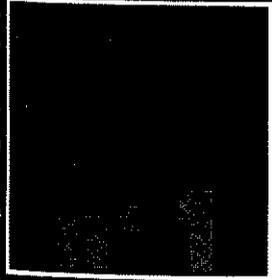


PONTS ET CHAUSSÉES ET MINES



# spécial logement

**Le VI<sup>e</sup> Plan**  
**Le logement, peut-il**  
**être une industrie ?**  
**Les aides de l'Etat**  
**Promoteurs, qui êtes-vous ?**

# poteaux d'incendie **hydro 100 • hydro 80**

05 38 4 0 15

coffre incassable et inalterable  
en plastique teinté dans la masse

#### robustesse

- Tube allonge en fonte ductile incassable
- Vis de manœuvre en cuproalliage réalisée en une seule pièce par forgeage
  - Boulonnerie cadmée
- Revêtement intérieur de vernis anti-rouille



#### rapidité de mise en batterie

- Bouchons de prise de manœuvre par quart de tour
- Cle unique pour manœuvre de la vis de blocage du capot et des bouchons de prise
- Douceur de manœuvre grâce à la garniture par joint automatique non comprimé
- Manœuvre par volant



Renseignement sur demande à  
**Société des Fonderies de Pont-à-Mousson**  
91 avenue de la Libération 54 NANCY Tel (28) 53 60 01

# P c m

mensuel

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

Photo de couverture :  
Le Val d'Yerres  
Beussy « Les Buissons »  
Photo J. Blaigeaud

## Rédaction :

Directeur de la publication :  
René MAYER,  
Président de l'Association

## Administration :

Secrétariat du P.C.M. :  
28, rue des Saints-Pères  
Paris-7<sup>e</sup>  
Tél. 548 25 33 et 222 98 39

## Publicité :

Société Pyc-Éditions :  
254, rue de Vaugirard  
Paris-15<sup>e</sup>  
Tél. 532 27 19

Revue éditée par l'Association  
professionnelle des Ingénieurs des  
Ponts et Chaussées et des Mines,  
28, rue des Saints-Pères, Paris-7<sup>e</sup>

## Abonnements :

— France 100 F.  
— Etranger 100 F. (frais de  
port en sus)  
Prix du numéro : 10 F.

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

Dépôt légal 4<sup>e</sup> trim. 1971, n° 1412  
Commission Paritaire n° 33.087

L'IMPRIMERIE DE L'ANJOU  
21, Boul. Gaston-Dumesnil  
49-ANGERS

# Sommaire

Editorial ..... 21

## DOSSIER

Perspectives de la construction pour le VI <sup>e</sup> plan .....	24
La réforme des aides publiques au logement .....	30
Evolution des besoins et de la demande de logements et moyens d'en saisir les tendances .....	34
Le logement peut-il être une industrie? .....	42
La résorption de l'habitat insalubre dans l'agglomération lyonnaise .....	58
La gestion des nouveaux ensembles d'habitation .....	60
Promoteurs qui êtes-vous? .....	64

SPÉCIAL LOGEMENT

## RUBRIQUES

<b>Biographies :</b> Pierre Giraudet et Jacques Deschamps .....	66
<b>Tribune libre :</b> L'épuration des eaux usées. N'y a-t-il que des réalités économiques? .....	68
<b>Décoration</b> .....	70
<b>Périscope</b> .....	72

# **FEDERATION NATIONALE DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS**

# **F.N.P.C.**

Président **Michel CROIZÉ**

106, rue de l'Université  
75-PARIS (VI<sup>e</sup>)  
551 41 99

Groupant plus de quatre cents sociétés de promotion, la Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs assure l'unité de la représentation syndicale française dans le domaine de la promotion immobilière privée. Cette unité a permis le 20 septembre dernier la signature d'un contrat de progrès entre le Président de la Fédération, M. Michel CROIZÉ, M. le Ministre de l'Équipement et du Logement, Albin CHALANDON, et M. le Secrétaire d'État au Logement, R.-A. VIVIEN. Ce contrat de progrès, en cours d'application, institue une concertation permanente avec les pouvoirs publics.

L'organisation de la Fédération comprend des services permanents dont les initiatives et les responsabilités s'exercent en étroite coopération avec les 22 Chambres Syndicales régionales que rassemble la Fédération.

#### Liste des Chambres Syndicales régionales :

- CHAMBRE DE LA RÉGION DES ALPES : 5, place de l'Etoile, 38-GRENOBLE.
- CHAMBRE D'AQUITAINE (La Bourse Maritime) : Place Lainé, 33-BORDEAUX.
- CHAMBRE DE LA RÉGION D'AUVERGNE : 7, rue Colbert, 63-CLERMONT-FERRAND.
- CHAMBRE DE BOURGOGNE ET BRESSE : 3, rue Vaillant, 21-DIJON.
- CHAMBRE DE BRETAGNE : 31, rue des Fougères, 35-RENNES.
- CHAMBRE DES DEUX SAVOIES : 18, rue de la Paix, 74-ANNECY.
- CHAMBRE DE LA COTE D'AZUR ET DE LA CORSE : 27, avenue Jean-Médecin, 06-NICE.
- CHAMBRE INTERRÉGIONALE : 106, rue de l'Université, 75-PARIS (7<sup>e</sup>).
- CHAMBRE DU LANGUEDOC : 11 bis, rue de la Loge, 34-MONTPELLIER.
- CHAMBRE DU LIMOUSIN : 3, avenue de Paris, 19-BRIVE.
- CHAMBRE DE LA LOIRE : 16, rue de la Visitation, 42-SAINT-ÉTIENNE.
- CHAMBRE LYONNAISE : 18, place Bellecour, 69-LYON (2<sup>e</sup>).
- CHAMBRE DE LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES : 40, rue de Rémusat, 31-TOULOUSE.
- CHAMBRE DE LA RÉGION DU NORD : 64, boulevard de la République, 59-ROUBAIX.
- CHAMBRE DE NORMANDIE : 96, boulevard Albert-1<sup>er</sup>, 76-LE HAVRE.
- CHAMBRE DE LA RÉGION OUEST : 7, rue Racine, 44-NANTES.
- CHAMBRE DE LA RÉGION PARISIENNE : 3, avenue du Président-Wilson, 75-PARIS (16<sup>e</sup>).
- CHAMBRE DE PROVENCE : 4, rue Stanislas-Torrents, 13-MARSEILLE.

#### A partir du 1<sup>er</sup> janvier :

- CHAMBRE DU CENTRE : 18, rue Charles-Gille, 37-TOURS.
- CHAMBRE DE FRANCHE-COMTÉ : 25, rue Proudhon, 25-BESANÇON.
- CHAMBRE DE PICARDIE-CHAMPAGNE : 17, rue Fournier-sur-Lovèze, 60-COMPIÈGNE.

## par René MAYER

**Président de l'Association Professionnelle  
des Ingénieurs des Ponts et Chaussées et des Mines**

**P**our fêter dignement sa 69<sup>e</sup> année, « P.C.M. » change de formule. Chaque mois vous y trouverez désormais un « dossier » portant sur une question d'intérêt général (le logement aujourd'hui, la formation permanente le mois prochain, « stratégies d'entreprises et planification » le mois suivant, etc...). Les points de vue les plus divers auront la faculté de s'exprimer ( et même éventuellement de s'affronter) dans nos tables rondes, nos interviews, nos articles et notre courrier des lecteurs.

Une autre partie de la revue sera consacrée à des « chroniques » dont les sujets variés seront de nature à intéresser également ceux que le « dossier » du mois ne concernerait pas directement.

P.C.M.-Revue espère ainsi satisfaire de mieux en mieux ses abonnés, membres ou non du P.C.M.-Association, et poursuivre ainsi l'œuvre accomplie par les équipes précédentes. Il compte en retour que vous aurez à cœur de lui assurer une diffusion de plus en plus large. De nouveaux abonnements nous sont en effet absolument indispensables pour augmenter nos moyens d'action et donner à notre Revue une qualité qui en fera peu à peu, nous l'espérons, l'une des meilleures tribunes de la pensée technicienne.

