénéfice de la loi sont pratiquement supprimés.
- Les locaux des catégories II B et II C pourront sortir de la loi s'ils sont occupés par des locataires âgés de moins de 65 ans et disposant d'un revenu inférieur à un seuil fixé par décret. Dans ce cas, la transition est prévue sur 8 ans.

### 3) Dispositions relatives aux organismes d'HLM

- Les organismes HLM bénéficieront dès 1987 d'une plus grande latitude et d'une plus grande responsabilité dans la fixation des loyers.
- Possibilité ouverte aux organismes HLM d'adopter des règles comptables et juridiques plus souples.

## II — MESURES FISCALES ET BUDGETAIRES

### 1) En faveur de l'accession à la propriété dans le neuf

- Baisse des taux d'intérêt (2 points sur les PAP, ce qui entraîne celle des taux des prêts conventionnés qui sont aujourd'hui aux environs de 10 %).
- Doublement du plafond des intérêts ouvrant droit à la déduction d'impôt de 25 % pour un achat de logement neuf (il passe de 15 000 F à 30 000 F avec majorations pour enfants à charge).
- Le taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers des logements neufs est relevé de 15 % à 35 % pendant 10 ans.
- Doublement de la déduction maximum d'impôts accordée aux investisseurs-bailleurs qui passe de 20 000 F à 40 000 F.

### 2) En faveur de l'ancien

- Développement des moyens financiers de l'ANAH.
- Dotations supplémentaires (+ 100 MF) pour la prime à l'amélioration de l'habitat.
- Accroissement des plafonds de prêt à bas taux aux salariés par le 0,77 %.
- Attribution de prêts non réglementés aux primo-accédants avec une quotité de 90 %.

Au total, le coût du plan logement est de l'ordre de 2,5 milliards de francs.  
Il représente une diminution de près de 15 % du coût du logement.

# LES GRANDES QUESTIONS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

par Alain MAUGARD  
Directeur de la Construction

Cet article examine, dans une perspective à moyen et long terme, les grandes questions soulevées par la politique du logement. L'analyse porte sur les questions qui concernent d'abord les besoins et la demande, ensuite, l'appareil de production ; enfin, les problèmes de société.

**L**a politique nationale du logement est au cœur du débat politique national, comme l'a montré une actualité récente, et reste une des toutes grandes préoccupations du Ministre chargé de l'équipement. Elle vient de faire l'objet d'importantes mesures législatives, financières et fiscales : Le Plan Logement.

Au centre des problèmes d'activité de la branche du bâtiment, elle contribue dans la sphère du résidentiel à la qualité des conditions de vie et, se trouve donc au cœur de la recherche d'un "consensus social".

Plutôt que de tenter une synthèse qui serait forcément réductrice et qui fermerait l'analyse, l'article traite de façon "éclairée" des grandes questions soulevées par la politique du logement. Il se place dans une perspective à moyen et long terme de façon à dégager les questions les plus permanentes.

## 1) Politique du logement et politique de soutien à l'activité du bâtiment ?

La tentation permanente bien sûr est de poursuivre une politique du logement qui soit le plus possible une politique de soutien à l'activité du bâtiment. Pour une raison simple : la construction neuve de logements et les travaux d'amélioration de l'habitat pèse pour 64 %

dans l'ensemble de l'activité du bâtiment.

Cependant, il n'est pas évident qu'une bonne politique du logement doive s'organiser autour du seul impératif de soutien à l'activité du bâtiment ; au plan macro-économique, il est possible de poursuivre de façon concomitante ces deux objectifs ; cependant, au plan local, compte tenu du rythme de développement ou de recul de certaines régions, il n'est pas toujours possible de faire concorder ces deux objectifs.

La politique du logement ne doit

pas se mesurer au seul indicateur du rythme de construction neuve, mais doit intégrer aussi le rythme des travaux d'amélioration (1) (travaux fort créateurs d'emplois) ; elle se mesure aussi au dynamisme du marché immobilier, à la fluidité du marché de l'ancien et du neuf, à une plus ou moins grande mobilité des ménages à l'intérieur du patrimoine, à une meilleure politique d'attribution des logements, à la réduction des tensions sur le marché locatif qui conduit à une hausse excessive des loyers. Bref, c'est mutatis mutandis, le constat que la politique de circulation routière ne se résume pas au seul rythme de construction ou d'amélioration des infrastructures routiè-

res, et qu'il est possible d'améliorer la circulation aussi par la mise en place de plans de circulation.

## 2) Les besoins importants jusqu'en 95

Contrairement à une idée parfois répandue, les Français ne pourront pas être logés dans le patrimoine existant.

(1) Les travaux d'entretien d'amélioration représentent, à l'heure actuelle, 45 % du volume global des travaux et sont en progression en volume de 1 à 2 % par an.

ALAIN MAUGARD



— Etudes suivies à Toulouse.

— Elève de l'Ecole Polytechnique et Ingénieur des Ponts et Chaussées.

— De 1967 à 1972, chargé des problèmes de rationalisation des choix budgétaires au Service des Affaires Economiques et Internationales dépendant du Ministère de

l'Equipement et du Ministère des Transports.

— De 1972 à 1975, chargé de l'urbanisme opérationnel à la Direction Départementale de l'Equipement des Hauts-de-Seine.

— De 1975 à 1978, Directeur départemental adjoint de la Direction Départementale de l'Equipement de Meurthe-et-Moselle, chargé des problèmes d'urbanisme et de logement.

— De 1978 à 1981, Secrétaire permanent du Plan Construction et Chef du Service de la politique technique à la Direction de la Construction.

— De juillet 1981 à mars 1984, Directeur-adjoint du Cabinet des Ministres de l'Urbanisme et du Logement, (M. Roger Quilliot et M. Paul Quilès).

— Depuis mars 1984, Directeur de la Construction.



Une demande diversifiée.

Photo Gilles-Henri POLGE

Il se crée encore à l'heure actuelle en France plus de 240 000 ménages par an (au sens de l'INSEE) qu'il convient de loger (1). D'autre part, le patrimoine a besoin de se renouveler chaque année (2) ; une partie n'est plus dans un état satisfaisant et doit donc être reconstruite ; c'est pourquoi il n'est pas raisonnable pour notre pays de trop descendre en-dessous d'un rythme de 300 000 à 350 000 logements annuels.

Cette poussée démographique des nouveaux ménages se maintiendra jusqu'en 1995 et s'atténuera progressivement vers l'an 2000.

La structure des ménages se modifiera progressivement, la proportion des ménages de 1 ou 2 personnes supérieure à 50 % au RGP 82, devrait encore croître. La montée du monde de vie solitaire, perceptible par toutes les tranches d'âge et la diminution de la taille des familles devraient se traduire par la réduction du nombre moyen de personnes par ménages de 2,70 en 1982 à 2,40 en 2000.

Comment satisfaire ces besoins, c'est-à-dire quels sont ceux de ces besoins qui se transforment en une demande solvable ?

D'abord, pour une partie des ménages français, seules des aides au logement sous forme d'aides à la pierre et d'aides à la personne permettent à ces ménages d'être logés en locatif ou en accession de façon décente : c'est le secteur du logement social ; compte tenu de l'évolution prévisible du pouvoir d'achat, ce secteur constituera pour longtemps une part significative de la politique du logement.

C'est aussi pour les ménages plus aisés "l'appétit" qu'ils peuvent porter à vivre dans des logements plus performants, de meilleure qualité que ceux qu'ils occupent à l'heure actuelle ; pour ces ménages d'ailleurs, le logement se trouve désormais directement en concurrence avec d'autres postes de consommation et doit présenter pour eux une attrance tout aussi forte que les loisirs, les équipements ludiques ou d'autres postes de consommation ; cela peut les conduire soit à acquérir sur des

logements nouveaux, soit à améliorer ou faire des transformations dans leur logement existant.

J'ajouterai de façon générale, que la demande est insuffisamment connue, beaucoup plus diversifiée que l'on croit et qu'il convient au plus vite de sortir d'une vision normalisée du logement pour entrer dans une ère de plus grande personnalisation de l'offre de logement aux différentes demandes.

Un bon fonctionnement du marché est un excellent révélateur des formes de demande. On a vu d'ailleurs récemment dans le logement locatif social les premiers logements vacants, on a vu depuis plus longtemps des programmes d'accession à la propriété qui ne trouvaient pas preneurs.

Mais, au-delà du seul fonctionnement du marché, il convient, me semble-t-il, de porter son regard sur les aspirations de la demande

(1)

Période	Nouveaux ménages	
	A décohabitation constante	A décohabitation croissante
85-90 . . . . .	171 000	241 000
90-95 . . . . .	170 000	220 000
95-2000 . . . . .	147 000	177 000

(2) Le parc logement étant d'environ 23 millions de logements, un renouvellement tous les 100 ans conduirait à prévoir à population

constante, un rythme annuel de reconstruction de 230 000 logements.

en matière d'habitat, car les satisfactions ou les insatisfactions des Français sur leur habitat, contribuent à l'idée qu'ils se font de la justice et de la cohésion sociale dans notre pays ; nous débouchons naturellement sur des enjeux de société : mieux satisfaire la demande de logement contribue à la modernisation sociale et économique de notre pays.

#### 4) La politique locale de l'habitat

La Loi de décentralisation n'a entraîné aucun bouleversement majeur dans la politique nationale de l'habitat ; cependant, ce vaste mouvement de décentralisation qui caractérise notre pays notamment dans l'urbanisme, conduit à adapter notre politique du logement aux conditions et aux spécificités locales.

Il faut donner libre cours à la diversité des modes de vie et de culture locale en matière d'habitat. Il faut sans doute chasser toutes les tentations d'uniformisation et de standardisation de nos logements et coller le plus possible aux caractéristiques de la demande locale.

C'est pourquoi le développement des Programmes Locaux de l'Habitat, et l'effort de déconcentration qui est apporté en matière de politique du logement sont deux conditions nécessaires à l'avènement d'une véritable politique locale de l'habitat. Les Maires en prennent progressivement conscience ; l'insuffisance du cadre intercommunal peut parfois être un des obstacles, mais la vivacité des initiatives régionales et locales est en train de prendre le dessus sur les réponses stéréotypées.

C'est sur le terrain que s'épanouiront les initiatives ; c'est sur le terrain que prendront corps les solidarités sociales, c'est sur le terrain que se gagnera un meilleur cadre de vie de l'habitat.

#### 5) Comment financer le logement

Contrairement aux apparences, financer le logement n'est pas affaire facile ; on se heurte succes-



La qualité architecturale du nouveau logement social. L'Esplanade à Montpellier.

Photo Gilles-Henri POLGE

sivement (parfois de façon concomitante) à une contrainte budgétaire ou à une contrainte monétaire (1), la contrainte budgétaire est la plus connue (2), mais il existe désormais aussi des contraintes monétaires.

D'ailleurs les pays plus avancés que nous dans la banalisation du financement du logement, ajustent souvent leur politique monétaire par le financement de l'immobilier (ils ont tendance à réserver la priorité au financement de la modernisation de leurs industries et ajustent leur politique monétaire sur le logement).

On aboutit ainsi à des "stop and go" très importants dans l'activité du logement : c'est ainsi que ramené à la taille de la France l'activité logement aux USA a évolué ces cinq dernières années entre 250 000 logements au plus bas et 400 000 logements au plus haut.

Mais les principaux problèmes de ces années-ci et des années futures sont au nombre de trois.

La fin des ressources "pas chères" pour financer le logement.

Nous sommes rentrés durablement dans une économie de taux réels positifs ; même si l'inflation a

baissé et donc les taux nominaux, les taux réels resteront positifs de 5 à 7 %. Il reviendra donc désormais plus cher de financer l'immobilier que dans les années 60-70 et 70-80. D'autre part, le logement social est financé sur la ressource la moins chère, c'est-à-dire les

(1) En effet le logement représente 37 % des crédits à l'économie.

(2) Le budget du logement toutes aides confondues :  
 - aides à la pierre  
 - aides à la personne  
 - aides fiscales  
 représente un effort de 100 à 110 milliards de F.

dépôts de livret A ; or, ces dépôts sont désormais rémunérés de façon positive par rapport à l'inflation et qui plus est, s'amenuisent fortement, c'est une difficulté majeure. D'ailleurs le Gouvernement est conduit à réduire considérablement les ressources livret A affectées aux équipements des collectivités locales pour les concentrer sur le financement des PLA (Prêts Locatifs Aidés).

Si l'on ne disposait pas du livret A pour financer les PLA, il faudrait faire passer la subvention de l'Etat de 46 000 F à 194 000 F par logement, soit une augmentation de 150 000 F environ pour conserver le même taux de sortie du prêt ; on mesure là tout l'enjeu budgétaire du maintien de ressources livret A pour le logement social.

— La concurrence entre placement immobilier et placement financier : l'attractivité de ce dernier a fait reculer l'immobilier (c'est une des explications du retrait des investisseurs privés du secteur locatif) ; c'est pourquoi le Gouvernement a été conduit à donner de nouveaux avantages fiscaux à la construction neuve ; ces avantages fiscaux s'étendent à la "Pierre Papier" qui devrait connaître un développement soutenu.

— La maîtrise des dépenses d'aide à la personne : elles augmentent à l'heure actuelle, de 3 à 4 milliards par an ; il est sans doute raisonnable d'en diminuer la croissance ; la tâche est cependant difficile car l'inflation ne vient plus gommer avec le temps ces aides à la personne et le pouvoir d'achat n'augmente pas comme pouvaient l'espérer les auteurs de la loi de 1977. Le Ministre vient d'installer un groupe de sages présidé par le gouverneur Laxan qui doit lui permettre des propositions pour le 2<sup>e</sup> trimestre 1987.

## 6) L'effort de productivité : désormais à l'échelle européenne et internationale

C'est un challenge permanent pour les professionnels du bâtiment ; après avoir connu de très forts gains de productivité dans la période triomphante de la cons-

truction neuve (60-75), fondée essentiellement sur l'effet de séries et les débuts de l'industrialisation, les progrès ont marqué le pas ces 10 dernières années et ont conduit, lorsque les hausses foncières et les taux d'intérêt s'en mêlaient, à une désolvabilisation de la clientèle.

Depuis maintenant 2 à 3 années, le cap a été remis sur les gains de productivité et il est désormais certain qu'en francs constants, les logements d'aujourd'hui, à qualité égale, coûtent moins cher à la fabrication et moins cher à l'acquisition (aidés par la baisse récente des taux nominaux directement liés à la baisse de l'inflation) qu'en 1980 ou 1981.

Le programme Habitat 88 lancé par le Plan-Construction, qui a pour ambition de faire baisser de 25 % en Franc constant le coût des logements, a contribué très largement à cette nouvelle mobilisation ; de l'avis même des professionnels, nous pouvons encore gagner beaucoup en productivité ; encore faut-il que les gains obtenus sur la construction ne soient pas confisqués par une hausse excessive des prix fonciers ; s'il en était ainsi, le bâtiment au lieu de repartir sur des rythmes de construction plus élevés, resterait durablement au niveau actuel.

Le phénomène le plus nouveau dont nous prenons clairement conscience est l'internationalisation du marché des produits industriels du bâtiment ; la valeur ajoutée de la branche remonte de plus en plus en amont au profit des industriels. Les produits industriels peuvent donc supporter des coûts de transport et s'échangent désormais sur un marché mondial. Le taux de pénétration des produits étrangers en France progresse et avoisine désormais les 20 % ; notre balance commerciale avec les pays européens est déficitaire de quelques 7 milliards de francs.

Le problème est préoccupant ; il faut réagir. Le développement, à l'horizon 92 du marché intérieur européen doit être l'occasion de tester la compétitivité des industriels français. Il convient de s'y préparer en faisant en sorte que nos principes de normes et nos régulations soient les moins éloignés possibles de ceux de nos concurrents ou de ceux qui feront l'objet d'un accord communautaire. Réussir l'entrée de la France dans le marché européen à l'horizon 92, est un challenge que tous

les professionnels du bâtiment et de l'administration doivent gagner.

## 7) La qualité de l'habitat

Un peu abandonné ces derniers temps au profit de l'effort de baisse des coûts, l'objectif de qualité doit être remis sur le devant de la scène ; car il conditionne l'élargissement du marché du logement. En effet, étant moins portés par le retard quantitatif des logements, il nous faut désormais, comme d'autres branches de l'économie française conquérir des marchés par la nouveauté, inventer l'obsolescence, et montrer que nous sommes capables maintenant de construire de meilleurs logements.

Je pense que nous avons atteint un bon couple qualité/prix dans le logement social.

Nous pouvons franchir encore un nouveau cap en matière de performance thermique.

Mais nous devons aussi inventer de nouveaux services, de nouveaux équipements dans le logement, offrir des surfaces plus grandes.

Cela suppose pour l'architecture une plus grande attention portée à l'usage des logements, cela suppose aussi de rentrer sans arrière-pensée dans l'ère du consumérisme en informant mieux le candidat à l'acquisition ou à la location.

Les perspectives ouvertes par la domotique devront intéresser de nouvelles couches sociales qui pourraient jouer le rôle de leader d'opinion comme cela semble se produire aux Etats-Unis ou au Japon.

## 8) L'avenir du patrimoine HLM et l'évolution sociale des quartiers

Les organismes HLM sont désormais à la tête d'un patrimoine très important d'environ 3 millions de logements ; ils logent environ 9 à 10 millions de Français ; c'est une responsabilité très lourde qui les oblige à être exemplaires du

point de vue de leur efficacité économique et sociale.

Ils ont entrepris un grand effort de modernisation, mais la collectivité est en droit d'exiger d'eux des performances d'autant plus "pointues" qu'ils logent les plus démunis des ménages français.

Leur patrimoine a été constitué par vagues successives de constructions neuves, il est souvent trop concentré dans certaines communes et insuffisamment dans d'autres ; parfois les HLM représentent la quasi totalité des logements d'un quartier.

La nouvelle loi Méhaignerie donne aux organismes HLM de plus grandes facilités pour la vente des logements et les transformations d'usage (changement en bureaux ou aux usagers) ; elle devrait les conduire à renouveler leur patrimoine en achetant des logements dans des quartiers insuffisamment pourvus en HLM, à changer l'affectation de certains locaux, bref, à faire "respirer le patrimoine HLM" pour qu'il s'intègre le mieux possible au tissu urbain.

Le "mal" des grands ensembles et des quartiers dégradés est à l'ordre du jour. Comment éviter une paupérisation ou une déqualification de ces quartiers ? Comment diversifier le patrimoine social de façon à ce qu'il se répartisse de manière plus homogène dans le tissu urbain ? Comment pratiquer une politique d'attribution des logements moins ségrégative et plus sensible aux questions de "voisinage social" ? C'est un des grands enjeux des années à venir.

Au terme de cet itinéraire sans doute incomplet des grandes questions du logement, nous débouçons sur une dernière toute simple : dans quelle mesure la politique de l'habitat est le reflet de notre société et dans quelle mesure cherche-t-elle à en corriger les aspects les plus exacerbés : simple miroir ou "grand correcteur" ?

Très vite se marquent dans notre habitat les fissures de notre société : pauvreté-richesse, ségrégation-intégration, solidarité-égoïsme ; très vite aussi peut-on y déceler la volonté de corriger ce que notre société comporte d'innacceptable.

# LA POLITIQUE DU LOGEMENT A PARIS

par Barthélémy RAYNAUD  
Directeur de la Construction et du Logement

**L**a politique du logement à Paris est largement dépendante des problèmes fonciers. Le nombre de logements construits chaque année a beaucoup diminué au cours des dernières années, sauf les logements sociaux qui ont eu la priorité et qui ont été en légère augmentation, grâce à la politique foncière menée par la Ville et ses aménageurs.

**Le plan adopté par le Gouvernement et les mesures d'accompagnement comme la révision du POS décidées par la Ville de Paris, devraient permettre aux investissements dans l'immobilier et à la construction privée de se développer au cours des prochaines années.**

La Ville de Paris présente cette particularité, exemplaire pour une capitale de son importance, d'être une ville fermée : enserrée à l'intérieur de son boulevard périphérique, elle ne dispose pas d'une banlieue lui permettant d'assurer son développement normal. Cette contrainte est d'autant plus forte que, centre d'une agglomération de près de 10 millions d'habitants, Paris a toujours exercé une attraction à la mesure de son rôle de Capitale politique, économique et culturelle. Cette attraction est d'autant plus sensible que les Français souhaitent de plus en plus habiter en centre ville car ils en apprécient les avantages : niveau d'équipements, qualité de vie, sécurité plus grande, déplacements moins longs.

## Des terrains rares

Dans ce contexte, la politique du logement est dominée par un problème majeur : comment trouver

les terrains nécessaires pour construire suffisamment de logements ? En effet de nombreuses utilisations sont en concurrence : grands projets nationaux, équipements publics, voiries nouvelles, bureaux et locaux d'activités, logements enfin, et les terrains sont limités. C'est ainsi que l'évolution de la construction depuis quinze ans qui est passée de 25 000 logements neufs mis en chantier en 1974, à 10 000 en 1977, 4 000 en 1980 et à peu près autant dans les années suivantes, est avant tout la conséquence de la raréfaction des terrains après la grande période de construction des années 1960 ; la plupart des parcelles facilement constructibles ont en effet été construites.

Certes d'autres facteurs ont également joué, les mêmes pour l'essentiel que sur l'ensemble du territoire, et tout particulièrement au cours de ces dernières années où peu d'investissements se sont faits dans l'immobilier : c'est ainsi qu'aucun programme n'a été mis en chantier entre 1982 et 1984.

L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION A PARIS				
	1974	1977	1982	1986
PLA ou HLM .....	3 320	2 630	3 300	3 272
Logements intermédiaires non aidés .....	16 220	4 300	2 200	1 818
Total des logements neufs autorisés .....	19 540	6 930	5 500	5 090

Mais aujourd'hui, et contrairement à la plupart des autres villes, Paris se trouve confrontée à une demande

importante de logements. C'est l'offre qui n'est pas suffisante, principalement du fait de la rareté

## BARTHELEMY RAYNAUD

Né le 30 mars 1943 à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées.

1963-1965 : Ecole Polytechnique (promotion 1963).

1966-1968 : Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

1968-1970 : Chef du département informatique au Service des Affaires Economiques et Internationales du Ministère de l'Equipement et du Logement et Ministère des Transports.

1971-1974 : Chef de la divi-

sion organisation et méthodes informatique au Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Population et Ministère de la Santé Publique et de la Sécurité Sociale.

1974-1976 : Conseiller Technique au Cabinet du Ministre du Travail.

1976-1977 : Conseiller Technique au Cabinet du Ministre de l'Industrie du Commerce et de l'Artisanat.

1978-1982 : Directeur de l'Artisanat au Ministère du Commerce et de l'Artisanat.

1982 : Directeur de la Construction et du Logement à la Ville de Paris.



MM. Mehaignerie et Raynaud.

des terrains, et à un moindre degré à cause du retard pris au cours de ces dernières années du fait de la faiblesse des investissements dans l'immobilier.

En ce qui concerne Paris, la première priorité concerne le logement social, et son financement étant de la responsabilité de l'Etat, la Ville a signé avec le Ministère de l'Equi-

la construction d'un nombre de PLA suffisant : depuis trois ans l'enveloppe annuelle se situe autour de 3 500, (sur une enveloppe régionale de 18 000). Cela repré-

1 000 est affectée chaque année à l'acquisition-réhabilitation, et qu'un programme de réhabilitation des logements sociaux construits entre les deux guerres-HLM et HBM a été lancé depuis trois ans. Actuellement, plus de 3 000 logements sont réhabilités chaque année à travers un financement Palulos.