✱

L'actualité, pour un mensuel, est toujours un peu atténuée, ce qui n'est pas nécessairement un mal. Cela permet en effet d'aborder les problèmes avec un certain recul et en toute sérénité.

Il n'appartient pas au P.C.M., en vertu de ses nouveaux statuts, de s'occuper de la défense de M. Claude LEREBOUR qui d'ailleurs ne nous l'a pas demandé, mais en tant que « Club de réflexion » il est de son devoir, à propos de cette affaire, de se poser à lui-même et de poser à l'opinion publique quelques questions :

1) La France a-t-elle ou se donne-t-elle les moyens d'une politique accordant aux équipements publics cette priorité jugée généralement indispensable pour faire face à une urbanisation et à un développement économique accélérés ? On sait déjà ce qu'il en est de son budget dévoré par les transferts. Mais que dire des moyens dont dispose son Ministère de l'Équipement ? Ses tâches ont été multipliées par quatre en dix-huit ans, tandis que ses effectifs ont, en revanche, été réduits de 15 % (1). Le nombre des Ingénieurs des Ponts et Chaussées qui constituent son principal encadrement n'est guère supérieur à ce qu'il était au début du siècle (ou entre les deux guerres) quand on ne construisait pratiquement pas. Les mesures, d'ailleurs fort justifiées, de déconcentration aggravent ce déséquilibre.

Il y a des limites aux progrès de productivité. Quand celles-ci sont dépassées, des accidents du genre de celui qui s'est produit dans les Hauts-de-Seine peuvent se renouveler à tout instant et partout.

2) On voudrait que les Chefs de

Services publics aient un comportement strictement conforme à celui des « managers » du secteur privé :

Le doivent-ils, alors que leurs actes sont d'ordre public et ont une valeur d'arbitrage entre des intérêts divergents (un permis de construire, la détermination d'un revenu imposable, l'autorisation d'ouvrir un établissement dangereux, insalubre, etc... sont des arbitrages entre particuliers ou entre particuliers et collectivités) ? Le critère d'efficacité est-il le seul à prendre en compte dans ce cas là ?

Le peuvent-ils alors que les moyens dont ils disposent leur sont affectés par autrui ? Ainsi le service du permis de construire du département le plus peuplé de France (2.500.000 habitants) et peut-être le plus actif (3 millions de mètres carrés de constructions autorisées par an) ne disposait-il que d'une seule employée dactylographe titulaire, n'avait pas le droit de faire appel à des services privés pour suppléer ses insuffisances et ne pouvait recruter de personnel auxiliaire qu'à l'échelon de début soit 850 F. par mois !!!

Combien de dactylos correctement payées aurait-il été possible de recruter avec le montant de la colossale indemnité que l'Etat va devoir à présent verser au promoteur ?

3) Une conférence de presse a pu braquer tous les feux de l'actualité sur un fonctionnaire. N'ayant entendu qu'un son, les « mass-média » ont ensuite, pendant plusieurs jours, et en utilisant leur énorme puissance de persuasion, avancé des hypothèses qui, malgré les mi-

(1) Voir notamment le *Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics* du 11 avril 1970.

ses au point faites par la suite devant le Sénat, l'Assemblée Nationale et le Conseil Général des Hauts-de-Seine, entachent l'honneur de la victime. Au mieux, pense le grand public, ce haut fonctionnaire faisait régner dans ses services une pagaie noire. Au pire, il était vénal.

Mais l'intéressé ne peut se défendre devant l'opinion (un fonctionnaire ne peut prendre l'initiative de donner une conférence de presse sans commettre une faute grave). Certes une « commission des sages » s'est réunie deux semaines plus tard. Mais ses membres sont nommés par l'auteur même de la sanction, ses travaux sont secrets à un point tel que l'intéressé n'a pas été entendu et n'a pas eu connaissance des conclusions auxquelles les sages ont pu parvenir... Quelles que soient celles-ci, on imagine d'ailleurs mal qu'elles puissent entraîner l'annulation d'une décision ministérielle déjà rendue aussi largement publique qu'elle constitue de ce fait un geste politique.

Peu importe en définitive de savoir si M. LEREBOUR a raison ou tort, s'il pouvait ou non agir autrement qu'il a agi et s'il a servi ou non de bouc émissaire. Le point essentiel est que demain, le même mécanisme qui permet de condamner et de convaincre aussitôt la population tout entière que cette condamnation était fondée, sans que l'accusé ait la possibilité de présenter sa défense, pourrait servir à couvrir des abus dont non seulement les fonctionnaires mais l'ensemble des citoyens auraient à souffrir.

M. CHALANDON, il l'a dit et montré, veut que ses Chefs de Service soient responsables de leur gestion. Nous l'appuyons chaleureusement. Cette responsabilité est aussi nécessaire à l'efficacité de l'Administration qu'à la dignité de ses agents. Mais l'exercice de la responsabilité n'exige pas seulement une large délégation, la liberté

d'agir dans la limite des objectifs fixés, il implique aussi le droit de défendre ses actes. Le fonctionnaire doit-il pouvoir s'adresser directement à l'opinion ou, du moins, à ceux qui l'informent ? Au Parlement dont une fonction moderne est de contrôler le Gouvernement et l'Administration ? Doit-il, en dehors même de toute procédure disciplinaire et à l'imitation du capitaine qui perd son navire, être admis à justifier son comportement devant ses pairs qui, eux-mêmes, communiqueront leurs conclusions à l'opinion ? Ce sont là des modalités, mais le point fondamental est qu'il n'y a pas responsabilité réelle sans possibilité de se défendre que lorsqu'une mesure prise contre un fonctionnaire est rendue publique et que les motifs en sont donnés, les explications de l'intéressé doivent recevoir la même publicité. A vouloir le nier, on encouragerait les

timidités et les fuites qu'on reproche si vivement aux fonctionnaires. C'est le problème des rapports entre le politique et l'administratif qui se trouve ainsi posé.

Suivant une autre de ses dimensions ce sont les rapports des cadres en général (publics ou privés) avec les pouvoirs dont ils dépendent (pouvoir économique ou pouvoir politique) qui sont également mis en question.

Peut-être cette affaire vient-elle rappeler que, dans l'état actuel de la Constitution, du droit et de l'équilibre des pouvoirs, la liberté et parfois même la dignité d'un travailleur, fût-il un travailleur intellectuel et un cadre supérieur, ne sauraient être garanties que par une magistrature indépendante, l'action syndicale et, s'il le faut, l'arbitrage d'une opinion équitablement éclairée ■

## COMMUNIQUÉ

### A propos de la tour "Marbeuf" de Suresnes

Les Syndicats Nationaux F.O., C.G.T., C.F.D.T., C.G.C., U.C.T. et C.F.T.C. du Ministère de l'Équipement et du Logement tiennent à rendre publiques leur inquiétude et leur désapprobation sur les circonstances dans lesquelles le Directeur Départemental de l'Équipement des Hauts-de-Seine vient d'être relevé de ses fonctions :

La sanction prise à l'encontre de ce Chef de service est intervenue précipitamment avant toute enquête administrative approfondie.

La publicité par voie de presse, écrite et parlée, qui a entouré cette décision, est inacceptable.

Elle fait planer un doute sur l'honorabilité d'un fonctionnaire qui n'a pas la possibilité de se défendre publiquement et ne peut que favoriser une campagne de dénigrement de tous les agents de la Fonction Publique.