Enfin, la ville s'est engagée depuis six ou sept ans dans la construction de logements intermédiaires : plusieurs formules de financement ont été utilisées et aujourd'hui on ne peut pas dire qu'une formule satisfaisante ait été trouvée. L'objectif est de construire des logements dont le loyer d'un trois pièces soit de l'ordre de 3 500 francs hors charges par mois et soit donc accessible à des catégories moyennes de la population : employés, cadres moyens, jeunes ménages.



ZAC de Vaugirard dans le 15<sup>e</sup>.

## Un contrat avec l'Etat pour le logement social

Dans ce contexte, quelle est la politique de la municipalité ?

Elle a pour objectif de développer le plus possible la construction de logements, compte tenu de l'importance des besoins que l'on constate. Sur un plan plus global, elle vise à ralentir la baisse de la démographie parisienne, et si possible, à obtenir un maintien du nombre des habitants. Cela suppose d'augmenter le parc des logements, car l'évolution des comportements (décohabitation) et l'amélioration du confort (surface moyenne des appartements beaucoup plus élevée) entraînent un taux d'occupation moins élevé.

Mais il faut être conscient que les problèmes de logements se posent au niveau de l'ensemble de l'agglomération et ne peuvent être réglés sur le seul territoire communal. Malheureusement, la décentralisation a laissé aux communes l'initiative et un pouvoir de blocage, et il n'y a plus dans le domaine du logement, d'approche au niveau de l'agglomération avec les moyens d'agir.

pement et du Logement un premier contrat en 1984-1985, puis un deuxième pour les années 1986-1987. Ces contrats précisent les principaux objectifs retenus pour les logements sociaux construits à Paris et les moyens financiers pour y parvenir.

sente un effort d'autant plus important que le coût des terrains est évidemment beaucoup plus cher que la charge foncière de référence (trois à quatre fois plus) et que la Ville doit en général financer la différence.

Par ailleurs, et c'est indispensable

LE CONTRAT ETAT-VILLE 1986-1987	
<b>OBJECTIFS ANNUELS :</b>	
Prêts locatifs aidés .....	3 100 neufs 500 réhabilités
Logements intermédiaires .....	1 500 locatifs 500 accession
Réhabilitation Palulos .....	3 000
<b>Soit au total</b>	<b>8 600 logements par an</b>

LA REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX					
	1983	1984	1985	1986	1987 prévisions
PLA acquisition réhabilitation	629	998	955	910	500
Palulos		2 436	3 280	2 895	3 100
(dont Office)		(1 378)	(2 655)	(2 155)	(2 500)

## Maintien des PLA

Le premier objectif est de maintenir au cours des prochaines années

compte tenu de l'état du tissu parisien et du vieillissement des immeubles, la réhabilitation reste un objectif tout à fait privilégié : c'est ainsi qu'une part de l'enveloppe PLA représentant entre 500 et

partie importante de la construction des logements intermédiaires devrait être assurée par la promotion privée, ainsi que de l'accession en prêts conventionnés accession.

## Relancer la promotion privée

Au cours de ces dernières années la promotion privée a été à Paris extrêmement peu active alors que la construction de logements sociaux augmentait : il faut rappeler qu'alors en 1975, 13 000 logements non aidés étaient autorisés contre 2 500 aidés ; à partir de 1980, les mises en chantier de ces deux catégories de logements sont devenues à peu près équivalentes (autour de 3 500) et que depuis trois ans on met en chantier deux fois plus de logements sociaux (PLA ou intermédiaires) que de non aidés.

Or, les enveloppes de financement affectées par l'Etat au logement à Paris étant données, c'est de l'investissement privé que peut venir l'impulsion qui permettra à la construction parisienne d'augmenter au cours des prochaines années. Il ne s'agit pas d'ailleurs que de logements de luxe : une

## Un rôle nouveau de la ville : produire du terrain à bâtir

Le plan logement adopté en 1986 par le Gouvernement devrait permettre de relancer l'investissement privé dans le logement et donc la construction privée ; les premiers résultats ont été sensibles dès la fin de l'année, tant au niveau des transactions sur le marché foncier que du permis de construire à l'étude ou déposé.

Sur ce plan, la Ville peut accompagner et faciliter le mouvement. C'est ainsi qu'après avoir augmenté le PLD de 1,5 à 3 elle s'apprête à le supprimer : elle prépare une révision de son plan d'occupation du sol dans laquelle les COS devraient augmenter légèrement, mais surtout un certain nombre de contraintes devraient être allégées : règlement plus simple, suppression d'alignements, de réserves pour équipements publics, et surtout instauration d'un COS de fait qui permettra de reconstruire à la même densité un immeuble après démolition.

### LE COMPTE FONCIER DE LA VILLE (en millions de francs)

	1982	1983	1984	1985	1986
<b>TOTAL</b> (dont achats à la SNCF)	208	239	357	743 (351)	448 (25)

Mais il est apparu nécessaire de s'engager dans une politique plus active de production de terrains à bâtir. C'était déjà le rôle traditionnel de la ville dans les grandes opérations de rénovation (dans le 14<sup>e</sup> ou le 20<sup>e</sup> arrondissement). Une accélération de ce processus a été décidée avec l'acquisition des dernières emprises publiques libres (ainsi 15,4 ha ont été achetés en 1985 à la SNCF et 16,5 le seront en 1987). En outre de nombreuses opérations d'aménagements ont été lancées et continuent de l'être sous forme de ZAC ou de DUP. Cette politique s'apparente à du remembrement foncier, puisque la ville achète des parcelles mal utilisées, les libère en relogant les habitants, les réunit, y construit des logements sociaux, mais aussi des logements non aidés en revendant une partie. Ainsi des terrains représentant près d'un millier de logements ont été vendus pour la construction de logements inter-

médiaires ou libres en 1986, et autant le seront en 1987.

on l'a vu, touche à des limites quasiment physiques. Outre la qualité

des quartiers neufs plus humains et plus diversifiés.

### LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

	Nbre d'opérations en cours au 1 <sup>er</sup> janvier 1983	Opérations nouvelles lancées en :			
		83	84	85	86
ZAC .....	19	3	3	5	3
autres (RHI DUP)...	7	5	7	7	6

Dans ce cadre, les problèmes de relogement prennent progressivement une importance essentielle : en effet, on construit de plus en plus à Paris en détruisant des logements en mauvais état et ce sera plus fréquent à l'avenir. Or, on détruit en général des logements de 30 ou 40 m<sup>2</sup> pour en reconstruire de 70 m<sup>2</sup> : c'est-à-dire qu'on démolit deux logements pour en construire un. C'est ainsi que pour 2 500 logements PLA neufs construits en 1986, il y a eu près de 1 500 relogements à effectuer.

Les problèmes du logement à Paris ne sont pas uniquement quantitatifs, même si la pénurie impose une politique de redressement, laquelle,



Rue Lahire dans le 13<sup>e</sup>.

de l'urbanisme et de l'architecture, qui a fait depuis 1983 l'objet d'une attention soutenue, deux orientations ont été retenues par le Maire, Jacques Chirac :

- Un meilleur équilibre à l'intérieur des opérations d'aménagement, en mélangeant des logements de toute nature : locatif et accession, PLA et non aidé, afin d'avoir

14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> et même 16<sup>e</sup> arrondissements.

Paris est affronté à un rude défi : comment loger tous ceux qui souhaitent venir y habiter ! Ce n'est probablement pas possible, mais il faut veiller à conserver non seulement la qualité architecturale, mais aussi la richesse humaine qui font aujourd'hui son attrait.

52, rue Flandre dans le 19<sup>e</sup>.



# LA CAISSE DES DEPOTS DEVIENT BANQUIER A PART ENTIERE

par Pierre RICHARD

Directeur Général Adjoint de la Caisse des Dépôts et Consignations

**L**a Caisse des dépôts est le plus souvent connue pour son rôle de banquier des collectivités locales. Mais, il ne faut pas perdre de vue que son premier emploi reste le logement social. A son bilan, les prêts au logement représentent 30 % du total de ses actifs (340 milliards de F) et dépassent donc de loin les prêts à l'équipement collectif (268 milliards de F).

**La Caisse des dépôts attribue ses concours au logement social aux conditions de taux les plus bas possibles.**

**Ses prêts sont accordés, en pratique, sans marge, c'est-à-dire au prix de revient de la ressource. Celle-ci est désormais indexée sur le taux du Livret A. Le prêt complémentaire à la prime Palulos s'établit à 5,80 % et le prêt au PLA, compte tenu d'une subvention de 12 %, à 4,94 %, sur une durée de 34 ans.**

## La caisse des dépôts devient le banquier du logement social

Il y a vingt ans, l'Etat créait la CPHLM et en confiait la gestion à la Caisse des dépôts.

L'objectif était de bonifier, par des subventions d'Etat, des financements eux-mêmes adossés à des ressources de coût peu élevé.

Ce système de financement était orienté vers une production quantitative qui a permis en 10 ans la construction de 1,5 million de logements, mais il restait totale-

ment régleménté et administré par l'Etat, celui-ci s'en portant notamment financièrement garant.

La CPHLM a cessé d'exister le 31 décembre 1985. Elle a transmis à la Caisse de Garantie du Logement Social (CGLS), qui lui a succédé et qui est également gérée par la Caisse des dépôts, un bilan de plus de 270 milliards de F, représentant les encours de prêts en fin d'année 1985.

Surtout, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1986, la Caisse des dépôts prête directement, sans garantie de l'Etat, aux organismes pour financer des constructions neuves (PLA) ou des travaux d'entretien et d'amélioration.

Cette nouvelle donne impose à la

Caisse des dépôts une obligation de vigilance.

La Caisse des dépôts est désormais pleinement responsable de l'emploi des fonds qu'elle distribue, la garantie de l'Etat, comme on l'a dit, ayant cessé d'exister.

L'Etablissement, qui engage à très long terme des fonds d'épargne liquide, est donc amené à se comporter en banquier et à apprécier le risque, c'est-à-dire la solvabilité et la viabilité des opérations de l'emprunteur, d'autant que le prêt PLA reste un produit "risqué".

Cet impératif de sécurité a conduit la Caisse des dépôts à développer ses services d'analyse financière, en parfaite coordination avec l'Union des HLM.

Un protocole de coopération a été signé entre les deux organisations pour coordonner les demandes d'information financière faites auprès des organismes.

Il ne s'agit pas, dans un cas comme dans l'autre, de développer une quelconque tutelle, mais bien d'engager un dialogue confiant avec les emprunteurs.

PIERRE RICHARD



*Né le 9 mars 1941 à Dijon, est ingénieur en chef des ponts et chaussées. Ancien élève de l'Ecole Polytechnique, il étudie la planification urbaine à l'université de Pennsylvanie (1966-1967). Puis il est nommé à l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, dont il devient Directeur général adjoint en 1970. Il est conseiller technique au Cabinet du Secrétaire d'Etat au logement (1972-*

*1974), puis à la Présidence de la République pour suivre les dossiers des collectivités locales, de l'aménagement du territoire, de l'environnement, de l'urbanisme et de la construction en 1974. Il restera quatre ans à l'Elysée avant d'être nommé, en 1978, Directeur général des collectivités locales au Ministère de l'intérieur où il participe à l'élaboration des projets de loi de décentralisation. Il est, depuis décembre 1982, Directeur général adjoint de la Caisse des dépôts et consignations et a la charge de la Direction du développement local. A ce titre, il assure notamment la gestion de la CAECL (Caisse d'Equipelement des Collectivités Locales).*

*Pierre Richard est co-auteur, avec Michel Cotten, d'un ouvrage "Les communes françaises d'aujourd'hui" ("Que sais-je ?"). Il écrit périodiquement des articles ayant trait aux collectivités locales.*



Paris XX<sup>e</sup> — Pelleport-Lyanes — Architectes : M. GHUILAMILA — 68 logements PLA. Le bâtiment se retourne perpendiculairement à la rue Pelleport pour définir un jardin intérieur qui le sépare d'un local à usage industriel reconstruit à neuf.

Nous souhaitons, d'autre part, dans toute la mesure du possible, intervenir en amont de la programmation des PLA décidée par l'Etat, dans le respect du rôle de chacun, de même que nous envisageons, en régime de croisière, d'évoquer avec les organismes leurs perspectives d'emprunt, à l'occasion de rencontres annuelles périodiques.

### Des ambitions pour le logement social

La Caisse des dépôts, qui s'organise pour devenir un centre de connaissances du logement social, compte être présente dans le débat sur l'évolution de la réglementation dans ce domaine. Elle considère que l'avenir du logement social passe par un double mouvement de déréglementation et de diversification.

Le financement du logement social manque, en France, de diversité et de souplesse. Il n'offre pas aux emprunteurs une véritable gamme de produits adaptés aux exigences d'une gestion financière moderne.

En fait, il n'existe aujourd'hui que deux produits : le PLA et le prêt Palulos.

Il conviendrait d'imaginer un système plus ouvert offrant des caractéristiques techniques mieux adaptées aux besoins des organismes et des opérations.

a) Nous pensons qu'il serait souhaitable de distinguer la subvention versée par l'Etat, du prêt accordé par la Caisse des dépôts.

L'attribution directe de la subvention à l'organisme encouragerait à la recherche du meilleur plan de financement et inciterait à minimiser la part des prêts et des fonds onéreux.

De même, la Caisse des dépôts pourrait proposer plusieurs profils de prêts, en jouant sur la durée, le taux, le différé d'amortissement,

la progressivité, la révisabilité. Le sur-mesure deviendrait la règle.

b) D'autre part, une fongibilité des financements entre les prêts destinés à la construction de logements et ceux ayant vocation à assurer leur réhabilitation paraît également souhaitable. Chaque année serait programmé non point un nombre donné de prêts, mais une quantité donnée de financements, dont l'affectation serait laissée à l'initiative du prêteur à l'intérieur de certains butoirs.

c) Nous avons, enfin, l'intention d'élargir l'offre de nos produits, en mettant à la disposition des emprunteurs des financements complémentaires des produits traditionnels, permettant d'appréhender l'ensemble des compartiments de leurs opérations, dans le cadre de montages complets.

A côté des prêts PLA ou prêts Palulos, j'indique, en particulier, que la Caisse d'équipement des collectivités locales (CAECL) est désormais en mesure de financer l'environnement du logement proprement dit.

Le chemin à parcourir est encore long, mais je suis convaincu de la nécessité des évolutions que je viens d'esquisser, qui concourront à une plus grande liberté et une plus grande adaptabilité du financement du logement social.

La Caisse des dépôts, grâce à une meilleure connaissance des spécificités de ce secteur, saura quant à elle affronter le défi d'une demande plus exigeante, ceci au profit des usagers.



Paris V<sup>e</sup> — Rue Poliveau — ILN 1980 — Architectes : M. DELAAGE et TSAROUPOULOS.



## Emprunts CAECL: et votre argent travaille sous vos yeux.

Lorsque vous souscrivez à un emprunt de la Caisse d'Équipement des Collectivités Locales (CAECL), établissement public géré par la Caisse des dépôts, votre argent ne reste pas au repos. Vite, il est prêt à votre commune, votre département, votre région, qui ont toujours besoin de fonds pour financer leurs nouveaux équipements.

Ainsi, chaque fois que vous voyez une nouvelle benne à ordures, une nouvelle piscine, un nouveau pont, un nouveau car de ramassage scolaire, c'est un peu de votre argent qui travaille.

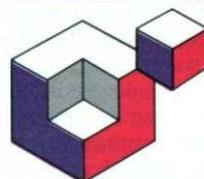
\* Investissez dans les emprunts obligataires de la CAECL : votre argent vous rapportera et vous bénéficierez

des services collectifs qu'il aura servi à financer.

Vous pouvez ainsi souscrire aux emprunts permanents CAECL "Régions de France" dans les bureaux de poste, les caisses d'épargne, chez les comptables du Trésor et les agents de change.

D'autres emprunts de la CAECL ponctuels et annoncés chaque fois dans la presse, sont également disponibles aux mêmes guichets ainsi que dans les banques.

**La CAECL  
finance les collectivités locales.**



**CAECL**

# POUR QUE CHACUN AIT SA MAISON

par Jean-Louis DURAND  
Président-Directeur Général de Maisons Mondial Pratic

**L**a maison individuelle a connu trois époques :

**Avant 1970 : les besoins quantitatifs sont satisfaits en priorité par le logement collectif. Le logement individuel perce néanmoins.**

**De 1970 à 1980 : la maison individuelle devient majoritaire. Pour faire face à leur développement, promoteurs et constructeurs mettent au point des produits, des procédés de construction et de mise en œuvre qui garantissent la maîtrise des prix et de la qualité.**

**Depuis 1980 : le marché se réduit ; la profession met l'accent sur son dynamisme commercial et sur l'amélioration de ses services pour continuer à satisfaire sa clientèle.**

La Maison Individuelle est, on le sait, le mode d'habitat souhaité par la majorité :

— une famille sur deux vit dans un logement individuel ;

— deux logements sur trois construits chaque année sont des maisons individuelles ;

— trois Français sur quatre souhaitent habiter une maison : tous les sondages sont concordants.

Aujourd'hui, le phénomène est reconnu, mais il n'en a pas toujours été ainsi. Les "pavillonniers" ont souvent été en bute aux critiques : le premier reproche qui leur était fait était de "miter" le paysage. Cet argument a perdu beaucoup de son efficacité car le résultat est aujourd'hui visible. Sans parler des grands ensembles, des barres et des tours, un seul immeuble collectif implanté bien en vue peut s'imposer irrémédia-

blement dans le paysage. A l'inverse, lotissements et groupements de maisons se couvrent progressivement de verdure et disparaissent dans la végétation. L'habitat collectif se dégrade, l'habitat individuel se transforme, s'améliore ; un livre "Les inspirés de la Maison Individuelle" illustré de nombreuses photos, a été réalisé dans un lotissement de maisons Phénix ; il montre parfaitement ce phénomène.

Deux autres arguments ont également été utilisés par les détracteurs de la Maison Individuelle : le gaspillage des sols et le coût des infrastructures de transports. En réalité, l'écart de densité entre un groupement de logements individuels bien conçu et un ensemble d'habitat collectif aéré n'est pas grand ; surtout, le logement ne consomme pour sa part propre

qu'une faible partie des espaces urbanisés. Quant aux transports, on constate à l'usage qu'un réseau maillé irriguant un urbanisme "à plat" est plus efficace qu'un réseau noué concentrant la circulation sur des zones denses.

Le fait que la Maison Individuelle se soit développée malgré un environnement administratif et idéologique défavorable, montre bien que l'aspiration de la clientèle était très forte.

## Des professionnels à votre service

Les maisons individuelles sont construites soit en habitat groupé par des promoteurs, soit "à l'unité" sur des terrains isolés ou des lotissements. Le premier mode d'intervention est minoritaire puis-

qu'il concerne moins du quart des maisons construites. La maison à l'unité peut être réalisée par les particuliers eux-mêmes (10 000 maisons sont réalisées chaque année en auto-construction) ou par des professionnels : architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, artisans ou constructeurs proprement dit.

Le constructeur se distingue des autres intervenants en prenant la responsabilité globale de la construction. Il applique un "Contrat de Construction" régi par les Articles L et R 231 du Code de la Construction et de l'Habitation. La maison est livrée clés en mains, habitable, avec des garanties de prix et d'achèvement. Le terrain est acheté séparément, la législation actuelle interdisant au Constructeur de le fournir.

Les métiers du Promoteur et du Constructeur sont très différents. Le Promoteur présente une offre

## JEAN-LOUIS DURAND



*Ingénieur des Ponts et Chaussées et polytechnicien, Jean-Louis Durand est un professionnel de la Maison Individuelle.*

*Après cinq années passées*

*dans la fonction publique, au Ministère des Transports — Service Technique des bases aériennes, il entre à la Société de centres commerciaux Serete Aménagement qui réalise alors les centres du Forum des Halles, des Quatre-Temps à la Défense ou encore à Cergy-Pontoise.*

*Il y est Directeur chargé du développement.*

*Il intègre au bout de cinq ans le Groupe Maison Familiale dont il est Directeur Régional puis entre au Groupe Maison Phénix pour devenir Directeur Général de la Maison Evolutive.*

*En avril 1983, il rejoint Maisons Mondial Pratic, filiale de SGE dont il prend la Direction Générale puis la Présidence.*



Sur un marché en décroissance depuis 1980, la profession est restée très dynamique :

— Les Constructeurs présents dans chaque Région ou chaque ville étant très nombreux, couramment 50 à 150, le constructeur moyen est un petit constructeur.

— La vitalité des entreprises est grande : les créations restent nombreuses, le solde étant, cependant, négatif.

— Les parts de marché respectives des grands et petits constructeurs ne se sont pas bouleversées, la récession du marché ayant entraîné une légère perte de terrain des grands constructeurs pénalisés par le poids de leurs structures.

localisée, un programme sur lequel le plan de masse, les modèles, les financements sont définis. Le Constructeur, quant à lui, ne vend que la construction mais est amené à prendre en charge l'aide à la recherche du terrain, l'étude du projet, la mise en place du financement.

Le constructeur offre à son client des degrés de libertés multiples : choix du terrain, du modèle, des prestations, des adaptations, du financement, etc... ; il lui propose la "maison libre".

Ainsi, la promotion se justifie lorsque les contraintes foncières ou urbanistiques sont lourdes. Ailleurs, Lotisseurs et Constructeurs apportent ensemble des solutions qui répondent aux aspirations de la clientèle tout en préservant l'environnement.