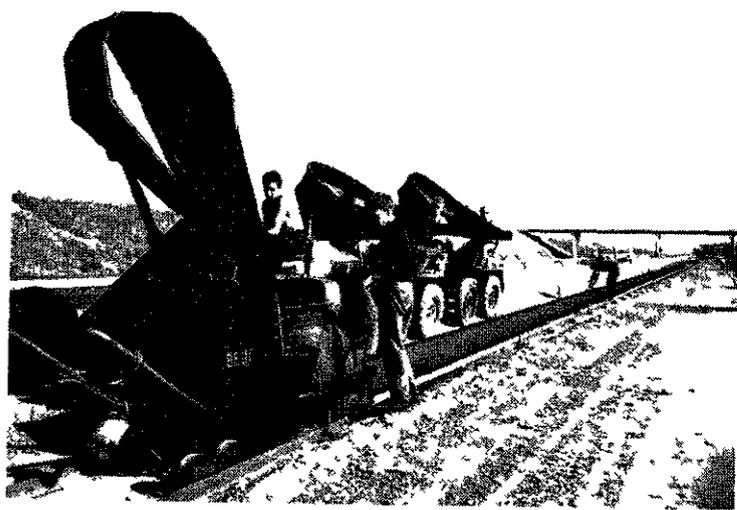
Le retentissement disproportionné donné à cette affaire leur apparaît avoir d'autres mobiles d'ordre politique et non ceux d'une saine gestion du Ministère de l'Équipement et du Logement.

Sur un plan plus général, les syndicats F.O., C.G.T., C.F.D.T., C.G.C., U.C.T. et C.F.T.C. rappellent que les Chefs de services extérieurs du Ministère de l'Équipement et du Logement ne peuvent exercer pleinement leurs responsabilités, ce sur quoi ils sont pourtant sanctionnés par leur Ministre, du fait :

- de l'insuffisance des moyens mis à leur disposition,
- de la dépendance qui est la leur vis-à-vis des préfets,
- des pressions fréquentes du pouvoir politique.



PAUL MARTIN AL



le  
spécialiste  
des  
autoroutes

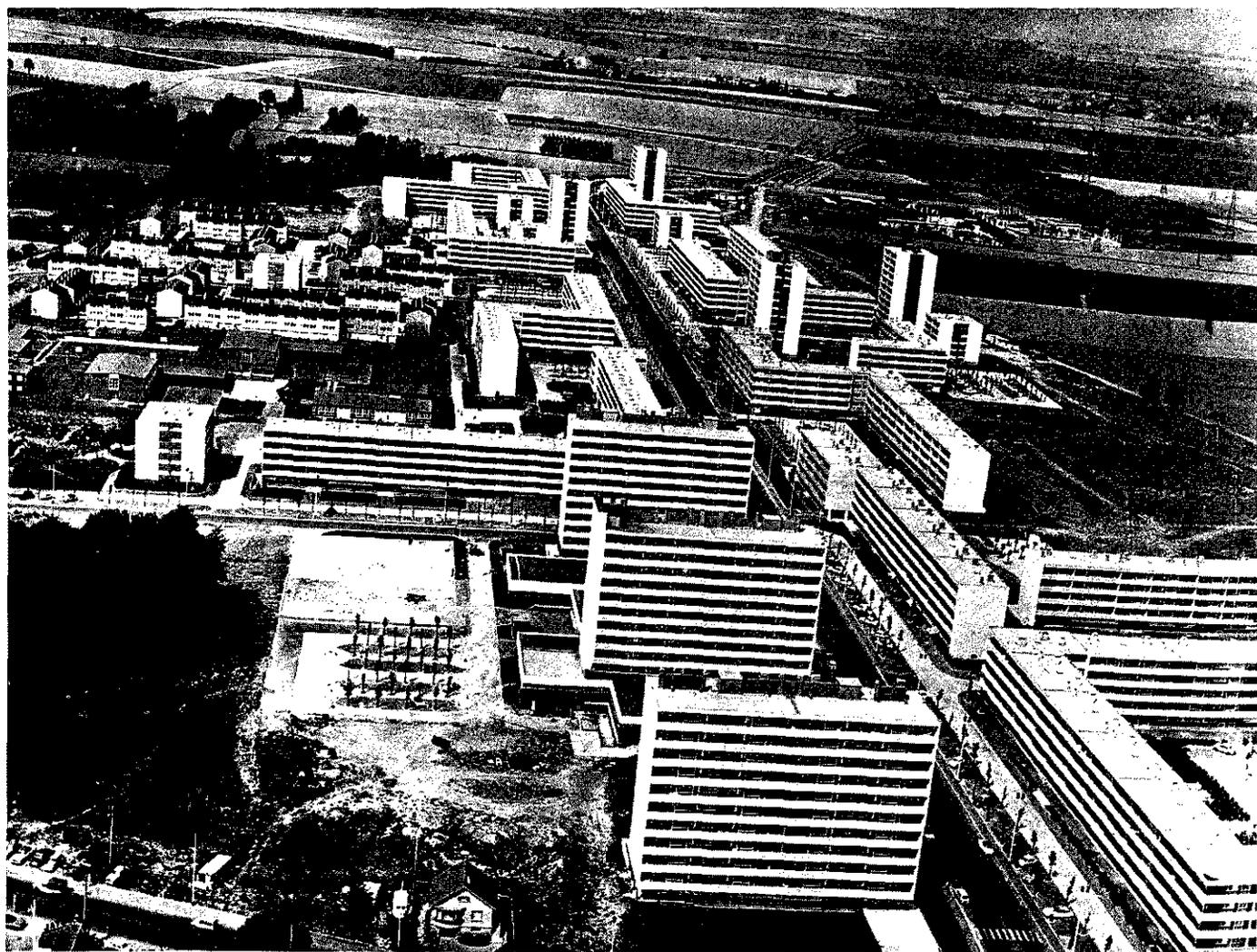
**BEUGNET**



# PERSPECTIVES DE LA CONSTRUCTION POUR LE VI<sup>e</sup> PLAN

Dissérer sur ce que sera l'évolution de la construction d'ici à 1975 est un exercice à la fois facile et difficile. Facile, parce que la préparation du Plan s'achève alors que nous sommes à la veille de la deuxième année de son exécution ; si l'on considère que les décisions administratives, foncières, financières qui se traduiront en logements terminés ou en cours de construction en 1975 doivent être prises pour la plupart, en 1972 et 1973, la prévision porte sur un horizon particulièrement court.

Difficile, néanmoins, car le passé récent, en France, et plus encore l'expérience de certains pays étrangers (Etats-Unis en particulier) nous enseigne que le marché du logement est sujet à des retournements brutaux de situation, dont il



VILLIERS-LE-BEL.

Photo Jean BIAUGAUD.

résulte une production très irrégulière d'une année à l'autre. Ces retournements sont dûs souvent à des erreurs de conduite (il arrive que les promoteurs se trompent sur les désirs et les capacités de la clientèle, il arrive aussi que les pouvoirs publics prennent des mesures mal à propos) mais c'est surtout la nature du terrain qui est en cause : la longueur et l'inertie du cycle de production qui, en elles-mêmes devraient faciliter la prévision, sont un facteur d'aggravation des déséquilibres entre l'offre et la demande et mettent le marché du logement en état d'instabilité chronique. Si l'on ajoute que le développement des financements bancaires, le recours accru à l'épargne ont accentué la dépendance du secteur de la construction à l'égard du contexte monétaire et économique général, la prévision, même à 2 ou 3 ans, est très hasardeuse. Selon que les constructeurs et les épargnants trouveront, au cours des 18 prochains mois, des motifs d'espoir ou de pessimisme dans la situation économique, le niveau de la construction en 1975 et le cheminement suivi pour y parvenir seront très différents.

Ainsi le marché du logement se prête mal à la conjecture ; sans doute la difficulté serait-elle moindre si l'on disposait d'informations et d'outils d'analyse meilleurs pour connaître et prévoir les prix, les financements, le nombre des transactions...

La Commission de l'Habitation pour le VI<sup>e</sup> Plan a mis très fortement l'accent sur les inconvénients des lacunes actuelles, sur l'hypothèque qu'elles font peser sur les efforts de rationalisation de la politique du logement. A ce souci répondent les propositions qu'elle a faites concernant la Création d'une *Commission des Comptes du Logement* dont le rôle serait précisément, sous l'égide des responsables administratifs et avec la participation des professionnels, de définir les comptes les plus adaptés à la représentation exacte du secteur et à la prévision de son évolution, et d'animer et de coordonner les recherches, les études et les enquêtes nécessaires à l'alimentation de ces comptes.