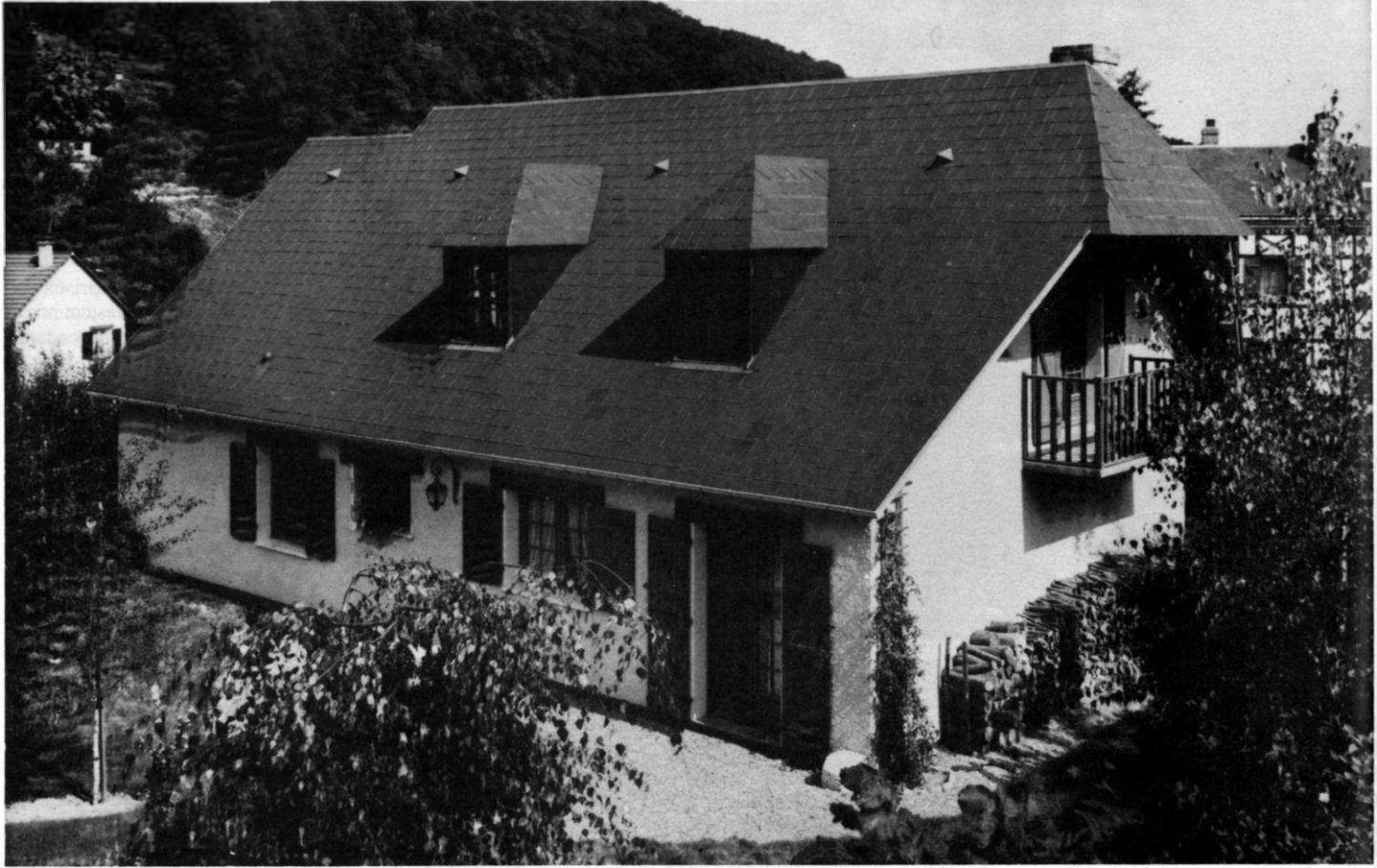


### Comment évoluent le marché de la Maison Individuelle et la part des différents intervenants ?

	1976	1979	1982	1986
• Nombre de maisons (ouvertures de chantiers)	251 000	281 000	220 000	175 000
Dont par des promoteurs	86 000	67 000	57 000	35 000
à l'unité	175 000	214 000	163 000	140 000
Dont par des constructeurs (plus de 20 maisons/an)			84 000	
• Nombre de constructeurs (plus de 20 maisons/an)	1 100		800	
dont nouveaux venus (entre 76 et 82)			470	

### Des maisons de maçons ?

Pour un Ingénieur des Ponts et Chaussées, la Maison Individuelle est un ouvrage qui ne suscite pas spontanément l'intérêt. Il est vrai que les techniques sont simples, répétitives, maîtrisées. Rien de commun avec un ouvrage d'art de haute technicité, unique en son genre, innovant. Et pourtant, les Constructeurs de Maisons Individuelles ont énormément apporté



Trois maisons construites par Maisons Mondial Pratic, à partir d'un même "modèle Pervenche" du catalogue, en Normandie, Nord et Lorraine.

aux professions du bâtiment. S'il s'agit, en effet, de réaliser une maison apparemment identique à sa voisine, elle est cependant unique, ne serait-ce que du fait de son adaptation au site. De plus, elle doit être construite par des équipes de quelques ouvriers, isolés, loin de leurs bases et approvisionnés cas par cas.

Pour respecter ces impératifs, la profession a développé des techniques originales :

- Matériaux industrialisés : les fermettes, les tuiles, les pieuvres électriques et sanitaires, les cloisons sèches, les blocs menuisés réunissant cadre, fermetures et menuiseries, se sont imposés.

- Regroupement des tâches : les corps d'états traditionnels du bâtiment ont été remplacés par des équipes polyvalentes.

- Autocontrôle : sur des chantiers multiples et dispersés, l'encadrement ne peut être présent en permanence.

- Séparation des fournitures et de la pose : la bonne logistique des

approvisionnements est déterminante.

Ces techniques, courantes aujourd'hui en Maison Individuelle, se sont transmises dans l'Industrie du Bâtiment : les Filiales "Maisons Individuelles" des grands groupes ayant montré l'exemple. Aujourd'hui, des programmes pilotes, ou des opérations expérimentales, appliquent ces techniques dans le domaine des grands chantiers. Elles supposent une remise en question des matériels et outillages, des qualifications, du rôle de l'encadrement et des habitudes.

Derrière les apparences et le message qui sont "traditionnels", la Maison Individuelle est, en fait, très moderne dans ses matériaux et dans ses procédés de mise en œuvre.

Pendant les années d'expansion, la Maison Individuelle se vendait facilement et les efforts des Constructeurs portaient sur la mise au point de techniques de construction qui permettaient d'améliorer la qualité et de réduire les coûts.

Depuis le début des années 80, la tendance du marché s'est inversée

et les recherches techniques ne permettent plus des gains spectaculaires. La profession fait porter son effort dans le domaine commercial où elle est aujourd'hui en pointe. Face à une demande qui, pour des raisons économiques bien connues, se manifeste moins, les professionnels ont fait preuve d'imagination pour susciter l'intérêt du client et lui apporter toujours plus de services et de garanties.

Les constructeurs développent leurs techniques de ventes et le marketing direct a pris une position dominante dans leur démarche. Beaucoup investissent dans des écoles de vente et dans des expériences de prospection et d'animation commerciales actives. Dans une profession dont les membres sont nombreux et où la concurrence est très vive, ces efforts sont démultipliés et renouvelés en permanence.

Cette remise en question permanente, l'importance de l'esprit marketing et commercial, la diversité des préoccupations et des fonctions font l'originalité du métier de Constructeur de Maisons Individuelles et tout son intérêt.

# L'ART DE COMPOSER PARIS : L'OPHVP

par Georges PEROL  
Directeur Général de l'OPHVP

**P**aris ne peut s'inventer, qu'on lui donne un visage de grande ville ou qu'on la compose poétiquement, le long des infractuosités de sa mémoire. Y a-t-il un code urbain ? Celui de l'hygiène qui purifie tous les bâtiments jusqu'à ne laisser que d'immenses vaisseaux briqués par les Intempéries ? Celui de l'avenir et des cités inventées, celui du passé et des réparations ou des régressions ? Celui de l'insertion contemporaine dans une capitale truffée de signes ? Paris est un livre ouvert. Dans son décor, la ville affiche ses contradictions, ses discordances et son intimité.

les constructeurs ont vécu, subi et auxquelles ils ont survécu. LSL (Logement Sociaux Locatifs, PCL (Prêt Conventionné Locatif), PLA (Prêt Locatif Aidé). Quant à la qualité de l'Office bailleur, elle s'exprime simplement : peu de loyers impayés, bien que le parc de gestion de l'OPHVP s'étende sur 84 000 logements, soit la population d'une ville comme Bordeaux.

L'OPHVP a participé au visage social et urbain sur trois quarts de siècle. Ce paysage, qu'il s'ouvre sur un espace dérobé, une fascination hypnotique ou des bâtiments solitaires qui se défont au fil de leurs balcons, ce visage est déjà livré au souvenir. Les premières constructions des années 25 émeuvent, celles des années 60/70

interrogent. Quoiqu'il en soit, l'OPHVP fait partie d'une tradition, celle de la construction de Paris au XX<sup>e</sup> siècle.

L'intérêt que présente ce regard de 70 ans sur un Office constructeur, aménageur et bailleur de logements à vocation sociale est considérable : l'histoire de l'Office, c'est l'Histoire au sens large. Car l'Office naît en 1914 des premières interrogations sur une politique du logement jusque-là ébauchée localement. Les insuffisances de Paris face à ces questions n'étaient peut-être pas étrangères à une série de révolutions dans les rues de la capitale. Celle de 1848 appela la venue de Louis-Napoléon au pouvoir et d'Hausmann "dans la rue". Paris fut effectivement transformé mais de façon plus superficielle que réelle et les façade-

L'Office public de la ville de Paris a participé à l'élaboration de ce paysage. Fidèle reflet des décisions de la Ville, il a construit en 70 ans d'existence environ 80 000 logements dans presque tous les arrondissements de Paris et en région parisienne. Il a réalisé 36 000 places de parking, 2 000 commerces intégrés dans ses immeubles, des centaines de bureaux destinés aux organismes publics. Outre des écoles, des crèches, des jardins d'enfants, des foyers pour personnes âgées, pour handicapés et pour jeunes travailleurs, il a bâti une cité de promotion familiale et deux cités de transit. En tant qu'aménageur, on lui doit les ZAC et les DUP de l'Ilot Bièvre, Malakoff, Saussure, Flandre, le Moulin de la Pointe, la Goutte d'Or etc... Depuis une, voire deux générations, ses immeubles sont occupés par les mêmes familles. Les HBM (Habitations à Bon Marché) de jadis ont changé de nom selon les multiples lois que



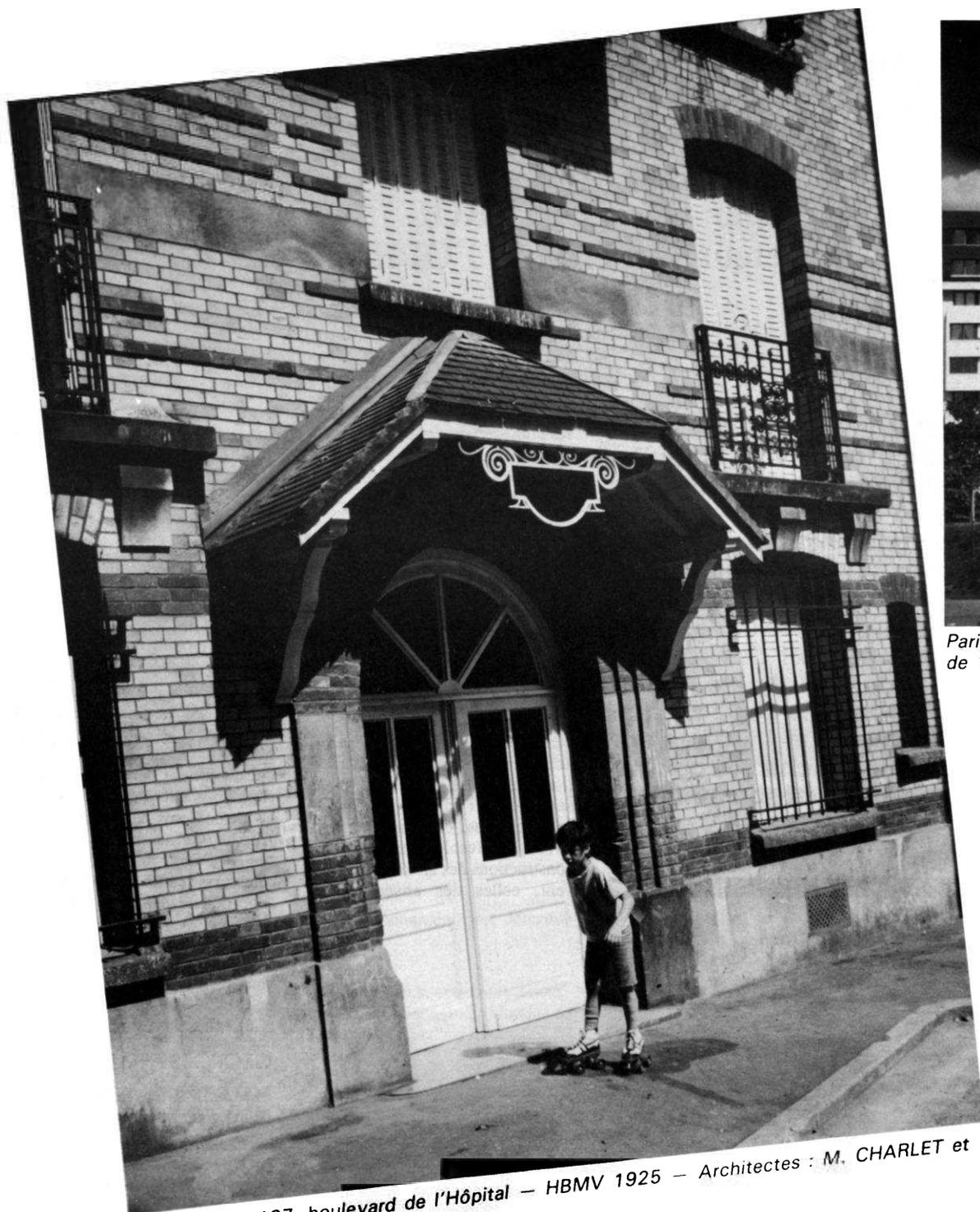
GEORGES PEROL

*Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et des Forêts.*

*— Président-Directeur Général de la Société pour la mise en valeur de l'Auvergne et du Limousin.*

*— Maire de Meymac (Corrèze).*

*— Conseiller Régional du Limousin.*



Paris XIII\* — 137, boulevard de l'Hôpital — HBMV 1925 — Architectes : M. CHARLET et M. PERRIN.



Paris XIII\* — 4 et 8-12, boulevard de l'Hôpital — 132 logements PLA ma

des pimpantes haussmaniennes cachait mal la spéculation foncière et les îlots insalubres, recensés seulement en 1910. Les débuts réels de l'Office, après l'armistice, correspondent en outre aux premières ébauches de grands plans d'aménagement urbain.

L'OPHVP a été le témoin privilégié de tous les débats et prises de position successives en matière de construction. La querelle de forme est un point de vue, tout comme

l'urbanisme d'une époque est une trame, mais c'est la manière dont les élus nationaux et locaux envisagent et traduisent ces enjeux qui, en fin de parcours, autorise l'acte de bâtir. Un simple aménagement, une loi et c'est la stratégie de la capitale qui se définit.

«Une ville n'est faite que d'exceptions, d'impossibilités, de contradictions, d'incongruités, de contresens» ainsi rêve Marco Polo de retour de ses lointains voyages.

Mais il ajoute aussi : si je devais «pousser plus loin qu'une certaine limite, j'obtiendrais des villes trop dissemblables pour être vraies». Ainsi s'exprime l'unité de toutes les villes attachantes, telle Paris.

Depuis 1977, la politique en matière de logement — et en particulier celle du logement social — est l'un des chevaux de bataille du maire, Jacques Chirac. L'effort de remaniement des opérations engagées ou de lancement de certaines,

porte d'une part, sur les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui intéressent au premier chef l'OPHVP et, d'autre part, sur les réhabilitations.

Se servir de la structure existante, du bâti, de la voirie et des vides laissés par un certain urbanisme des années 60 entre autres, pour retrouver une identité à la ville semble novateur. En plus d'un modernisme préconisé dans certains plans d'urbanisme, cette nou-



Iermann - Architecte : M. GINSBERG — Un ensemble important limite du bâti parisien le long du boulevard des Maréchaux.

velle politique utilise le passé pour valoriser le présent. Tracés, échelles s'humanisent, des opérations de "sutures", de "pansements" entre quartiers meurtris s'élaborent dans cette quête de l'espace parisien traditionnel. C'est l'apparition d'un village dans la ville.

L'Office, l'un des premiers à avoir senti la nécessité de réhabiliter, ravive ses propres immeubles, de concertation avec l'habitant. Chaque cas de reconversion est unique. La présence du bâtiment exige un effort de réflexion et d'imagination pour que s'y adaptent les nécessités de la modernité. L'Office s'attaque aussi à la réhabilitation d'immeubles très délabrés situés dans "ce ventre de Paris" dont parlait Zola. La Goutte d'Or, quartier-charnière situé entre le populaire XVIII<sup>e</sup> et le résidentiel Montmartre est un des exemples-clés du débat actuel.

Que ce soit dès 1914 et ensuite au milieu du "boom" de la construction, l'Office a toujours eu "la volonté de faire une œuvre qui soit digne de Paris" (1952), en ayant conscience que les réalisations parisiennes symbolisaient la France à l'étranger. C'est pourquoi, dès le départ, l'Office s'efforce de privilégier l'usager et son bien-être. Certes la notion de confort s'actualise avec les décennies, mais dès 1934, les immeubles commencent à se pourvoir

d'ascenseurs et de chauffage central. Le "Hachélème" pour reprendre une expression née des auteurs de bandes dessinées, n'a plus cours. En effet, l'habitat construit par l'Office est souvent plus luxueux et plus adapté aux normes actuelles de sécurité et de bien-vivre que bon nombre de logements parisiens. Offrir un maximum de services conduit l'Office à renforcer la qualité de la prestation intérieure, surfaces, acoustique, thermique, durabilité.

L'harmonie entre la qualité de l'espace intérieur et l'équilibre de la façade : ainsi l'Office se présente-t-il au travers des décennies. Il garde, au cœur des querelles architecturales, une relative mais indispensable sérénité. Plus que d'offrir un terrain d'expériences aux jeunes architectes frais émoulus des écoles, il s'agit de rester sensible aux innovations de matériaux et de formes, tout en s'efforçant de produire une architecture sage, à l'épreuve du temps. Dès 1937, l'Office définit ainsi ses desseins architecturaux : "La composition des plans... combiner le jeu des pleins et des vides de façon à donner un caractère aux massifs d'architecture ; elle ménagera des échappées sur les cours parsemés d'arbres, de massifs, d'arbustes ou décorées de pergolas".

C'est un jardin à la française qui nous est décrit.

Des fontainiers, des paysagistes,

des peintres, des sculpteurs, des architectes ont travaillé pour l'Office : Bernard Zehrfuss, Emile Aillaud, Henri Sauvage, pour ne citer qu'eux. Ces artistes ont apporté leur marque et l'Office a exigé de ses architectes le talent de s'adapter aux nouvelles options et à la gymnastique financière de certains programmes. Ils ont fait sortir l'habitat social du pastiche et ont inventé des codes urbains, tout en prenant le parti de construire pour les hommes avant tout autre fioriture. L'OPHVP a créé des pans entiers de ville ; intervenant comme constructeur ou comme aménageur, il a façonné des quartiers au cours des décennies. On lui doit des compositions de verdure, de béton, de brique, de pierre de taille, de jeux, de terre, d'eau, de ciel, de couleurs, des balcons, des portails, des escaliers, des fenêtres. Espaces privés et publics qui suggèrent une vie locale, mieux, un micro-climat, que les habitants ont repris, vécu et redéfini.



Paris XX<sup>e</sup> — 1-3, rue de Savies — Architecte : M. GRUMBACH — 11 logements PLA et locaux d'activités en rez-de-chaussée au sein de l'opération "Mare Cascades".

# LE LOGEMENT SOCIAL ET LA FRANCE PROFONDE

par Jean FONKENELL

Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées ERD

Directeur Général de l'Immobilier Constructions de Paris

Président de la Société d'HLM Samopor

**L**e logement locatif social est marqué par les disparités de ses habitants, de son bâti et de ses mille bailleurs : Offices d'HLM et OPAC, Sociétés d'HLM et d'Economie Mixte. Ces bailleurs, aux prises avec les répercussions financières de la désinflation, se demandent s'ils devront et pourront encore construire demain : les loyers d'équilibre seront trop élevés dans la France profonde, et les terrains trop chers dans les grandes villes.

**Une refonte totale du système de financement du logement social, au-delà des rabotages actuels, paraît difficilement évitable.**

L'application de la "Loi Méhaignerie" fait à nouveau du logement un sujet médiatique et polémique, à propos duquel on entend tout et son contraire.

Les propriétaires sont abusifs ou ruinés, et les locataires aussi ; les logements sont introuvables, mais pourtant beaucoup sont vacants, et d'après la démographie il n'y aurait plus de besoins ; les prix de vente atteignent des sommets mais certains acquéreurs récents n'arrivent à revendre leur maison qu'avec une lourde perte.

## Les contrastes et les disparités

Le "sous-ensemble" du logement locatif social, qui intéresse dix mil-

lions d'habitants, n'échappe pas, loin de là, à ces idées reçues et à ces contrastes ; ils proviennent de l'histoire politique et de la sociologie administrative, des évolutions économiques, mais surtout de la géographie : notre pays ne se réduit pas à Paris et à sa proche banlieue, et un voyage à travers la France profonde permet de mieux saisir les multiples disparités.

— **Disparité des locataires** : il y a ceux qui joignent mal les deux bouts mais payent scrupuleusement leur loyer et ceux qui se préoccupent beaucoup plus des traites de leur voiture, de leur télévision et de leur magnétoscope ; les chômeurs ou les femmes abandonnées, et les bénéficiaires de rentes de situation ; les familles paisibles et respectueuses du bien d'autrui (la grande majorité heureusement) et celles qui rendent infernale la vie de tous leurs voisins...

— **Disparité du bâti** : la gamme va de la tour délabrée dans une ZUP dégradée, à moitié vacante et à moitié peuplée de familles lourdes, à l'HLM de centre-ville très recherchée et au rapport qualité-prix imbattable ; ou encore de la barre mal isolée de 1965 au coquet et confortable petit immeuble PLA d'aujourd'hui, parfois lauréat du Palmarès National de l'Habitat, et où l'APL rend les loyers doux à supporter.

— **Disparité des bailleurs** : dynamiques, bien formés et convenablement payés, les responsables d'un nombre croissant de Sociétés Anonymes d'HLM ou de Sociétés d'Economie Mixte pratiquent en virtuoses les techniques modernes de gestion alors que ceux des Offices d'HLM doivent se battre avec une réglementation archaïque et

démotivante en matière de statut du personnel, de gestion financière et de formation.

Des bailleurs disposent d'un patrimoine bien placé dans des villes ou des quartiers prospères, alors que d'autres n'interviennent que dans des zones déprimées.

Dans les dix ou quinze dernières années, certains ont pu — affaire de chance, d'intuition ou de courage — résister au poids des vieilles traditions de fausse gestion sociale, et encore plus aux recommandations des Pouvoirs Publics. De ce fait, ils se portent mieux que leurs collègues plus disciplinés, qui, par exemple :

— ont construit beaucoup en PAP ou en PLA avant 1985 ;

— n'ont pas pratiqué les loyers maximum, se fiant aux calculs de

JEAN FONKENELL



Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées (X 52) en retraite différée.

Directeur pour la région méditerranéenne de l'Immobilier-Constructions de Paris (ICP) depuis 1973.

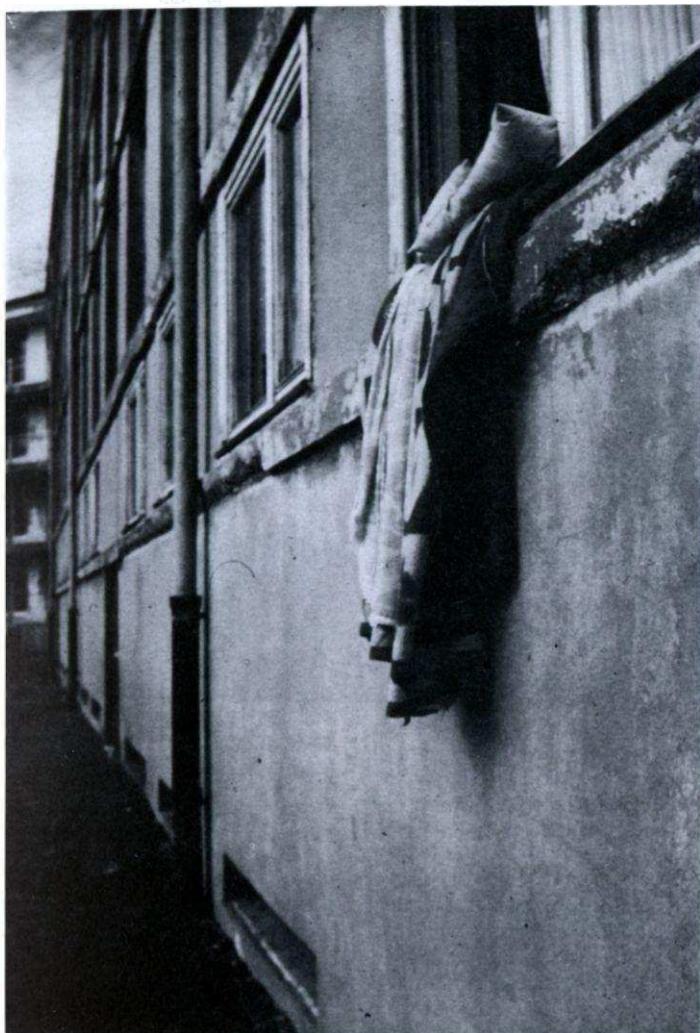
A ce titre, Président de la Société d'HLM Samopor, et de la Société d'Economie Mixte Sogima, à Marseille.