Si ces propositions sont rapidement mises en œuvre, on peut espérer qu'il sera plus facile en 1976 de réfléchir à ce que pourrait être la construction en 1980... En attendant, et à défaut d'un *pronostic* hasardeux, on peut sans doute opérer un *diagnostic*. Les travaux de préparation du VI<sup>e</sup> Plan ont mobilisé pendant 18 mois un grand nom-

bre des meilleurs spécialistes du secteur. Leurs réflexions et leurs études nous permettent de mieux discerner ce qu'on pourrait appeler les « forces et les faiblesses » de la construction française ou, plus modestement, quels sont les facteurs favorables ou défavorables qui domineront son évolution au cours des prochaines années. Cet exercice est sans doute plus facile que la prévision à moyen terme, il est aussi plus utile, car il peut indiquer les points sur lesquels l'action des pouvoirs publics et des professionnels sera la plus urgente et la plus efficace au cours des prochaines années.

On se bornera donc, dans les lignes qui suivent, à énumérer les principaux facteurs qui influent sur la construction, en tentant de les évaluer d'un seul point de vue, celui de l'expansion à moyen terme du secteur. En allant du plus favorable au plus inquiétant, on peut citer : l'ampleur des besoins ; l'évolution des comportements ; le rôle de l'aide publique ; l'évolution des financements ; l'évolution des professions ; l'évolution des prix.

### L'AMPLEUR DES BESOINS

Si l'on considère les 15 à 20 dernières années, on ne peut manquer

les années 50, l'objectif de 300 000 logements par an, avancé par certains comme un minimum pour satisfaire les besoins, a été considéré comme chimérique. La construction a passé le cap des 300 000 dans les années 60, mais de nouvelles estimations des besoins n'allaient pas tarder à porter l'objectif souhaitable à quelque 600 000 logements... Lorsqu'on a commencé les travaux du VI<sup>e</sup> Plan, la production annuelle était assez loin de ce chiffre (427 000 logements terminés en 1969), mais beaucoup de spécialistes, impressionnés par la rapide croissance du stock de logements, pensaient que nous en étions arrivés à un rythme de croisière et qu'aller au delà ne ferait qu'accroître le nombre des logements vacants. Bien que les priorités du VI<sup>e</sup> Plan ne jouent pas particulièrement en faveur de la construction, l'objectif de production de logements retenu pour 1975 est de 565 000. Si tout va bien, nous devrions donc approcher du chiffre fatidique de 600 000 logements dont les plus exigeants semblaient devoir se satisfaire. Mais voici que de nouvelles estimations, que leurs auteurs qualifient de « modestes » (1), portent le chiffre souhaitable à 740 000...



Photo Jean BIAUGEAUD

de constater qu'en France les besoins en logement ont toujours été sous-estimés, même lorsqu'ils ont été évalués dans des instances indépendantes des pouvoirs publics, affranchies des contraintes de la planification à moyen terme ou de la politique à court terme. Lorsque la construction a redémarré dans

(1) *Rapport du groupe d'études à long terme sur le logement du Commissariat du Plan, publié chez Armand Colin en 1970 dans la collection « Plan et perspectives » ; les estimations de besoins faites dans ce rapport correspondent, en effet, à un objectif modeste : il s'agit d'assurer dans un délai de 20 ans, à tous les ménages, les conditions de logement considérées comme satisfaisantes à l'heure actuelle.*

On doit tirer de ceci deux enseignements :

— Le développement de la construction est encore nécessaire et le chiffre du VI<sup>e</sup> Plan ne représente qu'un palier ; une croissance de l'ordre de 20 % d'un Plan sur l'autre, qui correspond à peu près au « trend » des V<sup>e</sup> et VI<sup>e</sup> Plans, et constitue un rythme légèrement inférieur à ce qu'a été jusqu'à présent la croissance de la PIB, porterait la production annuelle de logement à 670 000 en 1980 et à plus de 800 000 en 1985, ce qui est un minimum par rapport aux estimations à long terme, qui portent sur des moyennes annuelles pour une période de 20 ans.

— Les « besoins » de logement sont une notion ambiguë, ce qui explique que les résultats des études aient pu varier aussi considérablement au cours des ans ; le renouvellement du parc ancien tend en effet à devenir la principale composante des besoins ; or, le renouvellement ne correspond pas, sauf le cas d'immeubles en état d'insalubrité ou de péril, à une nécessité technique. Les logements anciens ne sortent du parc pour être remplacés par des constructions neuves que pour autant que les ménages qui les occupent sont disposés et incités à ce changement. On peut donc dire que l'ampleur des besoins est pour une large part fonction des comportements. Qu'en est-il de l'évolution de ceux-ci ?

### L'ÉVOLUTION DES COMPORTEMENTS

Nous connaissons mal le comportement des Français en matière de logement, mais le taux d'effort, c'est-à-dire la proportion que le loyer ou les charges d'accession représentent dans le revenu du ménage, est un indicateur dont l'évolution est significative. Pendant longtemps et par suite de la faible croissance des besoins et de la politique menées entre les deux guerres, la dépense-logement des Français s'est maintenue à un niveau bas, beaucoup plus bas que dans les pays voisins et, pour beaucoup, cette constatation était une explication suffisante, voire une justification aux mauvaises conditions de logement des Français. Il n'en va plus de même aujourd'hui ; les Français consacrent à leur logement une part de leur revenu qui croît très vite ; le loyer représentait 4,8 % des dépenses en 1959, et 8,11 %

en 1968 ; aucun poste de dépenses n'a crû aussi vite et tout porte à croire que le mouvement s'est poursuivi, et même accéléré depuis. Les établissements financiers prêteurs peuvent faire quotidiennement des observations qui confirment la tendance constatée par les statistiques : la majorité de leurs emprunteurs consacrent autour de 25 % de leurs revenus aux charges financières de leurs emprunts pendant les premières années.

Cette évolution des comportements constitue sans aucun doute la meilleure des chances pour l'expansion de la construction en France, mais il faut se garder de vues trop simples, et apporter deux séries de nuances à l'optimisme :

— il y a dans le comportement des ménages un aspect « placement » qui pousse à la hausse des taux d'effort, du moins dans les premières années de l'acquisition d'un logement ; les Français acceptent un taux d'effort élevé en partie parce qu'ils escomptent, consciemment ou non, que l'érosion monétaire allègera peu à peu leur dette, tandis que leur placement sera assuré d'une plus-value confortable. Leur appétit pour le logement n'est donc pas seulement fondé sur le désir de se mieux loger et l'on trouve ici un bon exemple de l'ambiguïté qui tient à la double nature du logement, à la fois bien de consommation durable et bien patrimonial.

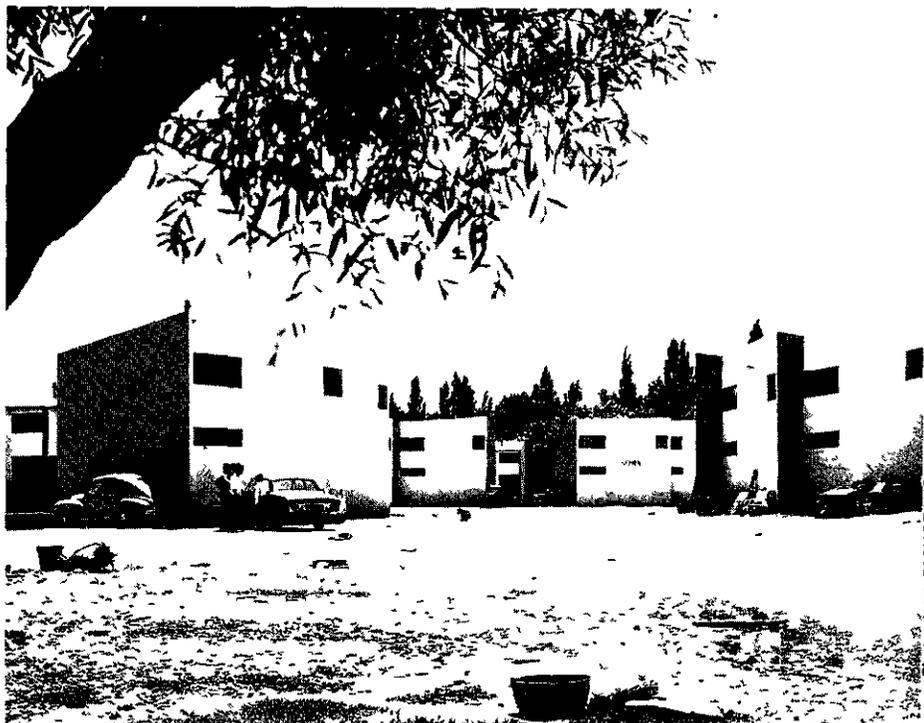
— les taux d'effort que nous constatons sont-ils appelés à se maintenir à un niveau aussi élevé ? c'est peu probable et sans doute pas souhaitable ; l'effort consenti à l'heure actuelle (et surtout par des jeunes ménages) correspond à une situation de pénurie et de mauvaise organisation du marché (logement cher, crédit cher) ; la persistance des taux d'effort actuels sur un marché où l'offre de logements et le crédit pour les acquérir seraient plus abondants et meilleur marché n'est donc pas assurée.

Il ne faut donc pas trop compter sur le maintien et la diffusion de taux d'effort élevés pour assurer le dynamisme de la demande. Il faut par contre que les taux les plus bas, ceux qui correspondent aux « bavures » de la politique des loyers et des aides publiques, se relèvent

### LE ROLE DE L'AIDE PUBLIQUE

L'aide publique constitue-t-elle dans l'état actuel des choses un facteur favorable ou défavorable à l'expansion de la construction ?

Si l'on se réfère aux travaux de la Commission de l'Habitation pour le VI<sup>e</sup> Plan, on serait tenté de répondre négativement. La Commission a en effet critiqué très sévèrement et lucidement le système ; du point de vue de la justice sociale, et de l'efficacité des dépenses publiques, ces critiques sont justifiées, mais du point de vue qui nous intéresse,



Cite des Gilans à AVIGNON.

celui de l'expansion du secteur, la réponse est beaucoup plus favorable.

Certes l'aide publique a des effets regrettables, elle comporte une « prime à l'ancienneté » qui est un frein à la mobilité et donc à l'expansion, mais elle joue un triple rôle bénéfique :

— de soutien de la demande : l'aide solvabilisée des centaines de milliers de ménages qui, sans cet appoint, n'auraient jamais eu accès à des logements neufs : c'est grâce à l'aide publique qu'une grande partie des « besoins » se traduisent en « demande ».

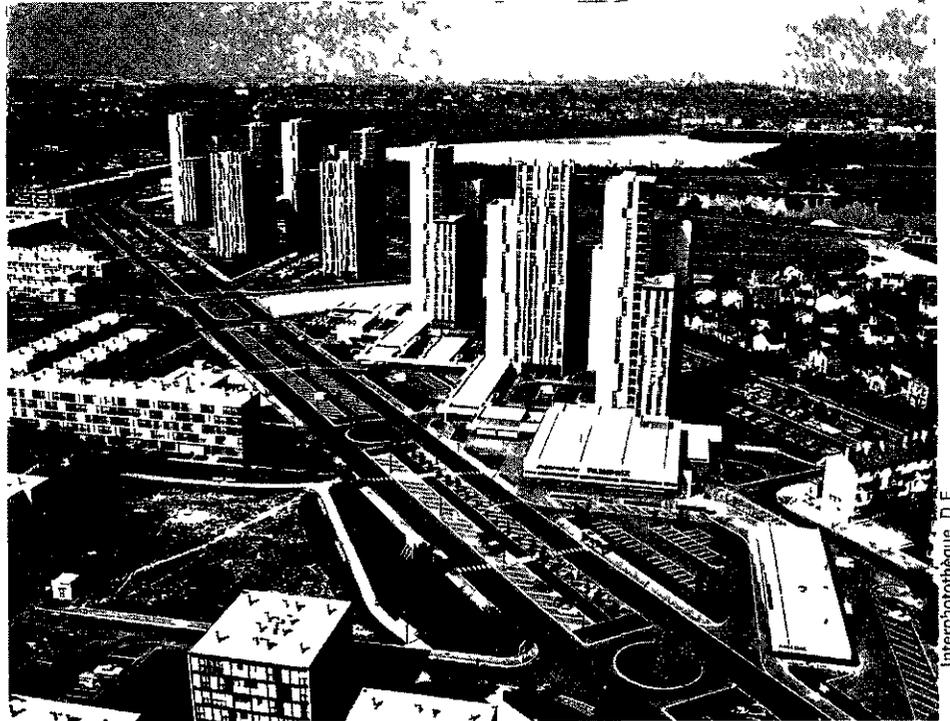
— de soutien de l'offre : la relative stabilité des aides publiques, dont les oscillations d'une année à l'autre sont moins amples que celles du secteur privé de la construction, est un élément très favorable pour un marché particulièrement sensible aux fluctuations conjoncturelles.

— de pédagogie de la demande et de l'offre : lorsqu'elle est assortie de conditions précises quant à la situation de logement des ménages (allocation de logement) ou s'accompagne de mesures d'assistance sociale (résorption des bidonvilles, aide aux plus mal logés), l'aide publique joue un rôle pédagogique évident ; on peut penser que, dans une moindre mesure et de façon plus diffuse et indirecte, les organismes d'H.L.M. jouent un rôle analogue à l'égard de certains de leurs locataires. Appliqué à l'offre, le terme de « pédagogie » est sans doute impropre, mais, l'ensemble des normes, prix plafonds, modes de passation des marchés qui s'est greffé sur l'aide publique a été le principal facteur de modernisation et de productivité pour l'industrie du bâtiment. Quels qu'en soient les défauts, l'aide publique constitue donc, même dans son organisation actuelle, un puissant facteur d'expansion de la construction.

## L'ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS

Assurer l'expansion de la construction sans imposer des efforts excessifs aux ménages ou accroître la part de l'aide publique, ceci suppose que le crédit au logement soit à la fois abondant et bon marché. Sur le premier aspect du problème, les travaux de préparation du VI<sup>e</sup> Plan autorisent un certain optimisme ; les perspectives de croissance des ressources et des emplois pour les divers circuits et institutions qui font du crédit au loge-

ment sont telles que le programme de construction prévu pour 1975 paraît devoir être financé sans difficultés majeures. L'addition des ressources attendues de l'ensemble des circuits connus laisse même, par rapport aux besoins résultant du programme d'investissement, un solde, appelé « financements non recensés » et correspondant pour une grande part aux apports personnels des ménages, qui devrait diminuer fortement, en valeur relative, par comparaison avec le V<sup>e</sup> Plan. Au delà du moyen terme, les perspectives sont plus incertaines ; si l'on retient l'hypothèse, faite plus haut, d'une expansion de la construction de l'ordre de 20 % pour chaque Plan, les ressources ne devraient pas manquer pour financer ce programme, *toutes choses égales d'ailleurs* ; la construction croîtrait en effet à un rythme légèrement moindre que celui de la production, tandis que les revenus des ménages augmenteraient plus rapidement et que, dans ces conditions, leur épargne se maintiendrait à un niveau élevé.



La Croix-Blanche à VIGNEUX.