Représentant les professions du Logement au Comité Economique et Social de la Région Provence-Alpes Côte d'Azur.

Membre du Bureau de l'Association Régionale HLM PACA.

Président du Comité Construction à la Fédération Nationale des Sociétés d'Economie Mixte.

Depuis 1985, Directeur Général de l'Immobilier-Constructions de Paris.



Photos Gilles-Henri POLGE

l'Administration, qui tablait sur une inflation de 10 % ;

— ont accepté les locataires insolubles que le Préfet leur imposait ;

— ont laissé leur trésorerie à la Caisse d'Epargne ou au Trésor ;

— ont utilisé les Modèles, les Marchés-cadres, les Systèmes Constructifs, les PIP, conseillés avec insistance pour construire mieux et moins cher et qui sur le terrain ont souvent conduit au résultat inverse ;

— se sont laissés prendre par les financements "attrape-nigauds" : ILM 72, PC locatif, dont le "PLA Crédit Foncier" est le dernier avatar.

Quelles que soient ces différences, la plupart des bailleurs sociaux exercent leur métier, on pourrait dire leur apostolat, avec ardeur et conscience et gèrent de mieux en mieux, mais ils ne reçoivent pas de réponse claire aux deux questions qui les lancinent :

— Comment faire face au choc de la désinflation, certes bénéfique pour le Pays, mais dramatique pour ceux qui ont emprunté aux taux anciens ?

— Demain, construira-t-on encore des logements locatifs sociaux ?

*Un logement social en accession à la propriété.*



Photo Gilles-Henri POLGE

## Les mille bailleurs sociaux

Ils se divisent en gros en trois tiers : les Offices d'HLM et OPAC, qui sont des Etablissements Publics, les Sociétés Anonymes d'HLM et les Sociétés d'Economie Mixte de construction dans lesquelles les Collectivités locales sont le plus souvent majoritaires. Ils gèrent plus de 3 000 000 de logements, et leurs patrimoines respectifs vont de quelques centaines à quelques dizaines de milliers de logements.

Les plus petits, faute de "masse critique", ne peuvent vivre et se développer convenablement qu'avec l'aide d'une Collectivité locale ou d'un réseau.

## Le choc de la désinflation

Les annuités d'emprunt constituent deux tiers à trois quarts des dépenses des bailleurs.

Or les taux d'intérêt des prêts contractés avant 1985 et les loyers initiaux ont été sciemment fixés par l'Etat de façon à ce qu'il y ait déficit au départ. L'inflation, qui atteignait ou dépassait alors 10 %, devait permettre un rattrapage progressif. On appelait ce système la "péréquation".

Aujourd'hui les loyers n'augmentent plus que de 2 à 3 %, mais tout le reste du système a été maintenu. Il arrive même, pour les PLA, que les annuités soient supérieures au montant des loyers : la somme dis-

ponible pour gérer et entretenir est négative.

Invités d'autre part à loger les plus démunis, les bailleurs ne peuvent mathématiquement plus équilibrer leur gestion par leurs seuls moyens. Or l'Etat se désengage, pour l'aide à la pierre comme pour l'aide à la personne, et les substituts sont illusoire : les Collectivités locales sont exsangues et les instructions ministérielles vont, dit-on, empêcher les remises à niveau des loyers trop faibles. Enfin, la vente du patrimoine HLM, qui devait tout régler, ne pourrait se faire aux locataires, compte tenu de leurs plafonds de ressources, que largement en dessous du prix fixé par les Domaines.

La taxe foncière venant au bout de quinze ans de location absorber un

à deux mois de loyer finira, si rien n'est modifié, de tuer les organismes qui vivront encore.

Certains bailleurs ont certes une responsabilité particulière dans leurs difficultés actuelles ou futures : ils ont pu être laxistes, manquer de vigilance ou de rigueur, faire de mauvais choix d'investissements. Mais ce sont quelques arbres à qui l'on voudrait faire cacher la forêt.

Les sinistres arriveront plus vite encore, notamment dans les zones à faible niveau de vie, si la réduction prévue de l'APL désolubilise une partie des locataires et interdit les majorations raisonnables de loyers.

Un des effets les plus pervers de ces difficultés financières est que les bailleurs économisent à l'excès sur la seule dépense compressible : l'entretien. Et les esprits s'habituent à ce que le patrimoine social se dégrade jusqu'à ce qu'on entame une réhabilitation lourde et coûteuse pour tout le monde (Paludos, conventionnement...), alors que l'exploitation locative courante devrait fournir de quoi le maintenir en permanence en bon état.

### Pourra-t-on encore construire des logements locatifs sociaux ?

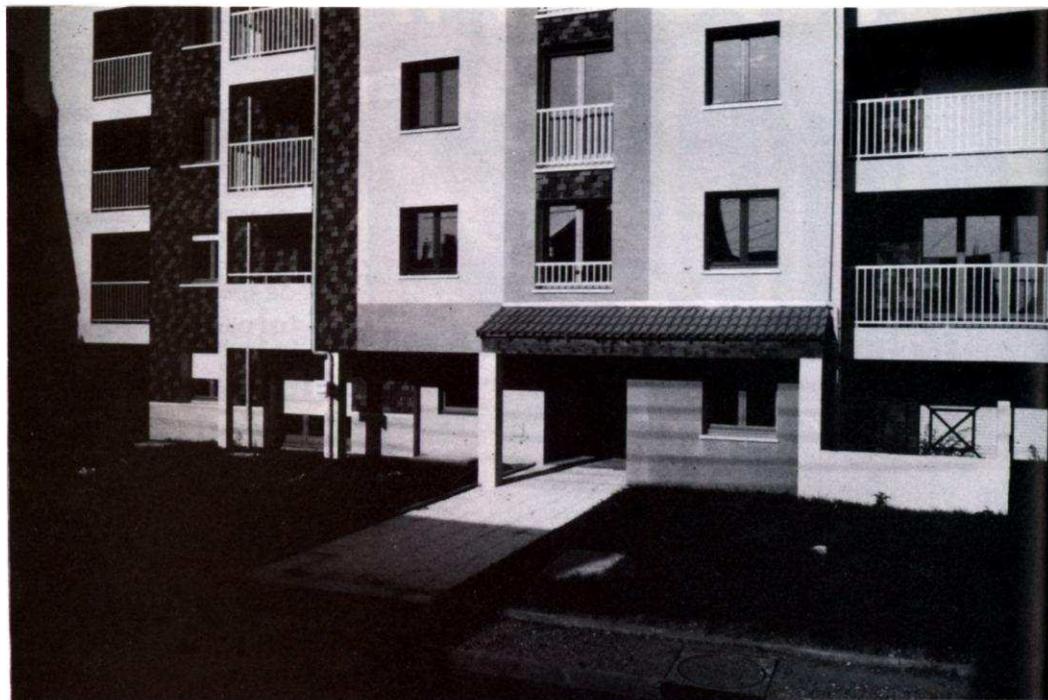
Et d'abord, le faudra-t-il, compte tenu des mesures visant à encourager l'investissement privé dans la pierre ?

Oui, car toutes les études économiques, sociologiques, et démographiques montrent que des besoins subsistent, et parce qu'une bonne partie des Français, à revenus bas ou même moyens mais dépourvus de capital, ne peuvent pas supporter seuls la totalité du coût d'un logement et de l'argent qui a servi à le financer.

Mais la volonté de l'Etat est de réduire à la fois l'aide à la personne et l'aide à la pierre : jamais l'écart entre l'inflation et les taux des prêts n'a été aussi fort.

### On risque de ne plus construire dans les régions pauvres...

Le nouveau logement social ne pourra donc s'adresser aux plus pauvres ; on risque même de ne



Réduire au maximum les coûts d'entretien.

Photo Gilles-Henri POLGE

plus construire dans les faubourgs, les petites villes et les secteurs ruraux : la réduction programmée de l'APL obligerait, pour que les loyers restent dans le marché, à les fixer à un niveau trop bas pour permettre l'équilibre d'exploitation, et ce d'autant plus que :

— la taxe foncière, on l'a vu, aggravera encore le problème au bout de 15 ans ;

— le 1 % patronal, devenu 0,67 %, qui complétait le financement et permettait d'emprunter moins, a complètement disparu de ces régions.

On imagine les inconvénients d'ordre économique et social d'un tel blocage dans la France profonde.

### Ni dans les régions riches

Dans les centres urbains, où le marché autorise des loyers plus élevés, c'est le problème foncier qui constituera le facteur bloquant ; la réglementation est ainsi faite que le dépassement foncier est la règle (voir encadré) et la procédure pour obtenir les financements nécessaires (ou même pour en avoir la simple promesse) est spécialement longue et lourde. Bien avant son aboutissement le propriétaire du terrain, lassé d'attendre, a généralement vendu à un promoteur privé qui n'a pas ces contraintes. A tel point que les subventions d'Etat pour dépassement foncier, pourtant

chichement prévues, ne sont plus consommées en totalité.

Le phénomène est amplifié par l'extravagant système des zones, qu'il semble aussi difficile de réformer que la fiscalité locale : le terrain est censé être payé moins cher, et le loyer PLA maximum moins élevé, à Saint-Tropez ou à

Menton qu'à Pélissanne ou à Roquevaire.

### Un système de financement dépassé

La récente loi a modifié les rapports entre les bailleurs et les locataires, elle n'a pas touché en pro-

## Les zones territoriales

La France est divisée, pour les charges foncières maximales, les loyers et les prix de vente des logements aidés, en 4 zones territoriales :

- 1 bis : Paris et les communes limitrophes
- 1 : la banlieue parisienne
- 2 : les grandes agglomérations
- 3 : le reste de la France

Si on veut respecter les plafonds, on ne peut pas payer, pour une construction PLA dans une ville comme Marseille, Lyon ou Nice (zone 2), le terrain plus de 250 F le m<sup>2</sup> environ avec un COS de 1, ce qui est évidemment introuvable.

Le dépassement est donc la règle, et pour le couvrir financièrement le constructeur social doit, selon des procédures d'une bureaucratie extrême, demander des subventions à l'Etat, à la Commune, au Conseil Régional, au Conseil Général et à un CIL.

De plus, le classement en zones est souvent absurde : par exemple, des villes comme St-Tropez, Menton, St-Raphaël, Cassis, sont en zone 3, où le terrain devrait théoriquement être payé encore beaucoup moins cher. Conséquence : les logements sociaux y sont pratiquement absents et les salariés modestes souffrent beaucoup pour s'y loger.

## Quelques abréviations

Le terme "HLM" désignait à la fois, avant 1977 :

- les bailleurs : Offices, OPAC, Sociétés d'HLM
- les immeubles qu'ils construisaient
- les prêts qui les finançaient

Aujourd'hui, les prêts HLM ont été remplacés par les PLA (Prêts locatifs aidés) auxquels ont accès également les SEM (Sociétés d'Economie Mixte), qui précédemment ne recevaient que les prêts du Crédit Foncier de France, moins avantageux que les prêts HLM.

Le PAP (Prêt pour l'accession à la propriété) est attribué aux acquéreurs de logements neufs ou fortement réhabilités dont les ressources restent en dessous d'un plafond.

L'APL (Aide personnalisée au logement) est une "super allocation-logement", attribuée aux locataires d'immeubles PLA et aux acquéreurs bénéficiant de PAP.

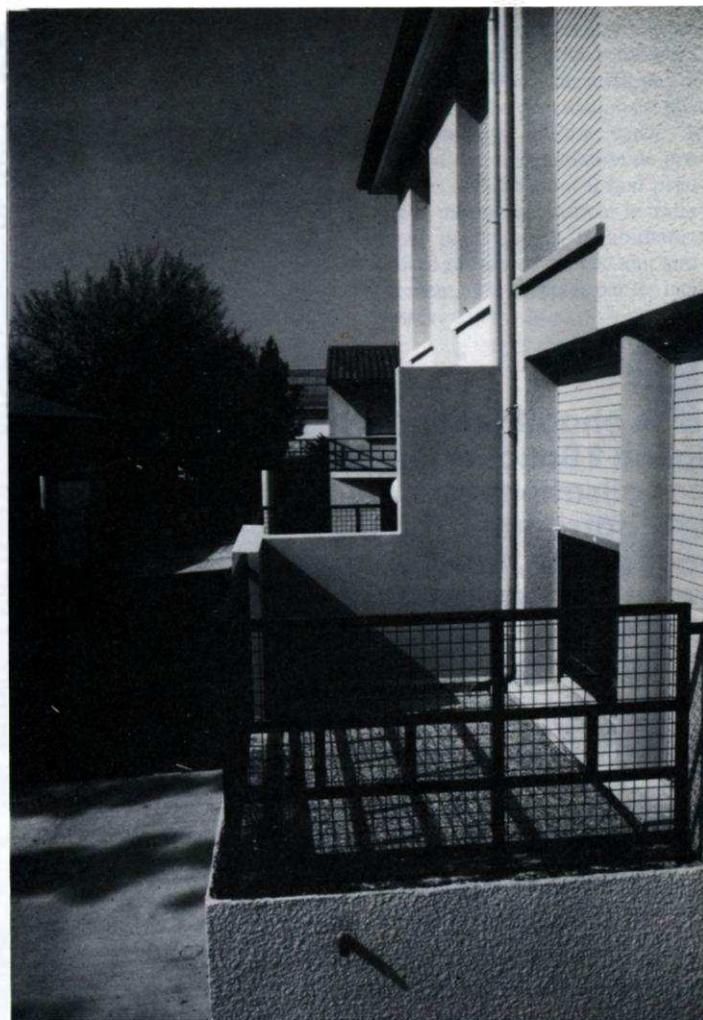
fondeur au système actuel de financement du logement social. Conçu en 1976 pour un contexte économique (inflation, croissance du niveau de vie) qui n'existe plus, ce système est aujourd'hui totalement inadapté :

- il coûte cher à l'Etat ;
- il ne permet pas de loger les plus démunis dans les conditions les plus économiques et les moins ségrégatives ;
- trop compliqué et procédural, il renchérit le coût des opérations

et pousse à des choix économiques et socialement mauvais ;

Les Pouvoirs Publics, présentement, se préoccupent surtout de limiter le premier inconvénient, par des coups de rabots successifs. Ils pourront difficilement, nous semble-t-il, faire encore longtemps l'économie d'une refonte totale.

Et il leur faudra d'abord répondre clairement à la question souvent éludée : si le droit au logement pour les plus démunis existe encore, qui doit le financer ?



Photos Gilles-Henri POLGE



# LA REHABILITATION

par Jean-Paul LACAZE  
Directeur général de l'ANAH

**R**éhabilitation ? vous avez dit réhabilitation ? Boucher les fissures, déboucher les canalisations obstruées, retaper les vieilles baraques, bricoler des immeubles menaçant ruine, tout cela mérite-t-il de retenir l'attention à côté des tâches nobles de l'urbanisme conceptuel et de la construction neuve ?

**Et pourtant, sans faire de bruit, tout ce qui touche à la réparation et à la réhabilitation n'a cessé de prendre de l'importance jusqu'à représenter près de 50 % de l'activité des entreprises de BTP, et même jusqu'à 65 % dans certains départements. En même temps, le recyclage de notre patrimoine de logements anciens est devenu un enjeu majeur des politiques urbaines, tandis que les données relatives au logement connaissent une évolution rapide et profonde qui remet en cause tout ce que nous pensions savoir sur le sujet.**

Du point de vue de l'urbanisme, les Maires et les spécialistes savent bien que la nouvelle frontière des problèmes urbains ne se situe plus à l'extérieur des villes, dans ces zones d'expansion qui ont appelé l'essentiel des efforts d'organisation dans les années de l'après-guerre et de la croissance économique. L'exemple des pays anglosaxons montre l'importance de l'enjeu : des mécanismes ségrégatifs extrêmement puissants restent à l'œuvre, concentrant dans les quartiers vétustes et les grands ensembles les fractions les plus fragiles de la population. Il en résulte des évolutions cumulatives de dévalorisation économique et sociale qui peuvent aller, dans les cas les plus critiques, jusqu'à des émeutes de la misère, comme on l'a constaté récemment en Grande-Bretagne.

En France, nous avons réagi plus

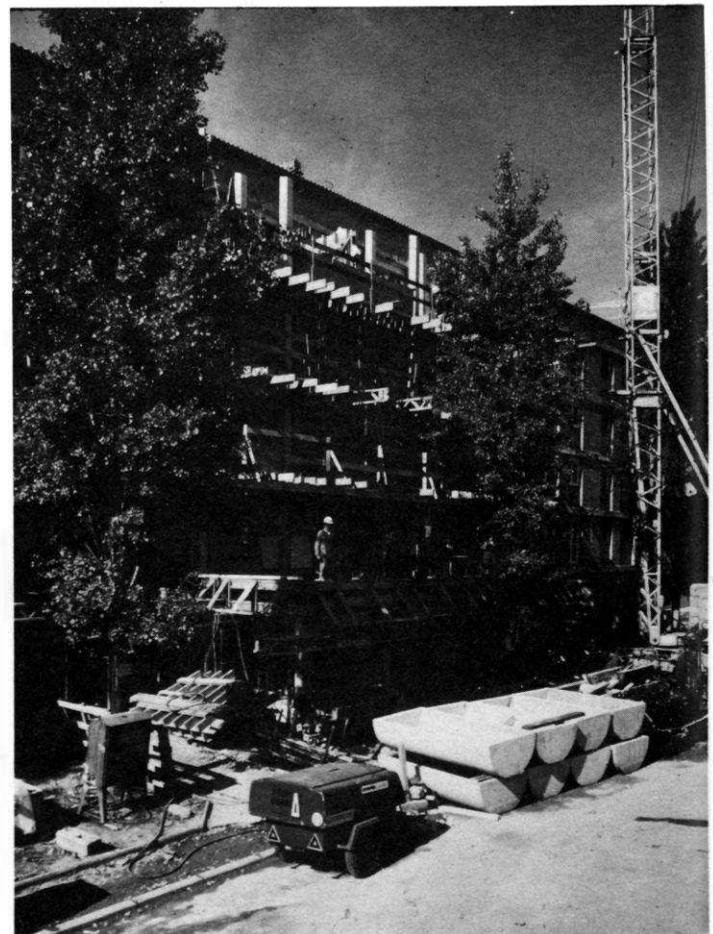
tôt, et nous bénéficions sans doute d'une culture urbaine plus profondément enracinée qui freine cette tendance. Mais, dans les dix ans qui viennent, le destin de bien des quartiers, celui même de villes entières reste incertain. Les travaux que je mène pour la Datar sur les zones de vieille industrie, ces conurbations du Fer et du Charbon où le tissu urbain a été créé par et pour l'industrie, montre la grande fragilité de telles structures dépourvues de la polyvalence de fonctions caractéristique des autres villes. Les taux de décroissance démographiques y sont élevés, et l'on doit redouter des effets de seuil démographiques et économiques susceptibles de provoquer un effondrement des activités de service à la population et un déséquilibre grave des services publics urbains. Sur les marchés fonciers et immobiliers, caractérisés par

leur grande rigidité, la décroissance entraîne des effets spectaculaires : dans certains petits bassins houilliers où l'exploitation est arrêtée, le prix des pavillons est retombé à quelque 50 000 francs.

Sans aller chercher des exemples aussi extrêmes, on peut noter que le loyer moyen avant travaux des logements réhabilités avec l'aide de l'Anah est seulement de 400 francs par mois. Même si ce loyer triple en moyenne après travaux, la différentielle de loyers est insuffisante, dans la quasi totalité des cas de figure, pour permettre de rentabiliser le coût de la réhabilitation si celle-ci n'était pas subventionnée.

Dans les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les Opah maintenant bien connues et populaires auprès des élus, nous rencontrons souvent des taux de vacance de 30 à 40 % qui témoignent eux aussi de l'ampleur du mouvement de désaffection et de dévalorisation des vieux quartiers. Les quartiers hypercentraux et les quartiers ayant une architecture de qualité, comme les secteurs sauvegardés, paraissent aujourd'hui moins menacés, grâce à l'intérêt accru qu'on leur porte, grâce aussi à un mouvement de retour vers le centre qui devient nettement perceptible pour certaines catégories d'habitants. Par contre, les quartiers populaires du XIX<sup>e</sup> siècle,

*Chantier en cours de réhabilitation à St-Avold (Moselle).*





Le quartier très cloîtré à Grenoble en cours de réhabilitation.

Photos Gilles-Henri POLGE

sans grande valeur architecturale, et les grands ensembles de logements sociaux ont un avenir beaucoup plus incertain et requièrent une attention vigilante.

De ce point de vue, les Opah constituent un remède bien adapté lorsque toutes les conditions nécessaires à sa pleine efficacité se trouvent réunies. Il est intéressant de noter que les deux grandes procédures de lutte contre la dévalorisation des quartiers, à savoir les Opah et les programmes de la

Commission pour le développement social des quartiers, ont des caractères comparables. J'y reviendrai plus en détail dans un ouvrage à paraître sur les méthodes de l'urbanisme. Retenons simplement qu'elles sont bien l'une et l'autre des procédures d'urbanisme, c'est-à-dire la mise en œuvre d'un ensemble de moyens complémentaires et cohérents pour modifier à terme l'image et le devenir d'un quartier. Ce qui a changé par rapport aux procédures d'urbanisme codifiées, c'est

que le levier d'action principal n'est plus la politique foncière ou l'aménagement physique, mais l'intervention directe sur le patrimoine bâti. De ce fait, ces procédures achèvent d'accomplir une évolution devenue inéluctable depuis que l'on a commencé à comprendre, vers 1965, que c'était presque toujours une erreur de donner la priorité à la transformation de l'espace par rapport à la gestion des problèmes sociaux. Les difficultés rencontrées dans certains programmes de traitement

de grands ensembles à problèmes l'ont confirmé : pour remédier à la dégradation, il ne suffit pas de réhabiliter. La dégradation est bien plus un signe qu'une cause, le signe d'une accumulation de problèmes sociaux dont il faut prendre la mesure et amorcer le traitement pour que la réhabilitation puisse réussir et même, tout simplement, être acceptée par les intéressés.