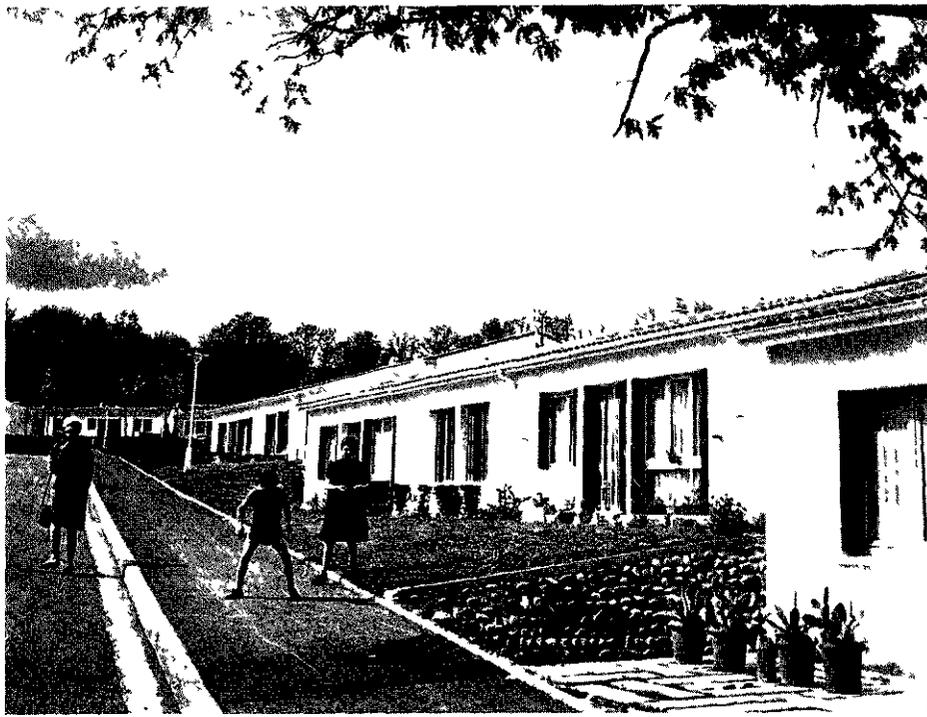
Le problème du coût des financements est plus délicat ; à moyen terme, les perspectives pour la période 1970-1975 ne sont pas mauvaises. Le VI<sup>e</sup> Plan a démarré il est vrai, dans une conjoncture particulièrement défavorable du point de vue des taux, ce qui donnait une probabilité assez forte d'amélioration...

Au delà des facteurs conjoncturels auxquels les taux du crédit au logement sont très sensibles, des possi-

bilités d'amélioration existent, dont une politique dynamique du logement pourrait tirer parti. Le coût élevé du crédit au logement en France a trouvé longtemps son explication dans ce paradoxe d'un pays où les grands collecteurs d'épargne ne prêtaient pas au logement, et où les grands prêteurs au logement ne collectaient pas l'épargne. Depuis quelques années, des progrès ont été réalisés dans la voie du « circuit court » ; les grandes institutions de collecte d'épargne commencent à prêter des sommes, encore faibles mais qui vont en augmentant, à des taux raisonnables liés à leurs ressources. Il existe également des possibilités de réduction du coût des crédits au logement grâce à certaines améliorations, souvent de détail, des techniques de prêt.

## L'ÉVOLUTION DES PROFESSIONS

L'activité de construction mobilise un grand nombre d'opérateurs ; la diversité des interventions entraîne la multiplicité des professions, la variété des situations locales se tra-



MOURENIX - Ville Nouvelle.

Photo Claude ROUX.

pour un promoteur le meilleur moyen de réduire l'aléa conjoncturel et commercial ; il s'agit d'une profession où, plus que dans tout autre, il importe de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier... Il importe également que le promoteur ait une meilleure connaissance de son marché, ce qui implique des frais d'études qu'il est souhaitable d'amortir sur des séries plus longues. Plus encore que la taille des entreprises et de leur marché, ce qui est en cause, ce sont leurs modalités d'intervention. Dans l'état actuel des choses, les opérations de construction sont, du point de vue du promoteur, des opérations au coup par coup ; c'est pour chaque opération prise en particulier que le financement pour la période de production et en attendant le relai pris par les acquéreurs doit être réuni. Il en résulte qu'aucune compensation n'existe d'une opération à l'autre, ce qui est anormal dans une activité où le risque est grand et où la compensation s'impose entre les pertes et les gains ; investis à court terme, les capitaux doivent néanmoins être rémunérés à un taux élevé. La constitution d'un financement stable de la promotion immobilière est une des conditions essentielles de l'expansion de la construction privée en France. Il est donc primordial que le régime fiscal appliqué aux capitaux investis dans ce secteur encourage leur stabilité.

### L'ÉVOLUTION DES PRIX

La principale incertitude, et le plus grave danger pour l'expansion de la

construction se trouve du côté des prix. La modération de la hausse du prix des logements est une condition nécessaire pour la réalisation de toutes les hypothèses favorables qui ont été faites plus haut : si le prix des logements neufs est trop élevé, le remplacement des logements anciens n'atteindra pas le rythme souhaitable, l'élévation des taux d'effort des ménages ne servira pas à l'amélioration des conditions de logements, mais simplement à faire face à la hausse des prix pour un même niveau de service, il en sera de même pour l'aide publique qui devra croître, ou à tout le moins se maintenir à un niveau élevé, malgré l'augmentation moyenne des revenus ; de même, les espoirs que l'on peut avoir du côté du financement seraient vains. S'il est ainsi le plus important, le problème des prix est aussi le plus complexe.

Les hypothèses de prix des logements retenues dans le VI<sup>e</sup> Plan, et qui supposent une très nette inflexion des hausses constatées dans le passé ont été très critiquées. Bien qu'elles ne manquent pas de justification (la principale étant l'évolution du niveau général des prix retenus par les pouvoirs publics, et qui a dû être acceptée comme une donnée par la Commission de l'Habitation), ces hypothèses sont sans doute trop normatives. On peut penser qu'elles seront infirmées dans les faits, mais que cela ne compromettra pas l'expansion prévue dans le secteur. Il est difficile de penser, comme le suggère le VI<sup>e</sup> Plan, que le prix des logements

devrait augmenter moins que le niveau général des prix (dont la hausse devrait elle-même être très ralentie par rapport au passé) sur un marché en pleine expansion, alors que l'on constate qu'au cours des deux dernières années, le secteur du logement, dans une conjoncture plutôt maussade, a connu le même rythme de hausse que l'ensemble de l'économie, hausse considérée comme franchement inflationniste... Mais cette perspective ne compromet pas nécessairement les chances de réalisation du programme de construction : on a vu plus haut que les estimations relatives au financement aboutissent à une réduction sensible de la part des ressources non recensées et de l'apport personnel dans le total des ressources affectées au logement ; une hausse des prix plus forte que prévue se traduirait sans doute par un rapport plus conforme à la tendance entre les ressources extérieures et l'autofinancement, mais n'entraînerait pas des impossibilités de financement.

Si l'on veut apprécier les chances d'une modération de la hausse des prix du logement à plus long terme et en tirer des conséquences sur la politique à mener, il est indispensable de raisonner de façon analytique en examinant les trois grandes catégories de coûts.

En ce qui concerne le coût de la construction proprement dite, dont la réduction a été l'un des grands objectifs de la politique du logement au cours des années récentes, on peut certes espérer des baisses résultant soit de la diffusion des procédés qui ont fait leurs preuves dans certains secteurs de la construction (dans le secteur social en particulier), soit de l'utilisation de procédés nouveaux. Mais il faut prendre conscience de ce que les gains de productivité réalisés sur la construction ne se traduiront pas nécessairement, dans le long terme, par des baisses de prix, même si les autres éléments de coût n'augmentaient pas. En effet, l'évolution même du produit joue inévitablement dans le sens de la hausse ; le logement intègre de plus en plus d'éléments d'équipement, d'environnement, les superficies moyennes s'accroissent ; en d'autres termes ce que les statisticiens appellent « l'effet qualité » joue dans le sens de la hausse, et l'on peut très légitimement considérer que les gains possibles de productivité doivent précisément permettre aux ménages de bénéficier plus rapidement et plus largement des améliorations possibles de la qualité des logements.