L'Opah, de son côté, présente un caractère participatif beaucoup plus accentué qu'il n'y paraît à première vue. Une Opah réussie, c'est un quartier où quelques dizaines d'acteurs micro-économiques directement concernés — propriétaires-bailleurs, propriétaires-occupants, commerçants, artisans — se sont convaincus les uns les autres que ce quartier en voie de dévalorisation pouvait connaître un meilleur avenir si chacun acceptait d'y investir à nouveau. Le bouche-à-oreille joue un rôle important dans le déclenchement de ce mécanisme, ainsi que l'affichage clair de la volonté municipale de freiner la dégradation par quelques actions plus symboliques que coûteuses. De ce point de vue, la disparition des subventions de l'ancien Fonds d'Aménagement Urbain est regrettable, surtout lorsque les Régions n'ont pas mis en place un système d'aides d'un effet comparable.

L'Opah apparaît ainsi comme une procédure dont le succès est lié au déclenchement d'un processus de revalorisation au profit des acteurs économiques locaux. Dans beaucoup de cas, il s'agit seulement de remédier aux effets de dévalorisation antérieurs. L'importance de tels effets peut être mesurée par la chute considérable des valeurs immobilières : dans de nombreuses villes, les immeubles anciens se commercialisent à des prix inférieurs à 1 000 francs le m<sup>2</sup> ; même après une réhabilitation lourde à 3 000 francs le m<sup>2</sup>, le prix de revient reste concurrentiel par rapport à celui d'un pavillon neuf.

Dans d'autres cas, assez rares il est vrai, le mécanisme de revalorisation s'emballe au point de donner lieu à une flambée spéculative dont les conséquences sociales sont graves. De tels cas doivent aider à prendre conscience du fait que les quartiers anciens, du fait même de leur dévalorisation, servent fréquemment de refuge aux plus pauvres de nos concitoyens. C'est seulement dans de tels quartiers qu'ils peuvent trouver des conditions de vie — et parfois de survie — com-

patibles avec leurs maigres ressources et leur statut. Dans tous les cas, il est nécessaire de se préoccuper de cet aspect social du problème et de s'attacher à mettre en œuvre des solutions convenables. Au-delà du cas par cas, la persistance de la crise nous pose dans ce domaine un véritable défi : le développement de la réhabilitation, souhaitable à bien des égards, ne conduira-t-il pas à rendre insupportables les conditions de logement des plus démunis ? Ce n'est pas seulement une question de moyens financiers, et l'APL ne résoud pas tout.

La réponse à de telles questions passe par l'élaboration de véritables programmes locaux de l'habitat bien étudiés et qui rendent correctement compte de ce qui se passe dans le "système logement" d'un bassin d'habitat. Nous avons encore beaucoup à faire pour y parvenir.

La plus grande difficulté tient à ce que la socio-culture des Français évolue très rapidement à l'heure

actuelle, et que cette évolution modifiera profondément la demande de logement au cours des années à venir. Le large succès du récent colloque de l'Ined sur le thème de l'évolution de la famille et du logement montre l'importance d'approfondir les recherches dans ce domaine. Mais il est clair qu'il s'agit de phénomènes nouveaux en train de se constituer, et que l'observation scientifique ne pourra pas en rendre complètement compte avant qu'ils ne se soient stabilisés, ce qui ne facilitera pas la tâche des praticiens à court terme.

Pour prendre un exemple concret, de nombreuses catégories de Français sont en train de découvrir des possibilités nouvelles de mobilité résidentielle et de les expérimenter. Jusqu'à présent, la mobilité était limitée par tout un ensemble de déterminismes sociaux, de mécanismes administratifs (suivant son revenu, on "avait droit" à un HLM "O", ou à un PSI, ou à un PIC) et plus encore par la pénurie générale. Toutes ces barrières sont en train de s'effondrer les unes

après les autres. Les Français bénéficient presque partout de possibilités de choix élargies. Bientôt, le retour sur le marché des premières générations de pavillons d'occasion va encore assouplir et élargir l'offre. Nous passons enfin, dans le domaine du logement, d'une économie de pénurie à une économie de désir où le client prendra progressivement un rôle plus important. Le logement est d'ailleurs le dernier des biens de grande consommation à connaître cette mutation.

Le logement ancien peut aborder cette concurrence plus ouverte sans complexe. Bien au contraire, son image sort intacte, et même renforcée, de trente ans de volontarisme urbanistique et bureaucratique pour faire le bonheur des habitants sans leur demander leur avis. Le sociologue Henri Raymond, spécialiste du logement, peut parler du "refus obstiné des gens d'habiter dans la théorie". La vacance, la dévalorisation sont en grande partie les conséquences de cet excès de volontarisme, d'une inaptitude à savoir utiliser les

apports des sciences humaines pour mieux écouter les préférences des intéressés.

Il reste beaucoup à faire pour stopper ces mécanismes cumulatifs de dévalorisation et de désaffection : le seul parc locatif inconfortable éligible aux aides de l'Anah représente 1 800 000 logements d'après l'Enquête — logement 1984 de l'INSEE. Et il faut y ajouter les logements vacants parce que trop délabrés pour être loués. La grande œuvre de la réhabilitation, essentielle pour l'avenir de nos villes, ne fait que commencer. Ses méthodes s'affinent d'année en année, mais il reste beaucoup à faire pour les adapter aux caractères nouveaux de la demande. Et ce travail demandera à la fois rigueur et humilité.

# ANAH

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

## • Des subventions pour qui ?

- Les subventions de l'ANAH peuvent être demandées par :
- tout propriétaire-bailleur d'un logement mis en location à usage d'habitation principale (les résidences secondaires ne peuvent bénéficier de ces subventions) ;
  - tout locataire (sauf HLM).

## • Quelles conditions faut-il remplir ?

- Les propriétaires doivent continuer de louer pendant 10 ans.
- Les travaux ne doivent pas être entrepris avant que l'ANAH n'ait reçu le dossier et n'en ait accusé réception.
- Les prestations doivent être réalisées par des professionnels
- Les subventions de l'ANAH peuvent se cumuler avec d'autres financements et avec des avantages fiscaux.

## • Des subventions pourquoi ?

- Pour les travaux d'amélioration de confort et de remise en état des immeubles dépourvus de confort, achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1948.
- Pour les travaux destinés à économiser l'énergie et pour le diagnostic thermique, dans les logements et immeubles, qu'ils soient ou non pourvus de confort, achevés avant le 31 décembre 1975.



Si vous voulez en savoir plus sur les subventions de l'ANAH, envoyez votre demande d'informations à : **ANAH, 17, rue de la Paix, 75002 PARIS**

Nom : .....

Adresse : .....

..... Code postal : .....

Localité : .....

# QUESTIONS

## A



### Antoine DUBOUT Ingénieur des Ponts et Chaussées Chargé de Mission à l'Immobilière Constructions de Paris (ICP)

*PCM : Tu es depuis 3 mois à la tête de Sacogiva, peux-tu nous rappeler rapidement ta carrière ?*

**A.D. :** Ma carrière, 13 ans d'Administration, a été jusque-là très classique, à ceci près que tout au long de celle-ci j'ai navigué entre le domaine portuaire et celui de l'aménagement.

Mon premier poste a été l'Arrondissement Etudes et Travaux Neufs et GEP de la DDE de la Nièvre. J'y suis resté environ trois ans et je pense en avoir retiré deux leçons :

- l'importance de la qualité du "patron" et de sa capacité à déléguer ;

- la connaissance de l'Administration et de son importance quand elle est envisagée avec un grand "A".

Mon deuxième poste a été la Direction de l'exploitation du port de Boulogne/Mer. J'y ai découvert, je crois, la négociation sociale, l'importance des rapports humains et le rôle des rapports Entreprise-Administration : ces rapports sont en effet "beaucoup plus courts" que dans une DDE classique.

Mon troisième poste 78/82 a été absolument passionnant : Arrondissement Territorial du Littoral de la DDE du Pas-de-Calais. Bénéficiant de grandes délégations dans une DDE largement déconcentrée, j'ai le sentiment d'y avoir appris :

- toujours l'importance de la qualité du "patron" ;

- le caractère passionnant des rapports avec les Collectivités locales ;

- la qualité du personnel de notre Administration bien souvent très mal utilisé (effet du statut) ;

- l'importance de la qualité de la gestion, y compris de la gestion de services (au sens activité de services). Celle-ci, même dans des domaines à caractère monopolistique comme les nôtres, peut et doit être formalisée, rationalisée et améliorée ;

- accessoirement, une certaine frustration : à partir du moment où une activité, un service, un "produit" marche bien, l'impossibilité statutaire de le développer, voire de se diversifier.

Mon quatrième poste 82/86, Chef du Service Maritime des ports de Boulogne/Mer et Calais. J'y ai, me semble-t-il, confirmé mes sentiments précédents :

- l'importance des rapports humains, de la délégation et les réticences de nos interlocuteurs (autres administrations, voire entreprises) à l'admettre ;

- la lourdeur de notre gestion financière et humaine (et ceci malgré son caractère exceptionnellement performant par rapport à d'autres administrations) ;

- l'importance de l'implantation locale vis-à-vis de nos interlocu-

teurs politiques et économiques. J'ai eu en effet la chance de pouvoir rester 10 ans au même endroit en changeant trois fois de poste dans des domaines d'activité très différents.

*PCM : Tes responsabilités actuelles représentent une forme de rupture par rapport à ton passé IPC. Peux-tu nous donner les ressorts des décisions qui t'ont conduit à accepter ces fonctions ?*

**A.D. :** Il s'agit effectivement d'une rupture qui peut apparaître comme un défi :

- des ports à l'immobilier
- du public au privé
- de Boulogne/Mer à Marseille !

La question du choix est pour moi à double détente : pourquoi le privé ? Pourquoi l'immobilier ?

Pourquoi le privé ?

En premier lieu une remarque : il n'y a aucun dépit, aucun ressentiment vis-à-vis de l'Administration, il s'agit plus de deux motivations :

Un ressort personnel :

- à court et moyen terme, ma carrière ayant été jusque-là un peu accélérée, j'avais besoin de mettre à profit cette capitalisation de temps pour me remettre en question et tenter une deuxième carrière.

- à long terme, et dans l'état actuel des choses, la fin de carrière ne m'exaltait pas !

Un ressort professionnel : c'est le sentiment évoqué plus haut, celui de ne pouvoir se développer, diversifier son activité. Le secteur public ne permet qu'une croissance interne (elle est essentielle... y compris dans de nombreuses entreprises ! mais exclut — par définition — une croissance externe, voire impose, comme dans la période actuelle, une "régression externe").

*PCM : Pourquoi l'immobilier ?*

**A.D. :** Il est difficile de répondre à une telle question en terme de domaine d'activité. L'immobilier est un domaine aussi passionnant que les autres et j'y ai appliqué ma grille de lecture !

- L'Entreprise et son Patron
- La volonté et la capacité de développement de l'entreprise
- Son implantation locale

En outre, je pensais être plus directement opérationnel pour une activité se rapprochant du service, en contact avec les élus et à forte implantation locale.

*PCM : La construction de logement te semble donc un créneau porteur. Pourquoi ? Quel avenir vois-tu à ce secteur ?*

**A.D. :** Le domaine dans lequel intervient l'ICP n'est naturellement pas uniquement le Logement, mais le secteur Immobilier en général et plus globalement encore

le montage, la réalisation et la gestion d'opération immobilière complexe.

Ce qui me paraît porteur c'est au travers de l'Habitat, ou de l'Immobilier d'entreprise la compétence acquise ou à acquérir dans des domaines aussi divers que les domaines financiers, juridiques, techniques ou de gestion.

L'avenir du secteur me semble pouvoir se dessiner — autour d'un produit qui sera toujours nécessaire avec plus ou moins d'intensité suivant les besoins et les politiques : l'Immobilier — dans au moins trois directions :

— Verticale par intégration de la filière en amont par la recherche et la mise au point de techniques de financement plus sophistiquées que celles existantes, en aval par l'amélioration des dispositifs de gestion individuels collectifs des bâtiments et de l'habitat (télégestion, domotique...).

— Horizontale par développement dans des activités de services liées

de près ou de loin à l'habitat, à l'immobilier et au mode de vie.

— Technique par l'amélioration et la rationalisation des dispositifs constructifs.

*PCM : Faut-il dans ce secteur un profil particulier ? Quelles sont les qualités qui te semblent requises ? Dialogue, négociation...*

A.D : Il est difficile de répondre, au bout de quatre mois, à cette question et je ne pense pas que les qualités soient significativement différentes de celles nécessaires dans l'Administration. Tout au plus peut-on mettre en valeur, dans le désordre, quelques qualités :

— l'imagination devant les dispositifs juridiques et financiers complexes ;

— la modestie pour laquelle l'administration n'entraîne pas spécialement...

— la ténacité et la capacité de négociation dans les petites choses ;

— la capacité à apprécier et à éva-

luer les risques ;

— ...et toutes les autres.

*PCM : Alors pour toi P & C veulent dire Ponts et Construction ? Quels conseils donnerais-tu à nos camarades qui sont à l'Ecole ?*

A.D : En fait pour moi P & C voudrait plutôt dire Ports et Construction ! et au-delà du jeu de mots, c'est en fait mon premier conseil :

Savoir qu'il faudra probablement un jour ou l'autre changer d'orientation, de métier ou d'entreprise... et que la faculté d'adaptation est essentielle. Les connaissances acquises à l'Ecole sont un moyen et non une fin.

Quant à mes trois autres conseils ils peuvent être résumés de la manière suivante :

— Dans le public comme dans le privé "choisir son patron" avant d'être soi-même choisi !

— Insister sur l'importance fondamentale des rapports humains à l'intérieur ou à l'extérieur de l'entreprise ; quelles que soient les qualités d'un projet ou d'un produit il n'aura aucune valeur si l'on est incapable de le "vendre" ou d'entraîner les autres.

— Savoir que dans la majorité des cas nos compétences nous conduiront, à un moment ou à un autre, à monter et à gérer des opérations complexes et que cela nécessitera, outre des compétences techniques, des compétences en matière de :

— gestion ;

— de gestion des ressources humaines.

## GÉOPOLITIQUE DU PÉTROLE ET DU GAZ

*André Giraud et Xavier Boy de la Tour (Editions Technip)*

L'or noir... Source de richesses et source de conflits ; mais, plus encore, produit stratégique indispensable au fonctionnement des économies modernes. Aussi, depuis la crise de 1973, de multiples études ont-elles tenté d'anticiper ou, tout au moins, d'expliquer les retournements successifs de la situation pétrolière, en essayant d'évaluer les déséquilibres physiques entre l'offre et la demande d'énergie. Avec un succès limité, il faut bien le reconnaître.

L'approche géopolitique offre incontestablement une bien meilleure base de réflexion et d'action. Car la vie internationale est toujours un combat mené par des gens de caractère, combat où s'entremêlent les données de la géographie, de la politique, de la technique, de la finance et de l'économie, combat où ceux qui gagnent sont ceux qui savent associer la vision stratégique, la rigueur dans l'analyse des faits, l'imagination et la compétence.

Les auteurs de "Géopolitique du Pétrole et du Gaz" appliquent dans leur ouvrage ce remarquable outil d'analyse à l'industrie du pétrole et du gaz — industrie à vocation internationale, s'il en est — en mettant en lumière, tout au long des filières correspondantes, les positions de force, leurs limites et leurs faiblesses. Assurément, il s'agit là d'un domaine d'élection de la démarche géopolitique.

Après avoir rappelé les traits marquants de l'industrie pétrolière — le risque et la rente minière — et décrit l'approche géopolitique, les auteurs abordent les points névralgiques du parcours que suit l'industrie, de la prospection à la vente des produits, et les enjeux financiers qui s'y rattachent. Ils appliquent alors la démarche géopolitique à l'analyse du passé de l'industrie pétrolière, au fonctionnement actuel du marché et décrivent la situation géopolitique du pétrole dans la période actuelle. Un important chapitre traite enfin du gaz naturel, qui par bien des aspects, est lié au pétrole.

L'analyse lucide du nouveau marché pétrolier, à travers le crible de l'approche géopolitique, confirme avec éclat la richesse d'une démarche, dont l'usage conscient et systématique devrait précéder toute action réfléchie.

### "GÉOPOLITIQUE DU PÉTROLE ET DU GAZ"

dont les auteurs sont MM. **André Giraud** (Ingénieur Général des Mines - Professeur associé à l'Université de Paris-Dauphine) et **Xavier Boy de la Tour** (Directeur de la Direction Information et Documentation et Chef du Département Economie - Institut Français du Pétrole).

*Cet ouvrage sortira dans une quinzaine de jours et son prix est de 285 F.*

# FRANCE — JAPON

## EXPERIENCES

## D'ARCHITECTURE

## COMPAREES

par Jean-Robert MAZAUD, Catherine PARANT, Richard BLIAH  
Architectes

**S'**PACE S.A. (Société Anonyme d'Architecture) et SEC KK (S'PACE Engineering Consultant), deux sociétés sœurs, l'une de droit Français, l'autre de droit Japonais, créées en 1980 par trois jeunes architectes \*, ont, dans le secteur du logement notamment, développé des stratégies spécifiques et appropriées à leurs contextes respectifs.

C'est cette expérience, resituée dans l'environnement général des échanges Franco-Japonais en matière d'architecture, qui est présentée ici.

### Un constat

Les années 80 auront été celles de la reconnaissance en Occident, et notamment en France, de la qualité et de la spécificité de la production actuelle des plus grands Architectes Japonais. Chaque mois, l'une ou l'autre des revues françaises d'architecture signale tel projet exemplaire signé par Fumihiko Maki, telle œuvre remarquable de Arata Isozaki, tel concours remporté par Yoshio Taniguchi.

Fin 85, Kenzo Tange s'est vu confier un grand projet inscrit dans le ré-aménagement de la place d'Italie dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

En 1986, Kisho Kurokawa aura reçu la grande médaille de l'Académie d'Architecture Française, et aura été désigné pour réaliser un programme de logements et bureaux à Nîmes ("le Rond-point").

Il est aujourd'hui de bon ton, dans les cabinets d'Architecture Parisiens, de compter parmi ses collaborateurs un ou plusieurs projecteurs ou Architectes Japonais.

Le centre Georges Pompidou organise, en ce début d'année 87, et à l'occasion de son 10<sup>e</sup> anniversaire, une importante exposition sur le "Japon des Avant-gardes".

Du reste, que l'on parle de cuisine (Suschi), de mode, de cinéma, de spectacle (Sumo) ou de littérature, le même phénomène est perceptible : les Japonais s'exportent maintenant tous azimuts...

### Une histoire

La séduction qu'exerce sur nous la culture du pacifique n'est pas en soi un élément nouveau. Nombre d'architectes appartenant au "mou-

vement moderne" occidental se sont, par exemple, inspirés de l'Architecture traditionnelle japonaise et en ont développé, transposé, exploité les thèmes essentiels : pureté des formes, légèreté et lisibilité des structures, transparence, flexibilité, subtilité du rapport avec la nature...

#### JEAN-ROBERT MAZAUD

- Directeur de SEC KK
- PDG de S'PACE SA
- Né le 31 juillet 1953 à Ussel (Corrèze)
- Architecte DPLG
- ENSBA — 1979



#### RICHARD BLIAH

- PDG de SEC KK
- Directeur Général de S'PACE SA
- Né le 8 avril 1949 à Tlemcen
- Architecte DPLG
- ENSBA — 1978
- Master degree — WASEDA (Tokyo) — 1977



#### CATHERINE PARANT

- Directrice Générale de S'PACE SA
- Née le 11 mars 1957 à Paris
- Architecte DPLG
- ENSBA — 1980
- M. Sc. Aménagement — Montréal — 1982
- DEA Energétique — PARIS VII — 1983.





Maison particulière à Ussel - France. Construction à ossature bois et à faible consommation énergétique. Coût de la construction 4 000 F TTC m<sup>2</sup>. Arch. S'PACE SA.

Si l'Architecture Japonaise se porte relativement bien à l'intérieur de nos frontières, qu'en est-il de l'Architecture Française au pays du soleil levant ?

La réponse est malheureusement aisée : elle est aujourd'hui absente de la scène japonaise. De plus, nous pensons qu'il y a assez peu de chances pour que l'histoire voit naître au Japon, dans un proche avenir, une large audience envers l'Architecture Française.

Le Japon n'est, en effet, plus demandeur, il a assimilé, et produit une "avant-garde" architecturale qui n'a rien à envier à l'Europe. Pour les Architectes Français ou Européens, il s'agit de déceler les brèches qui, encore aujourd'hui, existent et peuvent leur permettre de pénétrer ce monde du pacifique ; dont le Japon finalement n'est qu'une clé.

Parallèlement, pendant toute la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, doutant de ses propres richesses culturelles, fascinée par le modèle occidental, l'Architecture Japonaise, tout juste "déclarée" puisque le mot même qui la désigne, Kenchiku, fut créé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, s'est largement nourrie des tendances européennes.

Des influences réciproques se sont donc bien exercées par le passé entre nos deux cultures sans que l'on puisse pour cela parler de prédominance de l'une sur l'autre.

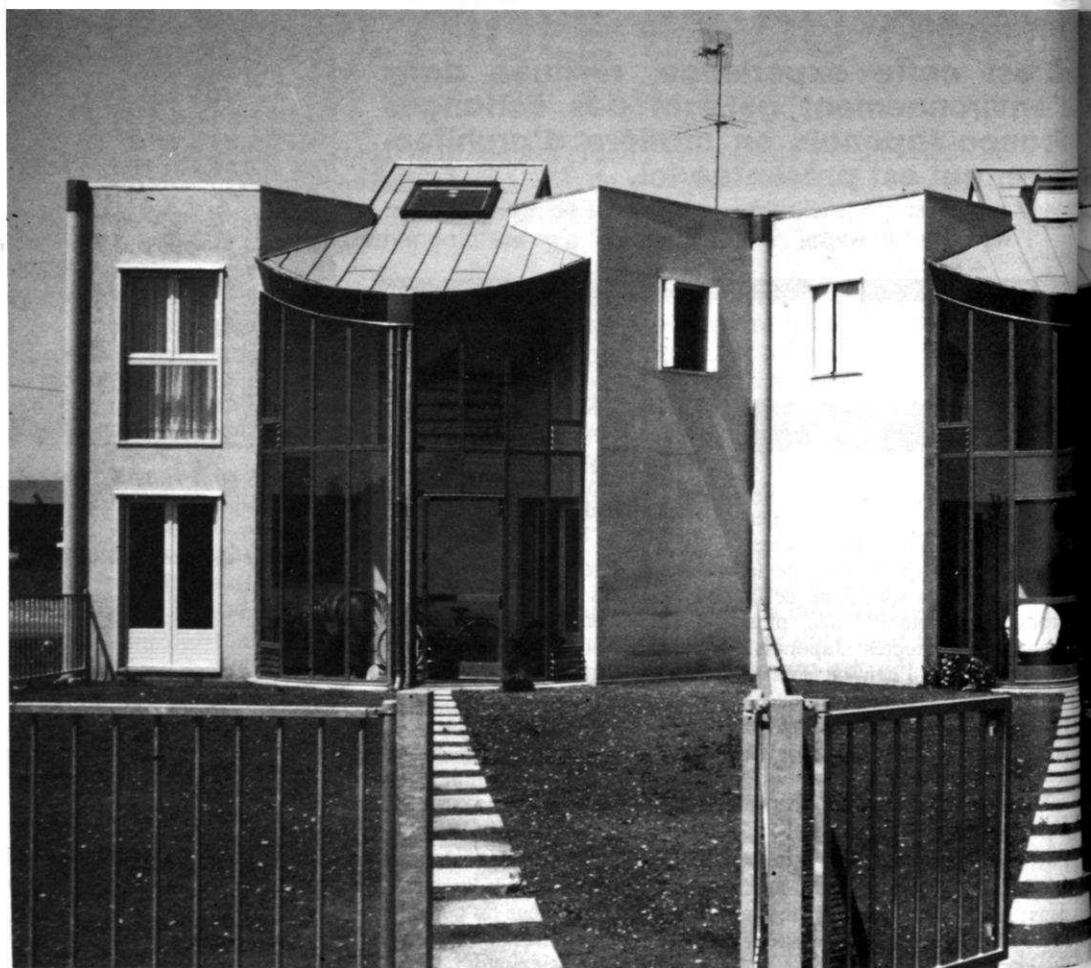
### Une cassure ?

(Ou, du moins, un "fait prospectif du présent" pour utiliser le langage des prospectivistes).

Le fait que cette culture orientale sache aujourd'hui se vendre en Europe constitue un phénomène nouveau et significatif qui suscite la réflexion.

Il est, pour le moins, surprenant de constater qu'alors que le Japon, conscient d'avoir relevé le défi économique qu'il s'était déjà lancé, s'investit de nos jours largement dans le "culturel" ; nous, en France, semblons prêts à délaisser notre vieille civilisation comme si elle était responsable de nos maux économiques !

Logement de fonction du groupe scolaire du Parc Sud à Val-de-Reuil France. 4 500 F le m<sup>2</sup>. Arch.



## S'PACE et SEC

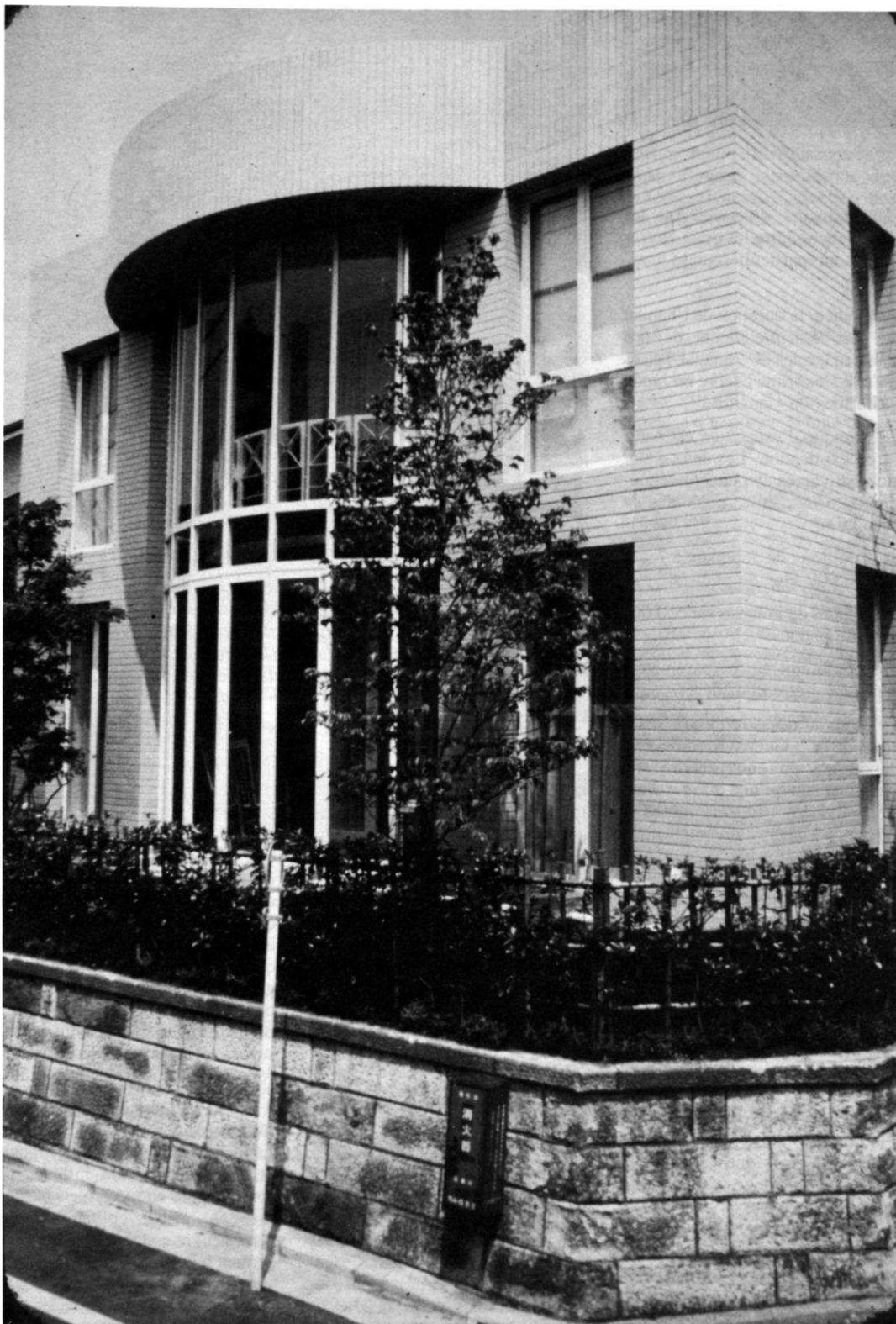
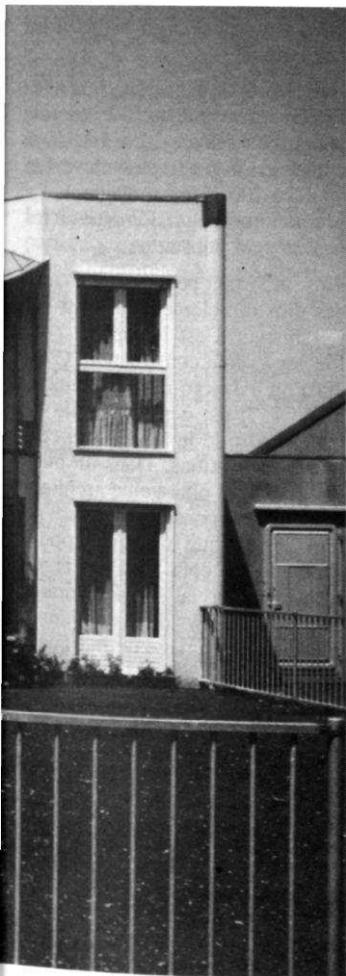
C'est dans le climat morose des années 70, que nous nous sommes rencontrés, étudiants architectes aux Beaux-Arts. Un premier choc survient en 72 avec le départ pendant un an de l'un de nous trois pour l'Asie, rapidement suivi de multiples expériences :

— Bourse d'étude à l'université de Waseda en 1974 (R. Bliah)

— Embauche à l'Agence Kajima de New-York en 1975 (J.-R. Mazaud)

— Concours Internationaux remportés et expériences professionnelles aux USA — Canada — Afrique — Amérique du Sud (C. Parant — JRM).

S'PACE SA.



Maison particulière à Tokyo. Surface habitable 160 m<sup>2</sup>. Coût de construction 11 000 F le m<sup>2</sup>. Terrain 30 000 m<sup>2</sup>. Architecte S'PACE SA.

8 ans plus tard, en 1980, nos trajectoires se rejoignent pour déboucher sur la création des deux sociétés S'PACE à Paris et SEC à Tokyo. Toutes deux ont évolué parallèlement durant ces 6 années, avec des objectifs de croissance communs

tout en étant plongées dans des environnements très différents. Expériences et résultats sont confrontés périodiquement. Chaque fois que possible une collaboration est recherchée et mise en place ; par exemple à l'occasion, de l'expo-

sition de Tsukuba, du projet du nouveau lycée Français à Tokyo, de l'étude de la nouvelle implantation Roussel-Japon ou bien encore de la recherche de matériaux et produits du bâtiment à exporter d'un pays à l'autre.

## Un secteur particulier : le logement

(Un domaine d'activité où les divergences entre les deux approches sont particulièrement marquées).

En France, la question de l'habitat se pose essentiellement de nos jours en termes de "qualité" alors qu'elle s'exprime encore au Japon en termes de "quantité".

Le manque d'espace en est peut-être l'explication. Les deux équations suivantes ne peuvent déboucher sur les mêmes méthodes de résolution :

120 millions de Japonais à loger sur 80 000 km<sup>2</sup> de plaines.

54 millions de Français sur 550 000 km<sup>2</sup> de plaines.

De nombreux autres paramètres méritent d'être considérés.

— Suite au désastre et aux vexations de la 2<sup>e</sup> Guerre Mondiale, le Japon n'a pu entreprendre son redressement qu'une dizaine d'années derrière l'Europe (après le retrait de l'occupation américaine) en choisissant délibérément de l'axer sur le terrain économique, négligeant volontairement tous les autres aspects y compris le logement et le confort social.

— La stratégie japonaise de croissance a donné priorité jusqu'à ce jour au marché extérieur au détriment du marché intérieur dont on peut dire aujourd'hui qu'il est en voie de développement.

— La prédominance du rapport Homme — Nature dans la culture japonaise ainsi que la pression constante des risques naturels destructeurs (séismes, typhons) ont toujours eu pour corollaire le désintérêt pour une pérennité du patrimoine construit : démolir ne provoque aucun état d'âme si ce n'est pour les temples anciens périodiquement soigneusement reconstruits à l'identique, ou jalousement préservés tel ce moindre petit temple de quelques mètres carrés qui obligera tout un quartier nouveau de tours à s'en accommoder.

Le rapport qualité-quantité n'explique pas à lui seul les différences entre les deux contextes.

En France, où le secteur public est largement développé ce sont plus du tiers des logements qui sont réa-



*Chantier à Tokyo. Consignes de sécurité très sévères et respectées... A noter l'importance des ferrillages mis en œuvre pour satisfaire à la réglementation anti-sismique. Traité le plus souvent par une entreprise générale, le chantier est au Japon deux fois plus rapide qu'en France.*

lisés à travers cette filière. Offices et Sociétés Anonymes d'HLM représentent un moteur pour l'innovation, un marché pour les architectes, un régulateur pour le coût du foncier, un paramètre influent pour le secteur du bâtiment. Au Japon, la promotion privée reste la règle quasi absolue. Le secteur public, du reste confronté à la maîtrise foncière y est sous représenté.

Trois autres facteurs peuvent aider à mieux comprendre la spécificité du marché japonais de l'Architecture.

- Le premier est le fort contraste existant entre des produits "maisons sur catalogue" dont certaines sont des copies fidèles de nos pavillons (tuile et fer forgé), industrialisés à outrance et des résidences particulières contemporaines donnant libre cours à l'imagination des créateurs.

Il n'est pas rare de découvrir au coin d'une rue un pavillon sorti tout prêt des usines Misawa, déjà habité, là où deux semaines plus tôt de paisibles retraités profitaient de leur jardin miniature depuis leur tatami à travers l'ouverture d'une paroi de papier et bambou.

Il est tout aussi fréquent qu'un quartier résidentiel entier de Tokyo ou de toute autre ville se métamor-

phose en quelques années (2 ou 3) pour n'être plus qu'une succession d'œuvres architecturales résolument modernes, véritables "audaces" esthétiques. Telle une traînée de poudre, le modernisme court le long des rues pour façonner chaque construction et la silhouette générale au rythme des inventions ou des phantasmes des architectes, pour le plus grand plaisir des revues spécialisées toujours assoiffées de sensations spatiales.

- Le second est lié aux aspects techniques. Les réglementations antisismique et sécurité incendie influencent fortement les choix formels (structures en "grille" obligatoirement refermée) et constructifs. Contrairement à la France où la diversité reste la règle (régionalisme oblige) et où la compétition entre les différentes filières de matériaux (pierre, bois, béton, métal, brique, PVC, etc...) fait rage, au Japon l'alternative se trouve réduite au choix structure béton — ossature bois ou métal. A l'inverse pendant que nous sommes confrontés à une nouvelle réglementation thermique (de plus en plus sévère), les constructeurs japonais continuent à ignorer pour leur grande majorité les aspects énergétiques dans l'habitat (bien que les pompes à chaleur soient largement diffusées, l'isolation n'est pas systématique-

ment employée).

- La troisième enfin est d'ordre économique.

Acquérir un logement au Japon est extrêmement coûteux (2 à 3 fois plus qu'en France). Le coût de la construction y est plus élevé (de 40 % à 100 % en moyenne). La promotion reste un domaine où les profits sont substantiels.

Plus important peut-être et en tout cas plus directement influent sur l'architecture est le rapport coût foncier — coût construction. C'est ainsi qu'à Tokyo il peut atteindre 9 sur 1. Il est dès lors facile de comprendre le luxe inouï de certaines réalisations. Dans un budget global, la plus-value architecturale, même considérable, peut ne représenter que quelques pourcents, faible coût pour un argument commercial supplémentaire de poids (au pays de la communication et de l'image de marque).

## Deux stratégies divergentes

Comparer les productions architecturales française et japonaise dans le secteur du logement per-

met de comprendre comment deux agences d'architecture à la fois indépendantes et fortement liées, se sont développées, grâce à une stratégie personnalisée mais aussi à l'exploitation d'échanges permanents.

**S'PACE** — Paris — a, depuis sa création, principalement œuvré pour des offices et sociétés HLM. A la recherche d'une spécificité lui permettant d'accéder à la commande, elle s'est spécialisée dans la conception d'un habitat social à faible coût d'exploitation et à haute performance énergétique. Cette orientation, favorisée par une politique gouvernementale du logement qui consistait depuis 1974, mais surtout à partir de 1978, à mettre en avant les économies d'énergie, a eu des conséquences rapidement positives : projets nombreux et diversifiés (géographiquement et techniquement), ouvertures sur d'autres secteurs d'activité (industriel, commercial, tertiaire, équipements), image renforcée d'architectes techniciens.

**SEC** Tokyo, a, pendant la même période, déployé son activité en priorité dans le tertiaire. Intervenant principalement pour des sociétés françaises ou européennes implantées au Japon (banques, industriels, commerçants, sociétés de service, organismes publics) elle a rapidement multiplié ses références d'architecture intérieure séduisant ainsi une clientèle japonaise friande du "French Touch".

La réalisation de quelques maisons particulières mariant la tradition locale interprétée à la française, à quelques produits importés, a permis de gagner définitivement la confiance de promoteurs privés Japonais pour lesquels elle réalise aujourd'hui de nombreux immeubles collectifs ou groupements de maisons en zone urbaine.

Soucieuse d'affirmer son activité dans ce secteur et d'exploiter un contexte économique particulièrement porteur, SEC a développé un produit "habitat" peu coûteux, destiné à être loué à une population de jeunes étrangers travaillant temporairement au Japon ou de cadres Japonais désirant un environnement adapté aux normes internationales. Pour ce faire, associée à des partenaires japonais, elle s'est constituée investisseur — promoteur — constructeur.

Une première opération de 8 maisons (où de nombreux produits français sont utilisés) vient d'être réalisée à Fukasawa et plusieurs



Immeuble de la Banque Indosuez à Tokyo. Façade rideau vitrage St-Gobain. Arch. SEC KK.

autres sont en projet dans diverses localités.

*"Le travail de l'architecte consiste à organiser un ensemble unique à partir d'éléments conventionnels en introduisant judicieusement des éléments nouveaux quand les anciens se révèlent impropres"*, écrit l'Architecte Américain Robert Venturi. Comment ne pas penser à cette définition lorsque l'on sait que le Japon traverse une crise d'identité et que plus pragmatiquement c'est une véritable évolution — révolution culturelle qui secoue le pays tout entier. Pour seuls exemples nous pouvons citer d'une part la recherche d'une qualité de vie dans un environnement urbain "éclaté", sans véritable urbanisme, souillé par l'industrie, longtemps négligé au profit de la seule économie, et d'autre part la découverte d'un nouveau mode de vie, mode d'habiter où la simple apparition d'un ameublement occidentalisé remet en question toute l'organisation spatiale des lieux

privés (maison, appartement) et publics (restaurants, salles de cinémas, magasins, etc...).

Ce sont là de vastes opportunités pour pénétrer un marché réputé presque inviolable, où les règles du jeu sont plus subtiles que dans le secteur des produits industrialisés de consommation (automobile, hifi, informatique).

C'est ainsi que chaque nouveau projet au Japon est l'occasion pour SEC et S'PACE de se mettre à la recherche de produits français ou européens du bâtiment s'avérant appropriés. Pour tel projet, la maison Myojin (voir photos) par exemple, nous ne nous contentons pas seulement de transférer le savoir-faire acquis en France dans le domaine de la maîtrise énergétique (le projet est un prolongement des études menées pour des logements de fonction dans un groupe scolaire en Normandie), nous introduisons des bouches d'entrée d'air

autoréglables (ALDES) dont l'équivalent n'existe pas localement. Pour tel autre projet, (l'immeuble de la Banque Indosuez ou le vidéo Art Center à Tokyo) nous optons pour une façade rideau en verre St-Gobain. Pour telle réalisation enfin (cinéma) nous introduisons des fauteuils français (Quinette), des luminaires italiens, des marbres portugais, des œuvres d'artistes parisiens, etc...

S'PACE et SEC ont chacune créé une structure adaptée à leurs échanges : les sociétés Entreprise au Japon et S'PLOIT en France, capables d'exporter — importer se sont avérées des prolongements essentiels.

Si notre principal objectif reste la production d'une architecture de qualité, notre expérience japonaise nous a démontré qu'il pouvait être décisif pour notre développement de savoir décloisonner nos activités. Nos stratégies divergentes à l'origine, se sont avérées complémentaires et mutuellement enrichissantes pour déboucher sur une capacité réelle à s'intégrer au marché japonais.

## France-Japon ou Japon-France

Il est réconfortant de constater que SEC Tokyo fait l'objet de nombreuses demandes d'accueil de la part d'étudiants architectes ou ingénieurs français pour des stages de longue durée. Mais il est tout aussi intéressant de savoir que S'PACE-Paris est sollicitée de façon égale par les étudiants japonais.

Notre expérience illustre la nécessité pour les Architectes Français de s'adapter en profondeur au contexte étranger qu'ils ont décidé d'affronter. Richard Bliach est pour sa part au Japon depuis plus de douze ans.

C'est plus l'outil de production de l'architecture qui s'avère exportable que l'architecture elle-même. Les Japonais l'ont-ils déjà compris et leur présence livresque (culturelle) accentuée en France n'est-elle pas un prétexte d'un prochain assaut de leurs structures productrices ?

# SOS DELINQUANCE DANS LES GRANDS ENSEMBLES

par Richard RUTKOWSKI,  
 Directeur Général de l'Office Public d'Aménagement  
 et de Construction d'Amiens

**L**es ensembles de logements sociaux du quartier Nord d'Amiens regroupent environ 4 800 logements construits, pour l'essentiel, durant les années soixante. Il s'agit d'un urbanisme classique de cette époque composé de barres pour le groupe d'habitation appelé Pigeonnier-Flesselles, et de construction très sociales (PSR) rejetées à la périphérie de la ville, pour le reste.

**En outre, plusieurs dizaines de familles de harkis ont été installées dans ce secteur dans un habitat individuel très rudimentaire.**

A l'arrivée de l'équipe dirigeante actuelle de l'OPAC il y a 2 ans et demi, la situation sur la ZUP Nord commençait à devenir explosive. En effet, ce quartier avait progressivement été transformé — au fil des ans — en une zone de relégation où ont été rassemblées des populations immigrées (alors que la population immigrée ne représente que 8 % des locataires de l'OPAC, une famille sur 4 du quartier Nord est immigrée), des familles au comportement difficile et très pauvres (70 % des ménages ont un revenu mensuel inférieur à 4 500 F).

Globalement, c'est donc une image très négative de ce quartier que perçoivent les Amiénois et il n'est pas rare de lire sur les demandes de logement déposées à l'OPAC, à la rubrique "quartier souhaité": tout sauf la ZUP Nord.

Il y a deux ans, le travail de gardien d'immeubles de l'OPAC était devenu de plus en plus difficile, et même dangereux puisque dans

l'un des groupes d'habitation du quartier proche de la cité des harkis, l'un des gardiens ainsi que son épouse ont été agressés physiquement et leur appartement saccagé par une bande d'une trentaine de jeunes gens.

L'accès des services médicaux classiques dans le quartier (médecins, infirmières, etc...) était devenu quasiment impossible à cause des menaces physiques et des vols répétés de matériel dans les voitures, un médecin a même dû négocier le rachat de sa sacoche qui lui avait été dérobée.

Les services de police étaient défaillants et n'osaient plus pénétrer dans le quartier où ils se faisaient accueillir à coup de pierres par une partie de la population.

On se trouvait donc en présence d'une zone de non droit où les adolescents considéraient que cette partie de ville était devenue leur terrain d'aventure, mais sauvage.

Face à cette situation, l'OPAC n'a, bien entendu, pas manqué d'alerter les Autorités légalles — Préfet,



Maire d'Amiens — auprès desquelles plusieurs démarches avaient été réalisées sans qu'il y ait réellement une prise en compte des problèmes importants posés et sans réaction significative, le Conseil communal de prévention de la délinquance avait bien entendu également été informé des difficultés de l'OPAC dans ce secteur mais n'ayant pas de pouvoir réel, il n'avait pu qu'en prendre acte et former des vœux.

Devant cette carence des autorités constituées, la Présidence et la Direction de l'OPAC ont décidé de prendre directement les choses en main en s'impliquant de manière très forte dans ce quartier. A cette fin, les actions ont été menées dans deux directions principales, d'abord une action d'accompagnement sur le plan technique et relationnel et, ensuite, une action plus répressive en liaison avec la population des Français musulmans.

Tout d'abord et afin de ne pas donner l'impression d'abandon aux gens du quartier, le Conseil d'Administration de l'OPAC a ins-

crit, dans son budget annuel, des sommes importantes permettant de mettre en œuvre un entretien accru du patrimoine de ce secteur.

C'est ainsi que sur les exercices 1985 et 1986 plusieurs millions de francs ont été investis pour montrer que l'OPAC refusait la paupérisation grandissante du quartier.

Ces interventions ont consisté, par exemple, en la réfection totale de l'ensemble des trottoirs, au remplacement de l'ensemble des boîtes aux lettres, la pose de portes d'entrées de bâtiments solides et équipées de portiers électroniques reliés aux appartements, la démolition et la condamnation des caves et greniers abandonnés servant de refuges aux jeunes délinquants, le remplacement des cabines d'ascenseurs vétustes, la remise en peinture des cages d'escaliers, la mise en place d'un éclairage par projecteurs situés sur le toit des bâtiments, etc...

Parallèlement, des zones de loisirs ont été aménagées par la construc-



Exemple de réhabilitation.

tion de deux terrains de tennis et l'installation de jeux très colorés destinés aux enfants et aux adolescents, ainsi que l'édification de murs permettant les jeux de ballons.

Dans ce quartier, un local appartenant à la ville d'Amiens était inoccupé, ce local a été entièrement aménagé afin de le rendre agréable et sa gestion en a été confiée à l'Association des Français musulmans de la 2<sup>e</sup> génération, très présente sur le quartier.

A la demande de cette Association, des "baby-foot" et des "flippers" ont été achetés par l'OPAC et installés ainsi qu'un poste de télévision et un magnétoscope, permettant la diffusion de films dans la salle jusqu'à une heure avancée de la nuit. Ce local est très fréquenté par les jeunes du quartier qui y restent, très nombreux, jusque parfois 4 heures du matin ; cela permet aux parents de connaître l'endroit où se trouvent leurs enfants, et d'y venir les chercher si besoin est, et de focaliser l'attention des adoles-

cents sur des activités qui leur plaisent, plutôt que de circuler dans les groupes d'habitation et d'y commettre des dégradations.