En ce qui concerne les frais annexes de tous ordres qui grèvent le prix des logements, certains devraient croître en conformité avec l'évolution du marché du logement : il s'agit des frais de commercialisation au sens large, ainsi que des études préparatoires. Ceci est une raison supplémentaire pour s'interroger sur le bien fondé d'autres éléments de coût et sur la possibilité de les réduire. Dans l'organisation actuelle, le prix du logement est obéré lourdement par le coût du temps, et le principe des rémunérations au pourcentage.

Compte tenu de l'importance des capitaux qu'une opération de construction immobilise, compte tenu également de l'instabilité du marché, il est essentiel d'aller vite. Un retard dans l'exécution se traduit par de très lourdes charges intercalaires qui devront être intégrées dans le prix de vente, et il risque, en repoussant la période de commercialisation, de bouleverser les

hypothèses faites sur les débouchés et la conjoncture. Ceci devrait conduire à une chasse impitoyable aux formalités inutiles, aux procédures trop lourdes, aux lenteurs administratives dans lesquelles le constructeur s'empêtre trop souvent. Le principe de la rémunération au pourcentage appliqué très généralement dans ce domaine, est également un facteur de hausse des prix non négligeable, si l'on considère la multiplicité des intervenants. Un bon nombre de ces rémunérations ne sont justifiées ni par la valeur du service rendu, ni par la difficulté de la tâche, qui devient de plus en plus répétitive à mesure que la taille des programmes s'accroît. Il y a là des possibilités de réduction sensible des coûts, mais on aurait tort de penser que la solution du problème est une simple affaire de réglementation. Il s'agit d'un rapport de forces, qu'il importe de modifier. Le promoteur devrait trouver dans le renforcement

de ses structures et de son financement plus de pouvoir pour imposer la contrainte du prix de vente à l'ensemble des intervenants, et obtenir de leur part la réduction des rémunérations excessives.

*Reste le prix des terrains.* La répartition des travaux pour la préparation du VI<sup>e</sup> Plan a fait que la Commission de l'Habitation n'a pas eu à connaître directement du problème foncier qui est pourtant essentiel pour la politique du logement. L'étude, même rapide, de ce problème déborderait par trop le cadre de cet article. On se bornera donc à rappeler à indiquer quelques généralités.

Pour résoudre ce problème, le VI<sup>e</sup> Plan a renoncé à la solution radicale du type impôt foncier au municipalisation des sols. On compte plutôt, semble-t-il, sur le renforcement des moyens existants : renforcement et extension de la procédure d'expropriation, développement des moyens financiers donnés aux collectivités locales pour constituer des réserves foncières, modernisation de la fiscalité existante, accroissement des crédits publics d'équipement. Ces solutions sont-elles à la mesure du problème ?

Du point de vue de la politique du logement, le problème foncier est double : il s'agit d'un problème de *durabilité*, et d'un problème de *distribution des charges*.

L'expansion de la construction nécessite une expansion corrélative de la « production » de terrains à bâtir ; le Groupe d'études à long terme dont il a été question plus haut cite des chiffres qui représentent, en moyenne annuelle sur 20 ans et selon les hypothèses de construction de logements, plus de 2 ou 3 fois l'objectif retenu en ce qui concerne la superficie des zones d'aménagement à réaliser à la fin du V<sup>e</sup> Plan. Mais le problème n'est pas seulement quantitatif ; le terrain à bâtir n'est pas un terrain « nu » ; il doit incorporer de plus en plus d'équipements, notamment des équipements de superstructure, d'environnement. C'est dire que le problème n'est pas seulement celui des mécanismes juridiques et fiscaux susceptibles de réduire la rétention des propriétaires et de faciliter une meilleure utilisation des terrains. Quand bien même la « spéculation » serait jugulée, il resterait qu'on ne peut escompter une réduction sensible de la charge foncière si l'on veut réaliser un cadre de vie de qualité. Le problème de la répartition de cette charge se pose dès lors. On sait qu'à l'heure actuelle la fiscalité locale et les mécanismes de financement font peser

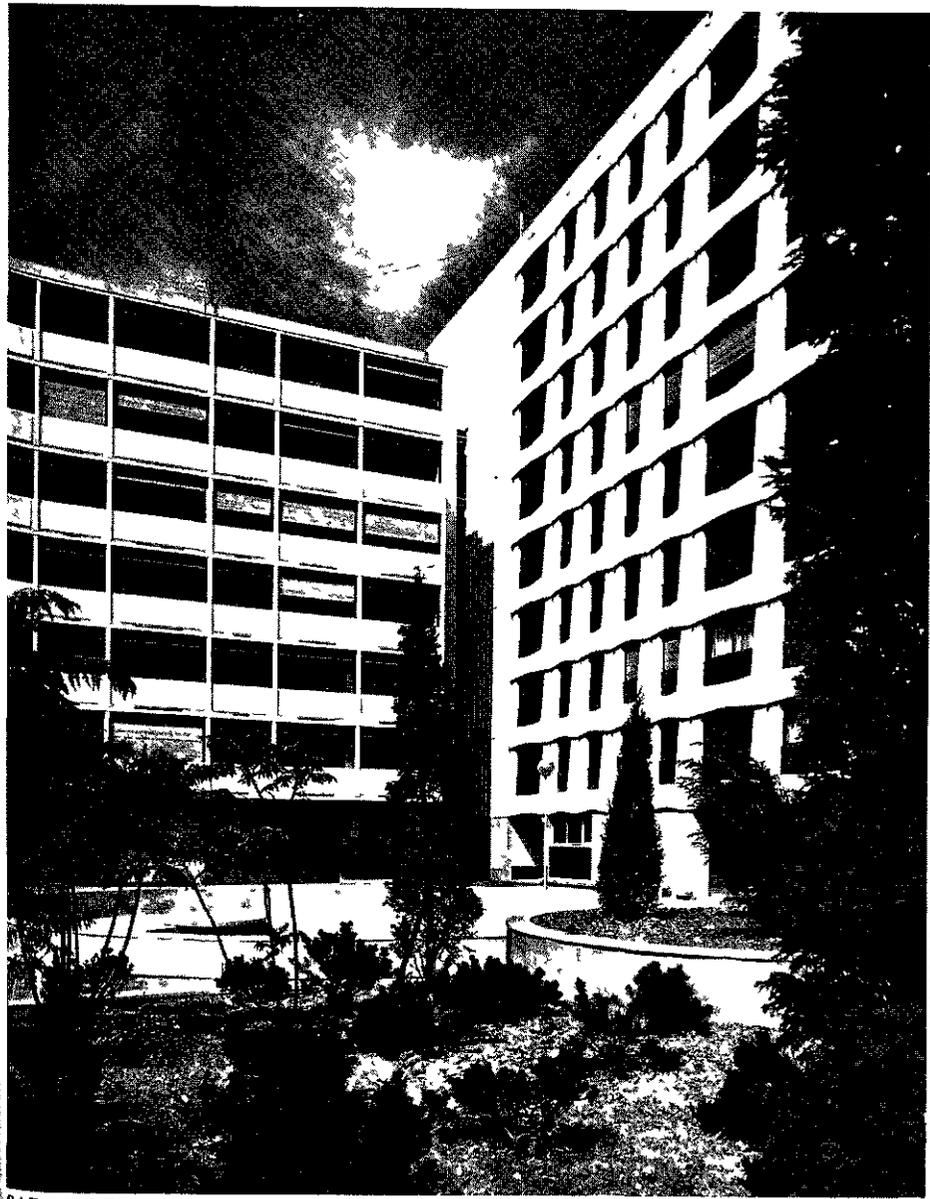


Photo Jean BIAUGEAUD

l'essentiel de cette charge sur les constructions nouvelles. Pour rendre la charge foncière supportable pour les acquéreurs et les occupants des nouveaux logements, il ne suffira pas de réprimer la spéculation foncière sur les terrains ; la mise en état de ceux-ci suppose des dépenses qui devront être plus justement réparties entre l'ensemble des habitants de la collectivité locale, et aussi entre l'ensemble des collectivités locales.