Des locaux ont également été aménagés par l'OPAC dans les sous-sol de certains bâtiments afin de multiplier les lieux de rencontre pour les jeunes et les associations. C'est ainsi, qu'en liaison avec l'Union locale des travailleurs et commerçants marocains, deux locaux viennent d'être réalisés, l'un permettant l'installation d'une école coranique, l'autre le développement d'activités artisanales traditionnelles (cuir, bois, tissage, etc...).

En outre, et pour favoriser le développement des associations sportives qui se sont créées dans le quartier, l'OPAC a "sponsorisé" une équipe de foot-ball et une association de boxe française en achetant des équipements qui leur permettent de fonctionner et d'augmenter le nombre de leurs adhérents. L'équipe de boxe française d'Amiens Nord compte au nombre de ses membres des adhérents qui figurent parmi

les meilleurs au plan national.

Le deuxième grand axe qui a été développé parallèlement à cet effort de rapprochement avec les locataires du quartier a été la contractualisation des rapports entre une société de gardiennage, d'un type tout à fait particulier, et l'OPAC.

Des jeunes Français musulmans habitant le quartier ont eu l'idée de créer, sous l'impulsion de l'un d'entre eux, une société de gardiennage composée uniquement de jeunes du quartier et ils ont tout d'abord proposé leurs services à un hypermarché voisin qui enregistrait de gros problèmes de vols à l'étalage et qui a, très rapidement, vu son taux de démarque inconnue baisser.

Le travail réalisé par les employés de cette société, qui ont toujours évité de prévenir la police dès qu'une personne était prise en flagrant délit de vol, a intéressé l'OPAC car tous ses membres sont des locataires et connaissent parfaitement la vie du quartier. Un contrat a donc été conclu entre la société, qui s'appelle "First", et l'OPAC.

Aux termes de ce contrat, First est chargée d'éviter, en premier lieu, que des dégradations soient commises dans le patrimoine de la zone nord, de faire sortir des entrées d'immeubles et des sous-sol les bandes de jeunes qui s'y trouvent fréquemment et, d'une manière générale, de ramener le calme sur l'ensemble du secteur. Ce travail s'effectue sans uniforme, sans arme ni chien, et essentiellement sous forme de dialogue visant à éviter des perturbations pour les locataires.

Huit employés de cette société se relaient régulièrement jour et nuit, en circulant dans l'ensemble du quartier, ils voient ce qui se passe, permettent parfois d'éviter des cambriolages ou des vols de voitures et, connaissant les filières, arrivent même à retrouver des objets volés pour les rendre à leur propriétaire.

L'OPAC contribue ainsi à faire baisser la tension sur le quartier ; cette action permet en outre de distribuer du pouvoir d'achat à des jeunes qui, sans cela, seraient chômeurs, et a contribué à éviter des dégradations qui finissent par coûter fort cher à l'organisme.

On a d'ailleurs pu remarquer que, depuis la mise en place de cette société sur le quartier nord, les services de police reviennent faire

des rondes et hésitent moins à se rendre dans le quartier. Il a également été remarqué, dans les statistiques du Commissariat d'Amiens, une baisse très sensible de la délinquance sur le quartier nord au cours de l'année 1986.

Il faut, toutefois, noter que le travail réalisé par la Sté First ne va pas sans créer quelques difficultés avec les services de police et les éducateurs présents sur le quartier notamment, qui voient là une espèce de concurrence et qui acceptent mal la manière dont les choses se passent. Il a fallu réunir les différents partenaires concernés et expliquer le sens de l'action menée pour obtenir une décripation de leurs rapports.

Des contacts réguliers ont, bien entendu, lieu entre les responsables de First et la Direction de l'OPAC afin de veiller à ce que les consignes initiales continuent à être respectées.

Pour l'heure, il est permis d'espérer que le phénomène de paupérisation et de dégradation qui l'accompagne pourra être contenu et qu'il ne gagnera pas d'autres groupes d'habitation situés à proximité.

Toutefois, un fait récent vient compliquer les choses, il s'agit de l'arrivée de la drogue dure sur le quartier nord. Il y a là, en effet, un marché potentiel important pour les revendeurs et de nombreux jeunes sont déjà suffisamment accrochés pour être dangereux. Il s'agit, de plus, d'une très mauvaise qualité de drogue qui rend littéralement fous ceux qui la consomment.

Finalement, ce n'est donc qu'au prix d'un investissement très important, sur le quartier, des services de l'OPAC que la barre a pu être redressée.

Il ne faut pas chanter "victoire" car rien n'est encore gagné mais il faut souligner que si l'OPAC avait démissionné en se contentant de faire le travail classique d'un organisme d'HLM, le quartier nord d'Amiens serait certainement, au jour d'aujourd'hui, à la dérive.

La leçon qu'il faut tirer de notre expérience est la suivante : un bailleur social doit, aujourd'hui, se donner les moyens d'investigations et d'actions dans les domaines connexes au logement, situation économique, sociologique, drogue, etc... s'il veut avoir une chance de maîtriser la tenue de son patrimoine.

# L'OFFRE FONCIERE DANS UN DEPARTEMENT URBANISE

par Ph. CRUCHON,  
Ingénieur des Ponts et Chaussées, Adjoint au Directeur  
Départemental de l'Équipement du Val-de-Marne ;  
chargé de l'UOC

**L**a relance de la construction risque-t-elle de buter sur l'insuffisance de l'offre foncière ? La question a été évoquée en particulier à l'occasion d'un récent colloque sur l'offre foncière en Ile-de-France. Le cas du Val-de-Marne est évoqué ici comme un exemple de département déjà très urbanisé où les problèmes sont sans doute très différents de ceux de la grande couronne parisienne et de la province. En notant le rôle des opérations d'aménagement pour la construction des logements, l'on est amené à insister sur le rôle et les motivations des communes.

Un redressement est nécessaire. Vouloir retrouver les niveaux de plus de 10 000 logements/an du début des années 70, époque où le département nouvellement créé s'urbanisait, serait évidemment irréaliste. Par contre, permettre le maintien de la population actuelle paraît un minimum : la baisse de la population, qui apparaît déjà au recensement de 1982 et a du s'accroître depuis, est regrettable dans un département proche de Paris et où un effort important de desserte a été fait, tant en transports en commun (plus de la moitié des habitants sont à moins de 800 m du métro, du RER ou de la SNCF banlieue) que par route (poursuite de la réalisation de A 86).

Cet objectif supposerait de construire au moins 5 000 logements

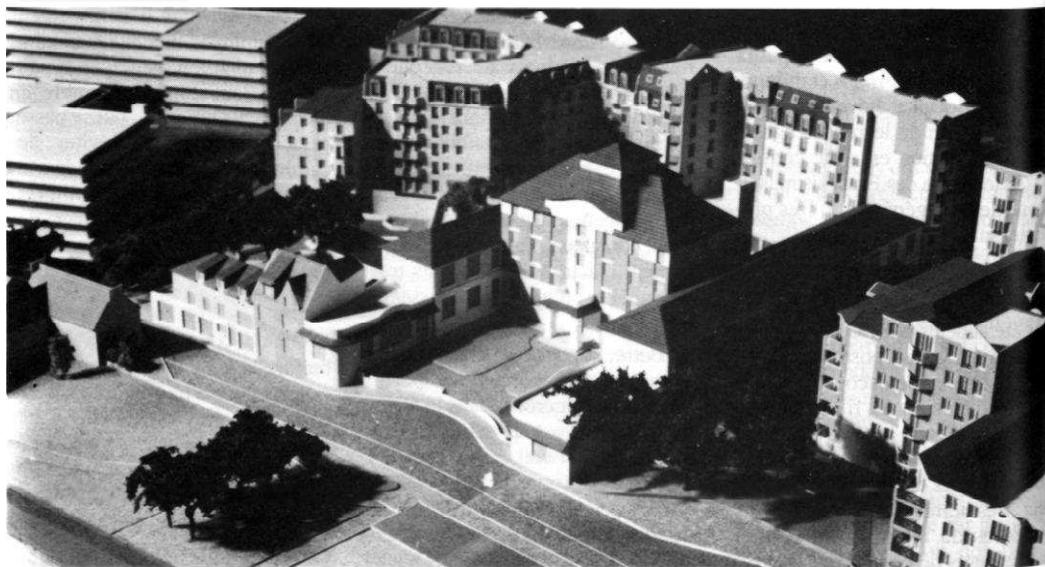
par an, moitié pour répondre aux besoins de décohabitation, moitié pour compenser les disparitions de logements anciens. Autrement dit, l'augmentation souhaitable des mises en chantier représente 1 000 à 1 500 logements par an soit plus de 25 %.

**Le potentiel foncier : le rôle essentiel des opérations d'aménagement**

Le département du Val-de-Marne (comme l'ensemble de la "Petite Couronne" parisienne — apparaît comme déjà très urbanisé (170 km<sup>2</sup> sur 245 km<sup>2</sup>), sauf une

**Une augmentation d'au moins 25 % de la Construction Neuve serait souhaitable**

Malgré l'existence d'une forte demande (dont témoigne aussi bien l'importance des demandeurs de logement social inscrits en Préfecture — 15 000 nouvelles inscriptions par an — que le faible taux de vacance au recensement — 6 % du parc, pour une moyenne nationale de 7,5 % —, et une vacance de longue durée en HLM inférieure à 1 %), les mises en chantier de logements neufs qui représentaient environ 4 500 logements/an sur la période 1977-1981 sont tombés à 3 500 logements en 1984 et environ 4 000 logements en 1985.



La ZAC des Frettes à l'Hay-les-Roses : à l'emplacement d'atelier et garages municipaux et de jardins en friche, 300 logements en Centre-ville. Maquette de la 1<sup>re</sup> tranche, Opac du Val-de-Marne, Daviel architecture.

frange sud-est où subsistent des espaces boisés importants et quelques activités agricoles. Aussi, le logement collectif représente-t-il la majeure part (75 %) de la construction...

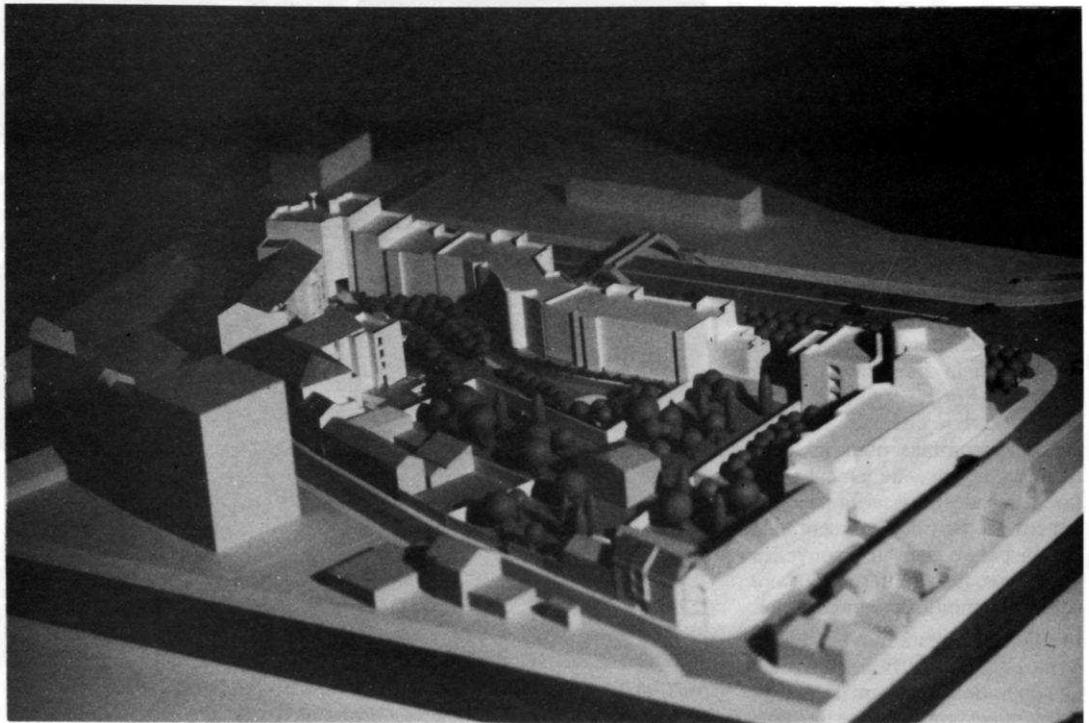
La capacité d'accueil des zones urbaines des POS actuels (1) est assez faible : contre 10 000 et 15 000 logements par densification du tissu pavillonnaire. Une part croissante de la construction se localise en zones d'aménagement qui ont accueilli ces dernières années entre les 2/3 et les 3/4 des logements mis en chantier. De façon plus générale presque tout projet d'une certaine importance résulte d'une véritable opération d'aménagement, impliquant fortement la commune concernée, et ce même si la procédure ZAC n'est pas retenue.

En effet en milieu urbanisé un opérateur trouvera rarement une opportunité foncière permettant la réalisation immédiate d'une opération importante. L'intervention de la commune sera nécessaire pour modifier la règle d'urbanisme (COS mais aussi fréquemment règles d'implantation) et souvent pour assurer une assiette foncière plus satisfaisante (demande de DUP). D'autres partenaires peuvent être concernés — Etat pour des financements, Département pour des travaux de voirie ou d'assainissement — et leur engagement sera fonction de celui de la commune.

La relance de la construction ne sera donc possible que si les communes sont prêtes à lancer ou à soutenir des opérations d'aménagement. Celles-ci devront normalement se remplir assez vite (ce qui explique que leur capacité ne représente en permanence qu'un faible nombre d'années de construction : environ 3 ans dans le Val-de-Marne) et il faut qu'un flux continu de nouvelles opérations vienne reconstituer les capacités consommées chaque année. D'où l'importance à attacher aux motivations des communes.

### La motivation des communes

La trentaine d'opérations en cours de lancement ou de montage dans le Val-de-Marne répondent à des motivations variées mais quelques-unes se retrouvent assez fréquemment :



La ZAC de la Sablonnière à Fresnes : 300 logements à proximité de la mairie à l'emplacement de vergers en friche et d'habitats vétustes. Le département prend en charge l'élargissement d'un CD. Maquette de la 1<sup>re</sup> tranche, Opac du Val-de-Marne, JAC Architecture.

— enrayer la baisse de la population : une majorité de communes du département a connu pour la première fois entre 1977 et 1982 une baisse démographique. La prise de conscience de cette situation et de la sous utilisation correspondante des équipements communaux est généralement lente, mais conduit très souvent à une réaction. En particulier, la fermeture de classes constitue un signal très vivement ressenti ;

— requalifier l'image de la ville : de nombreuses villes de banlieue disposent à proximité du centre de terrains mal utilisés (jardins ou vergers en friches, pavillons en mauvais état...), au parcellaire compliqué mais qui sont l'occasion de compléter et d'améliorer le centre par une opération architecturalement réussie.. Une maîtrise aussi poussée que possible du projet est alors une condition de base pour la commune ;

— satisfaire une demande de logements de la population actuelle (mal logés, accueil des enfants voulant quitter leur famille). Cette demande est ressentie à travers le fichier des demandeurs de logements de la commune et les permanences des élus. Ceux-ci tiennent alors prioritairement à maîtriser la plus grande part des droits de désignation des futurs occupants : d'où une préférence pour le locatif social et des organismes

constructeurs proches de la commune ;

— infléchir la composition socio-économique de la population : d'où à nouveau l'importance des droits de désignation dans le cas du locatif (ou dans d'autres cas, la préférence pour l'accession non aidée) ;

— éviter la formation de "friches industrielles" en réutilisant le plus rapidement possible des terrains libérés par le départ d'activités anciennes (entrepôts Nicolas à Charenton, usine Kodak à Vincennes, activités équestres à Joinville). Les préférences de la commune vont alors à des opérations mixtes logements — bureaux ou activités diverses maintenant une partie de l'emploi et des recettes de taxe professionnelle.

Quelques chiffres montrent que ces différentes motivations — jointes à la décentralisation de la procédure des Zones d'Aménagement Concerté intervenue en 1986 et qui a accéléré la procédure — ont eu un impact certain :

— rythme de création de ZAC d'habitation : 4 par an entre 1980 et 1984, 5 en 1985, 16 en 1986 (2) ;

— nombre d'opérations connues de la DDE en cours de montage ou en phase de concertation préalable : 16 ;

— une commune sur 2 du département a au moins une opération en cours de montage ou de lancement.

Dans ces conditions, en supposant que le rythme de mise en chantier en ZAC s'établisse à 3 500 logements par an (les deux tiers de l'objectif de 5 000 logements), la capacité des ZAC existantes représenterait 3 ans de construction, et les opérations en montage assureraient le renouvellement de cette capacité. La disponibilité globale prévisible à moyen terme représente donc 5 à 6 ans de construction.

Il faut d'autre part signaler la reprise actuellement de projets d'ensembles de pavillons en zones naturelles. La décentralisation a renvoyé au débat local et au contrôle de légalité du Préfet (dans le cadre du SDAURIF) le déclassement de ces zones. Cette souplesse nouvelle a joué dans plusieurs cas et facilite une diversification du produit offert dans le département.

L'effort accompli par les communes devrait donc éviter que dans les prochaines années le manque

(1) La quasi totalité du département est couverte par des POS opposables aux tiers.

(2) Ces 16 zones représentent une capacité de 5 600 logements.

de disponibilités foncières inter-dise une relance effective de la construction. Mais la marge entre disponibilités et besoins sera probablement faible.

Il subsiste donc un risque de dérapage des prix du foncier, surtout en cas de surenchère des opérateurs sur la fraction limitée du marché qui n'est pas contrôlée par les communes.

D'autre part, un changement d'attitude des communes pourrait conduire à la stérilisation d'une partie de l'offre potentielle. Ce pourrait être le cas si les financements disponibles pour le logement social (essentiellement Prêts Locatifs Aidés) baissaient trop fortement : la part du logement aidé est en baisse dans les nouvelles opérations, mais représente encore environ la moitié de leur capacité.

Les perspectives à moyen et long terme sont plus difficiles à tracer. Les opérations en cours d'étude et de montage consomment une part importante des derniers grands terrains disponibles et bien situés. Renouveler l'offre peut donc s'avérer plus difficile mais le tissu urbain existant, souvent peu dense,



Maquette du projet Pouillon pour l'achèvement du nouveau Créteil (Semaec aménageur) : les opérations en cours d'étude consomment une bonne part des derniers grands terrains disponibles dans la partie agglomérée du département.

peut permettre des opérations (densification du pavillonnaire, friches industrielles, reconquête des

centres anciens...). Le développement de nouveaux produits est ainsi possible.



## Les Nouveaux Constructeurs

*pour mieux vivre*

Quinze ans d'activité nous ont permis de réaliser plus de 10 000 logements dans les différents domaines de l'habitat : maisons individuelles (en village ou sur terrain isolé), immeubles d'habitation, résidences secondaires, résidences personnes âgées, bureaux, hôtellerie, rénovation.

**Siège social :**

Tour Montparnasse  
33, avenue du Maine

**75755 PARIS CEDEX 15**

Tél. : 45.38.45.45

# T.P.I.S.

## S.A. NATANNI

**Travaux de peinture  
industrielle  
et de sablage  
Signalisation routière**

Zone Industrielle de l'Inquetrie  
62222 SAINT-MARTIN-LES-BOULOGNE  
Tél. : 21.80.72.50 - Télex : 136 712 F

# LES MOINS DE 40 ANS FAVORABLES A LA CONSTRUCTION METALLIQUE

## Enquêtes SOFRES sur la perception de la construction métallique

En 1972 déjà le Syndicat de la Construction Métallique s'était préoccupé de la perception de son industrie.

Il avait confié à la SOFRES une étude portant sur trois cibles :

- grand public ;
  - décideurs professionnels, architectes, bureaux d'études ;
  - décideurs non professionnels, maires, promoteurs, etc...
- Elle fut menée selon la méthode qualitative.

Le grand public se montrait favorable à l'utilisation du métal pour l'industrie, les ouvrages d'art — dont les édifices publics — et était plus réticent concernant le logement.

Les décideurs professionnels se montraient, en général, favorables à ce matériau ancien, mais moderne. Leur réticence relative était motivée par l'insuffisance de bureaux d'études compétents et par la position des clients qui craignent le feu et le coût élevé. Ces derniers — en général décideurs non professionnels — pensant reprendre à tort l'opinion du grand public, s'attachant plus aux idées reçues qu'aux évidentes qualités de l'acier, avaient une opinion relativement défavorable (feu-coût).

En 1986, le Syndicat a souhaité actualiser cette recherche. Il a donc confié à la même SOFRES (il eut la chance d'avoir la même interlocutrice qu'en 1972 : Mme Saint-Paul), une étude, cette fois quantitative, lancée vers le grand public où devaient, entre autres, être comparées les réactions vis-à-vis du métal, du béton et du bois.

Courant octobre 1986, près de 1 100 personnes ont été interrogées.

Les réponses peuvent être résumées ainsi :

— Parmi les qualités de la Construction Métallique, le grand public a indiqué :

- le court délai et ses conséquences sur l'économie ;
- la modernité du matériau et de son utilisation ;
- la modification permettant d'adapter le bâtiment aux évolutions inéluctables des besoins ;
- en ce qui concerne le problème du feu, la structure métallique arrive pratiquement à égalité avec le béton 48-52 ;
- les qualités de résistance aux séismes du métal ont été remarquées, mais sans plus.

— Parmi les reproches, figurent :

- L'isolation thermique et acoustique, ce qui montre une insuffisance flagrante d'information. L'acier n'étant que la structure, il permet, au contraire, d'aboutir à des qualités acoustiques et thermiques plus facilement qu'avec d'autres matériaux.

— A la question précise : pour quelle construction pensez-vous à l'acier pour la structure ?

- Ce furent, dans l'ordre : les usines, les centres commerciaux, les ponts, les écoles, les édifices publics et, dans une plus faible proportion, les hôpitaux et les habitations.

L'organisme Acier Logement a encore beaucoup de travail de conviction à réaliser.

Un autre élément fort intéressant de l'enquête fut la différenciation des réponses selon différents critères : âge, fonction professionnelle, région.

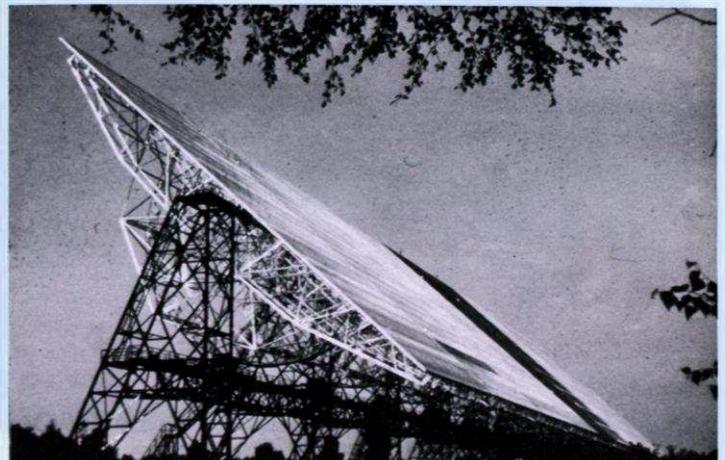
La classe d'âge correspondant à des interviewés ayant moins de 40 ans est, pour toutes les questions, notablement encore plus favorable à l'acier que les classes plus âgées.

Les cadres et les ouvriers se sont montrés de même plus favorables à l'acier que les agriculteurs.

Les habitants des grandes villes — dont Paris — se sont également montrés plus favorables que les habitants de communes rurales.

Ceci représente un splendide encouragement aux efforts du Syndicat et donne une orientation aux actions à mener par sa Commission "Promotion".

Une deuxième enquête plus qualitative va suivre qui s'axera sur les décideurs non professionnels.





# IL Y A 100 ANS...

par Jean RORET,  
Vice-Président du Syndicat de la Construction Métallique

Il y a 100 ans, en juillet 1886, Gustave Eiffel, patron des Ateliers de Construction de Levallois et trois de ses collègues, fondaient la Chambre Syndicale de la Construction Métallique. Ceci correspondait à la décision de réaliser à Paris l'exposition universelle de 1889, et à l'accord donné par la Ville de Paris à la construction de la "Tour de 1 000 pieds" dont l'idée hantait le monde industriel de ce dernier quart du 19<sup>e</sup> siècle de chaque côté de l'océan.

Aujourd'hui, en 1986, le Syndicat de la Construction Métallique, et son centre technique le CTICM poursuivent l'œuvre initiée par ces illustres précurseurs.

La construction métallique française plus que centenaire (car elle construisait bien avant la création de la chambre syndicale) se prépare à l'entrée dans le 21<sup>e</sup> siècle.

Elle a connu des heures de gloire, des moments de récession, elle se trouve en ce moment dans un climat vigoureux de résurgence qui ne peut que s'amplifier.

Ce système de construction est fier de sa longue tradition, mais embrasse la modernité peut-être plus aisément que d'autres systèmes.

Mon propos n'est pas ici d'entamer une polémique sur les inconvénients de tel ou tel matériau : le béton précontraint par exemple. Ce dernier nous a donné de magnifiques réalisations, il a donné aussi quelques inquiétudes. Nous sommes pour une saine confrontation : à qualité égale, à pérennité égale... si cela est possible.

Excusez cette prétention, mais je ne parlerai pas des magnifiques réalisations d'ouvrages d'art de la fin du siècle dernier : Viaduc de Vaur, de Porto, de Garabit, pont de St-André de Cubzac, pont Alexandre III, pont Mirabeau toujours en place, ni de la Tour Eiffel. Rappelons que cette haute dame fut construite par concession prévue en 1889 pour 10 ans, renouvelable une fois. Voici un ouvrage conçu il y a 100 ans pour durer 20 ans, devenu un siècle plus tard le

logo de Paris et de la France.

Je mentionnerai en passant les performances des ponts métalliques de l'après-guerre de 1939 :

- Pont d'Oissel, en 1949, l'un des premiers ponts au monde entièrement soudé.
- Corneille, en 1951, record de portée pour un pont soudé.
- Pont de l'Arche, record du monde de longueur de pont soudé.
- Pont des Vignettes (1951) 1<sup>er</sup> pont au monde (après l'interdiction universelle) en acier à haute limite élastique Ac 54 à être entièrement soudé, suivi par le Pont de Sèvres.
- Le pont de Grenelle à Paris (1<sup>er</sup> apparition de l'adjuvant Niobium dans l'acier 52 soudable).
- Le pont de Tancarville (avec son nœud central unique).
- Les magnifiques ponts de Bénodet, du Bono, de Belleville de Caronte.
- Le pont d'Autreville (record de distance entre les deux poutres latérales).
- Le pont de Saint-Nazaire, dont la portée ne sera dépassée que de quelques mètres au Japon, cette année.

Il faut évoquer les autoponts, dont 100 km ont été construits en France et dans le monde, de l'Argentine à l'Arabie Saoudite.

Comment ne pas parler de :

- La sphère de la centrale nucléaire Chinon I.
- De l'élévateur à bateaux d'Arzwiller.
- Du radiotélescope de Nancy.
- Des grands immeubles tour : Maine Montparnasse, Nobel, Gan, 3 M à Cergy, du Centre Pompidou, de Bercy, des Facultés des Sciences et de Droit de Paris, etc...

Comment ne pas parler des grandes structures industrielles :

- Centrales aciéries, usines chimiques et des innombrables structures pour les petites et moyennes industries.
- Des réalisations urbaines : maires, préfectures, piscines, gymnase,

et du prometteur marché du logement individuel ou collectif.

Comment passer sous silence les prestigieuses réalisations destinées à l'Offshore pétrolier (la France y occupe la 2<sup>e</sup> place mondiale à l'exportation) gigantesques structures des plates-formes auto-élévatrices, semi-submersibles, à câbles tendus, articulées, gros pipe-lines posés et ensouillés, intervention sous-marine, téléopérations robotisées, etc... etc...

La construction métallique héritière d'une longue tradition, prend et prendra de plus en plus sa vraie place dans tous les domaines de la construction ; elle entre avec tous ses atouts dans la modernité du 21<sup>e</sup> siècle.

Où se situe la modernité dans la construction métallique ?

— Par une meilleure connaissance du matériau acier : stable dans le temps, fabriqué industriellement aux qualités sans cesse accrues.

— Par l'utilisation des aciers à très haute performance, allant jusqu'à 700 M Pa de limite élastique, de ces aciers à épaisseur variable.

— Par l'utilisation de la CAO, de la FAO et maintenant de la CFAO qui permet de passer directement de la note de calcul à la fabrication.

— Par l'adoption de procédure "qualité" qui garantit le bon résultat.

— Par la formation de techniciens de valeur, au bureau d'études, à la fabrication, au contrôle, sur chantier.

En ouvrage d'art, comme dans d'autres domaines de la construction, la construction métallique parmi tant d'avantages, en offre 2 particulièrement intéressants.

— La modifiabilité : notre monde évolue vite. Que savons nous des besoins de toute nature, y compris de franchissement des années 2000 ? L'acier permet toutes modifications.

— La pérennité : quel matériau, sinon la pierre, peut présenter des références centenaires ? Certes un entretien est nécessaire, mais il est programmable et peut être introduit avec précision et certitude dans un plan à 100 ans.

Bon nombre d'anciens élèves de l'ENPC font partie des équipes des entreprises, où ils sont grandement appréciés.

Avec toute la passion qui me caractérise, je crie ma foi dans ce magnifique matériau qu'est l'acier, et dans son avenir brillant dans les années à venir.

## MOUVEMENTS

### NAISSANCE

M. et Mme Michel **CHAPPAT** sont heureux d'annoncer la naissance d'Anne-Laure, le 23 novembre 1986.

### DECES

Nous avons le regret de faire part du décès de nos Camarades :

André **DUMAS**, le 25 janvier 1987.

Maurice **VINCENT**, le 24 janvier 1987.

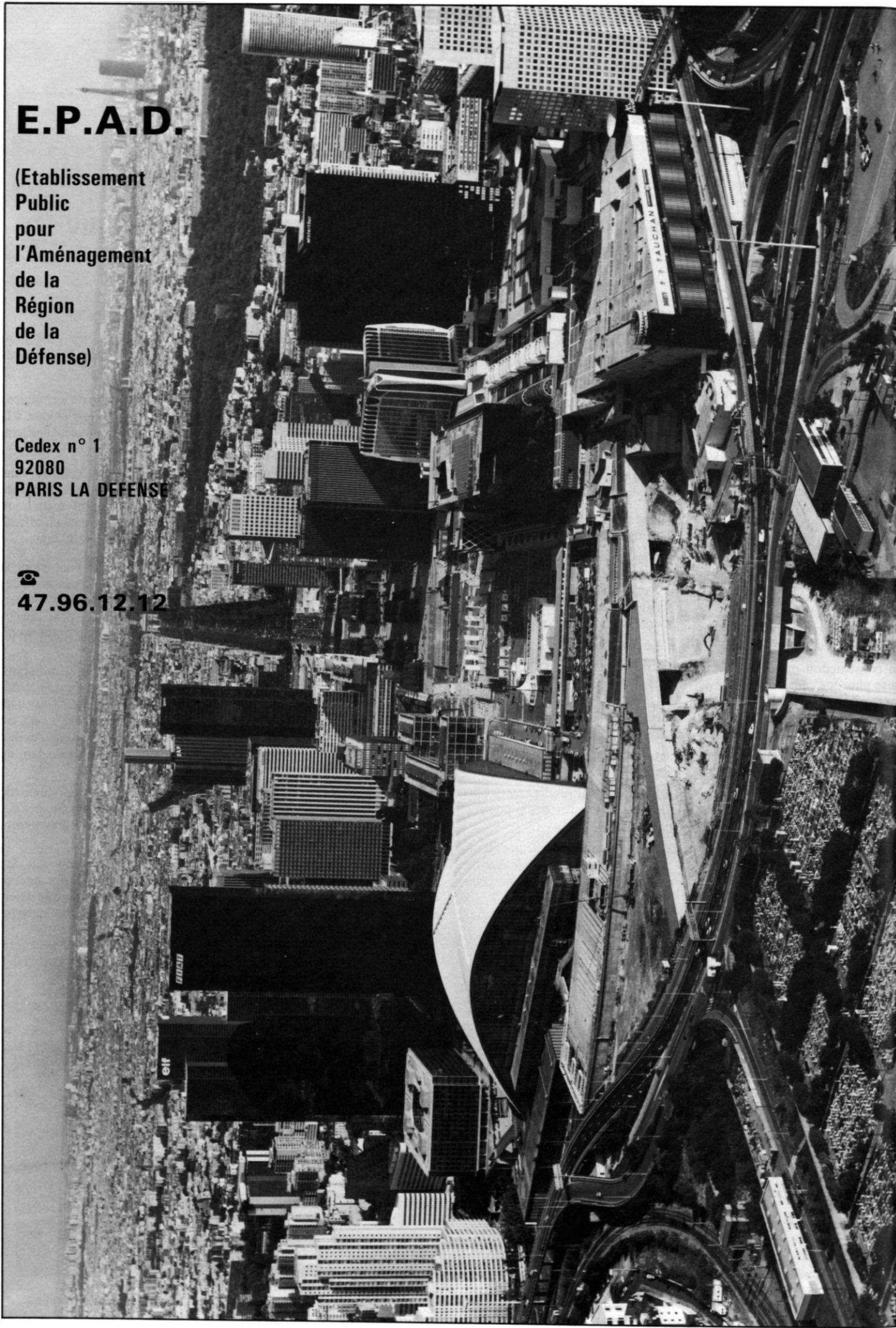
Nous présentons toutes nos condoléances à leurs familles.

# E.P.A.D.

(Etablissement  
Public  
pour  
l'Aménagement  
de la  
Région  
de la  
Défense)

Cedex n° 1  
92080  
PARIS LA DEFENSE

☎  
47.96.12.12



# FORMATION CONTINUE

## Urbanisme, environnement et équipement urbain

– Cartographie : nouvelles technologies, nouveaux produits	PARIS	11 au 13 mars
– Opérations d'aménagement : maîtrise d'œuvre urbaine et coordination technique	PARIS	10 au 12 mars
– Programmation des équipements : quels outils	PARIS	17 au 19 mars
– Reconquérir les cours d'eau pour aménager la ville	PARIS	31 mars au 2 avril
– L'estimation des biens immobiliers	PARIS	7 et 8 avril
– Les finances des communes, des départements et régions en 1987	PARIS	17 au 19 mars
– Les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles	PARIS	7 au 9 avril
– Opération d'aménagement : techniques alternatives d'assainissement pluvial	PARIS	24 au 26 mars
– Réhabilitation des réseaux : du diagnostic à la mise en œuvre des techniques	PARIS	7 au 9 avril

## Bâtiment et énergie

– Les constructeurs face au contentieux	PARIS	10 au 12 mars
– L'appel d'offres exigenciel	PARIS	18 au 19 mars
– Le cahier des charges fonctionnel : applications dans le BTP	PARIS	24 au 26 mars
– Immobilier : architecture et désir d'achat	PARIS	31 mars au 2 avril
– L'estimation des biens immobiliers	PARIS	7 et 8 avril
– Les aspects juridiques et réglementaires des chantiers de travaux publics	PARIS	7 au 9 avril
– Conception assistée par ordinateur : systèmes pour le bâtiment	PARIS	23 au 26 mars

## Transports

– Les carrefours giratoires en milieu urbain	PARIS	18 et 19 mars
– L'information routière	PARIS	24 au 26 mars
– La météorologie routière	PARIS	31 mars au 2 avril
<b>Journées d'étude :</b>		
– Transport aérien : libéralisme et déréglementation	PARIS	26 mars
– Ecrans acoustiques : nouveaux développements, nouvelles exigences	PARIS	8 avril

## Géotechnique, matériaux, structures

– La dynamique des sols appliquée aux séismes	PARIS	11 au 13 mars
– L'amélioration en place des sols et des roches par renforcement	PARIS	24 au 26 mars
– Granulats	TOURS	24 au 26 mars
– Géologie de l'ingénieur	BEZIERS	30 mars au 3 avril

## Ouvrages d'art

– Les équipements des ouvrages souterrains : conception, maintenance et sécurité	PARIS	17 au 19 mars
– Exécution des ouvrages en béton armé ou précontraint : le nouveau fascicule 65	PARIS	31 mars et 1 <sup>er</sup> avril
<b>Journées d'étude</b>		
– La surveillance et l'auscultation des ouvrages	PARIS	7 et 8 avril

## Routes

– Les systèmes de gestion des chaussées	PARIS	10 au 13 mars
– Matériels et méthodes d'exécution des travaux routiers : les évolutions récentes	PARIS	17 au 19 mars
– Les chaussées en béton de ciment	PARIS	7 au 9 avril
– Les liants hydrocarbonés	ORLEANS	7 au 10 avril

## Génie industriel

– La robotique industrielle : applications et état de l'art	PARIS	9 au 13 mars
– De nouvelles approches significatives en production	PARIS	24 et 25 mars

## Informatique

– Réalisation d'une base de données sur micro-ordinateur à l'aide de D-Base III	PARIS	9 au 12 mars
– Informatisation de l'exploitation portuaire	PARIS	9 au 13 mars
– Les langages de l'Intelligence Artificielle : LISP et PROLOG	PARIS	16 au 20 mars
– Conception assistée par ordinateur : systèmes pour le bâtiment	PARIS	23 au 26 mars
– Le langage C	PARIS	23 au 27 mars
– Micro-ordinateurs : les nouveaux outils bureautiques par la pratique	PARIS	30 mars au 2 avril
– Télé-informatique : architecture des réseaux	PARIS	30 mars au 2 avril
– Informatique et conception des réseaux d'assainissement pluvial	PARIS	31 mars au 2 avril
– Les outils de l'intelligence artificielle	PARIS	6 au 9 avril

Pour tous renseignements complémentaires : Mme MAUGER ou Mme SIMO, Postes 1300/1301

# UN HOMME HORS DU COMMUN

## Adhemar Barre de Saint-Venant



### L'INGENIEUR

Particulièrement doué pour les mathématiques, il entre à 16 ans à l'Ecole Polytechnique ; il va y perfectionner ses connaissances en cette matière dont il va faire l'outil privilégié de ses futurs travaux, le langage mathématique lui est si familier qu'il pourra dialoguer avec tous les mathématiciens de son époque, français ou étrangers. Mais son heure n'a pas encore sonné. En sortant de Polytechnique et sur les conseils de son maître Gay-Lussac, notre ingénieur, qui ne dédaigne pas la chimie, entre au Service des Poudres et Salpêtres. Il y passera 7 ans, mettant au point des procédés nouveaux. Son départ navra son supérieur, car celui-ci appréciait fort la comptabilité de type industriel mise au point par son collaborateur et craignait de ne pouvoir remplacer ce dernier aisément.

Saint-Venant quitte les Poudres et Salpêtres pour entrer à l'Ecole des Ponts et Chaussées d'où il sortira premier en 1825. Quand, aux Archives Départementales à Blois, on feuillette les notes qu'il a prises au cours de cette période, on est frappé par la diversité des centres d'intérêt de cet élève qui se passionne, entre autres, pour tout ce qui est nouveau en France et à l'étranger.

Le voici lancé dans la carrière d'ingénieur des Ponts et Chaussées, carrière pendant laquelle il mettra à profit son esprit inventif. En stage à Guéret il y construit un pont et sent déjà les lacunes des calculs de résistance appliqués à l'époque, lacunes qu'il comblera plus tard par des théories et des formules qui feront sa notoriété européenne. Devenu ingénieur du Service des Canaux dans les Ardennes, dans l'Yonne et le Nivernais il apporte des solutions révolutionnaires qui parfois, du fait de leur nouveauté, inquiètent l'Administration : il reçoit des reproches mais sa ténacité et son indépendance de caractère lui dictent des réponses polies mais circonstanciées. Au cours de son séjour en Nivernais (1828), il prend conscience de la pauvreté de la Sologne "ce pays sablo-argileux dépourvu de calcaire, aussi insalubre qu'improductif". Il proposera quelques années plus tard, en 1844, d'amener la marne et la chaux par un canal dérivé de la Sauldre afin d'amender les terres, travaux qui seront réalisés par l'Etat, sous le Second Empire.

### Le savant de notoriété nationale et internationale

Saint-Venant prépare sa retraite, il achète le manoir de Villeporcher, à Saint-Ouen, en 1855, mais ne s'y installera complètement qu'un peu

plus tard en 1860. Il a tant à faire à Paris : ses contacts avec les savants, généralement des mathématiciens comme Cauchy, Chasles, Boussinesq, Sarrau, les expériences qu'il mène avec Wantzel de 1839 à 1843 sur l'écoulement de l'air soumis à des différences de pression considérables : les mesures de résistance de matériaux aux chocs, à la flexion et à la torsion ; la rédaction et l'impression de nombreux mémoires, etc...

Et pourtant c'est dans le calme de Villeporcher qu'il mettra une dernière main à quelques-unes de ses théories et aux formules correspondantes. Ces mises au point sont le résultat d'une longue maturation de principes, découverts très tôt, parfois intuitivement.

Quand on consulte les comptes rendus des séances de l'Académie des Sciences de 1860 à 1880 on est étonné par le nombre et la grande diversité des sujets des mémoires qu'il a présentés : la dynamique des fluides, gaz ou liquides, ses applications à la navigation, aux canaux, aux fleuves soumis à la marée et aux formes des carènes ; la propagation du son et des ondes lumineuses et la diffraction. Ainsi Saint-Venant améliorera encore les calculs du mathématicien Cauchy sur la théorie de la double diffraction de Fresnel. L'étude de l'élasticité des corps solides et son application au calcul de la résistance à la flexion et à la torsion sera publiée en 1856 dans le Journal des Mathématiques Pures et Appliquées, sous sa forme définitive, la plus complète et la plus exacte. Ce problème a reçu en France, Allemagne, Angleterre et Italie le nom de "Problème de Saint-Venant" (Biographie par Boussinesq et Flamant-Dunod 1886).

A la mort de Saint-Venant, les savants étrangers et notamment anglais reconnaissent que la science perdait le plus grand élasticien du monde moderne. Le problème de Saint-Venant demeure aujourd'hui un des fondements de la Résistance des Matériaux. Le monde scientifique de son époque ne pouvait se douter que, dans un autre domaine, celui du mouvement des fluides de toutes sortes, les mesures, théories et équations de notre savant, entreraient un jour dans le calcul des turbines et des turboréacteurs ou, par exemple, dans la modélisation des avalanches et des ondes dues à la rupture des barrages.

On est frappé par la maîtrise de l'outil mathématique qui permettait à Saint-Venant de trouver la formule la plus simple rendant le mieux compte du phénomène concret observé. Et dans son honnêteté intellectuelle il ne livrait ladite formule qu'après de nombreux tests.

Bien avant son entrée à l'Académie des Sciences en 1868, cette dernière prendra l'habitude de lui adresser les mémoires qu'elle reçoit de scientifiques, notamment ceux de mécanique générale, pour un examen préalable ou un patronage. Il se penchera sur ces mémoires avec le même intérêt et la même probité qu'il porte à ses propres travaux : annotant, confortant une théorie, l'ajustant par un calcul dont il a le secret, rédigeant le rapport de présentation et n'en tirant pour lui-même aucune notoriété. Bien des rédacteurs de mémoires poursuivront leurs travaux en collaboration avec lui, comme Boussinesq, Sarrau ou Flamant qui deviendront ses amis (Les deux premiers entreront à l'Institut en 1886, l'année même de la mort de Saint-Venant).

Jacques Dugied

Extrait du texte publié dans le bulletin de la Société Archéologique du Vendômois de l'année 1986.

PCM

mensuel

28, rue des Saints-Pères  
Paris-7<sup>e</sup>

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :

M. TERNIER  
Président de l'Association

### ADMINISTRATEUR DELEGUE :

Olivier HALPERN  
Ingénieur des Ponts et Chaussées

### REDACTEURS EN CHEF :

Anne BERNARD GELY  
Jacques GOUNON  
Ingénieurs des Ponts et Chaussées

### SECRETAIRE GENERALE DE REDACTION :

Brigitte LEFEBVRE du PREY

### ASSISTANTE DE REDACTION :

Eliane de DROUAS

### REDACTION - PROMOTION ADMINISTRATION :

28, rue des Saints-Pères  
Paris 7<sup>e</sup> 42.60.25.33

Bulletin de l'Association des Ingénieurs des Ponts et Chaussées, avec la collaboration de l'Association des Anciens Elèves de l'Ecole des Ponts et Chaussées.

### ABONNEMENTS :

- France : 350 F
- Etranger : 400 F

Prix du numéro : 40 F  
dont TVA : 4 %

### PUBLICITE :

Responsable de la publicité :  
H. BRAMI

Société OFERSOP :  
8, bd Montmartre  
75009 Paris  
Tél. : 48.24.93.39.

MAQUETTE : Monique CARALLI

### COUVERTURE :

Collage de Silvia Badesco.

Dépôt légal 1<sup>er</sup> trimestre 1987  
N° 870147  
Commission Paritaire N° 55.306

L'Association des Ingénieurs des Ponts et Chaussées n'est pas responsable des opinions émises dans les conférences qu'elle organise ou dans les articles qu'elle publie.

IMPRIMERIE MODERNE  
U.S.H.A.  
Aurillac

# PLUS DE 60 ANS D'ACTIVITÉ 86 000 LOGEMENTS RÉALISÉS DONT 72 000 A PARIS.

Assure le logement de 15 % des Parisiens.



## OPÉRATION BUFFON POLIVEAU, PARIS 5<sup>e</sup>

Outil principal de la construction sociale de la Ville de Paris, son Office apporte à celle-ci, à travers ses opérations d'aménagement, de construction neuve, de réhabilitation, d'amélioration de l'habitat et de gestion de son patrimoine existant, comme dans la réalisation des équipements publics d'accompagnement, la compétence et l'expérience d'un maître d'ouvrage expérimenté.

Soucieux de se rapprocher des usagers, il a mis en place :

- dans la capitale : 12 unités de gestion décentralisées.
- en banlieue : 2 unités de gestion décentralisées.

**Office Public d'Habitations de la Ville de Paris**  
49, rue du Cardinal-Lemoine 75231 Paris Cedex 05.

---

# Marne la Vallée

Paris côté **jardin**

---



Q ambassade publicité

---

INFORMATIONS **60.05.10.10**

---