## DEUX OBSERVATIONS

Au total, on peut penser que les éléments favorables à une expansion à long terme de la construction (les facteurs conjoncturels n'étant pas, rappelons-le, pris en considération) ne manquent pas, ils semblent même l'emporter sur les facteurs défavorables. Mais ce diagnostic relativement optimiste doit être tempéré par deux observations :

- un seul facteur énuméré plus haut peut, s'il évolue défavorablement, annuler l'action de tous les autres ; il s'agit, on l'a vu, de la charge foncière, dont la hausse, au rythme enregistré depuis que la construction a repris son essor en France, après 40 ans de stagnation, ruinerait tous les espoirs fournis par ailleurs en ce qui concerne l'expansion des besoins, l'élévation des revenus, le maintien de taux d'effort élevés, l'amélioration des financements.
- les opinions exprimées dans cet article correspondent à l'hypothèse d'une expansion modérée de la construction, du type de celle que le VI<sup>e</sup> Plan prévoit pour la période 1971-1975 ; les études à long terme nous montrent qu'avec ce rythme, il faudra attendre 20 ans pour assurer à tous les Français les conditions de logement qui sont aujourd'hui considérées comme satisfaisantes. Peut-on espérer que les Français feront preuve d'une aussi longue patience, lorsqu'on observe l'importance de plus en plus grande qu'ils portent à leur cadre de vie, dont le logement constitue l'élément essentiel ? ■

Claude ALPHANDERY,

Président  
de la banque de la construction  
et des travaux publics

# La Réforme

## des Aides

au



Photo Jean BIAUGEAUD

Depuis vingt-cinq ans, l'aide au logement a eu, en France comme ailleurs, deux objets principaux : accroître le volume des constructions, mettre le plus grand nombre des ménages en mesure de se loger. Pour une bonne part, et singulièrement dans certaines régions, ces objectifs sont atteints. Mais d'autres finalités apparaissent. Les aides publiques sont redéployées, progressivement, de manière à répondre aux deux grands défis d'aujourd'hui : le logement des laissés pour compte de l'expansion, la promotion d'un habitat de qualité. Tel est le cadre dans lequel des réformes importantes du financement public de la construction sont intervenues récemment.

**Les réformes de 1971 procèdent d'une analyse critique d'un dispositif hérité de l'après-guerre.**

L'aide à la pierre et l'aide à la personne sont en principe complémen-

taires : l'aide personnalisée permet d'affiner et de corriger les effets de l'aide à la construction. Mais ces deux mécanismes obéissent à des préoccupations différentes.

L'objectif essentiel de l'aide à la pierre a été, et reste encore pour une large part, un objectif économique : assurer un certain volume de construction, et, au moyen d'une aide publique distribuée des critères d'une complexité croissante, contrôler la localisation et la nature des logements réalisés. On sait aussi qu'à travers les aides à la construction — crédits HLM et primes à la construction — une politique industrielle et économique du bâtiment a pu, avec quelque bonheur, être conduite, depuis bientôt vingt ans.

A mesure que l'aide à la pierre augmentait en volume, que les financements affectés au logement en fonction de mécanismes de marché se faisaient plus abondants et qu'en-

# Publiques

# Logement

fin les besoins en logements se diversifiaient, il est apparu nécessaire de mieux contrôler, en termes d'efficacité sociale, l'impact réel, de l'aide à la pierre : l'objectif économique s'est doublé d'une finalité sociale. Il est devenu clair qu'un rythme soutenu de production de logements aidés par l'Etat devait s'accompagner d'une affectation prioritaire de ces logements à ceux des Français qui n'avaient pas la possibilité, pour se loger, de recourir aux mécanismes et aux financements du marché.

C'est essentiellement en fonction de cette préoccupation sociale qu'ont été mises en évidence, avant la réforme de juin 1971, diverses faiblesses de l'aide à la pierre.

Le « rapport Consigny » et la commission de l'habitation du VI<sup>e</sup> Plan se sont accordés sur ce constat : si, globalement, elle pourvoyait aux besoins de l'ensemble des catégories modestes et moyennes, l'aide à la pierre comportait de graves faiblesses, dues notamment au fait qu'elle ne pouvait, par nature, être « personnalisée ».

*Première faiblesse* : une fraction importante de la population (de 15 à 20 %) n'était pas en mesure de se loger en H.L.M., faute de revenus suffisants, malgré l'aide que ce type de logements reçoit du budget de l'Etat, et qui atteint 20 000 F en moyenne pour une H.L.M. locative. Même les logements les plus « sociaux », les P.L.R., demeuraient hors d'atteinte pour une fraction importante des demandeurs de logements. Or peut-on faire beaucoup mieux qu'un logement dont les prix sont fort étroits et qui est financé, pour la totalité de son coût, par des prêts à 1 % d'une durée de 45 ans ?

En réalité, seuls parmi les plus pauvres, se trouvaient solvables pour ces logements, les ménages recevant une allocation de logement : voici qu'apparaît l'aide à la

personne... Mais sa portée était limitée, jusqu'ici, aux familles chargées d'enfants. Il n'existait pratiquement aucune aide pour tous les autres ménages défavorisés : personnes âgées, personnes seules, ménages sans enfant ou n'ayant plus d'enfant à charge.

*Seconde faiblesse* : d'autres ménages, dans le même temps, bénéficiaient d'une véritable rente de situation. Tel est le cas, par exemple, des occupants d'H.L.M. anciennes pour qui les loyers ont augmenté moins rapidement que les revenus : le temps aidant, et la fortune venant, ils ne sont plus à leur place en H.L.M. De même pour de nombreux accédants à la propriété qui continuent malgré l'élévation de leur condition, malgré l'érosion monétaire, à bénéficier de l'aide attachée à des prêts sociaux contractés il y a quinze ou vingt ans. Et de même encore ces familles dont le loyer net, par le jeu cumulé de l'allocation de logement et du financement H.L.M., est réduit à des fractions dérisoires de leur revenu.

*Une troisième faiblesse* était mise en relief, qui expliquait pour une part cette situation ; de fortes discontinuités étaient apparues dans le dispositif des aides à la pierre. Ainsi, il était difficile pour le locataire d'H.L.M. dont le revenu était voisin du plafond réglementaire des ressources, de louer ou d'acquérir un logement d'un type moins aidé. Le hiatus principal s'ouvrait en effet entre les H.L.M. locatives et les constructions bénéficiant de prêts spéciaux du Crédit Foncier. Ces prêts, dont le montant n'avait pas été relevé depuis 1964, couvraient désormais une part trop faible du prix des logements, exigeant des acquéreurs un apport personnel important ou le recours à des financements complémentaires coûteux. Ce secteur avait donc beaucoup perdu de son caractère social, et il ne convenait plus guère, notamment en région parisienne, qu'aux ménages dont les revenus voisinaient les maxima autorisés.

Il en allait pareillement, dans une moindre mesure, pour d'autres types de logements : immeubles locatifs financés par prêts spéciaux, immeubles à loyer normal, H.L.M. en accession à la propriété du « régime 1966 ».

*La dernière faiblesse* de l'aide à la pierre est bien connue : elle engendre la ségrégation. A vouloir loger chaque catégorie sociale dans un

type d'immeubles bien déterminé, on organise la stratification, et on condamne les nouveaux quartiers à être une juxtaposition par quartiers entiers et généralement séparés avec rigueur, de P.L.R., d'H.L.M., d'I.L.M., etc... — c'est-à-dire de pauvres, de petits salariés, de cadres moyens, de cadres supérieurs... Si nous avons fait, depuis vingt ans, un urbanisme de ségrégation comme on le dit parfois, la faute pourrait en être, en grande partie, au dispositif des aides publiques à la construction.

## Une inflexion vers l'aide à la personne.

Telle est, pour l'essentiel, l'analyse qui a conduit M. CHALANDON à proposer au Gouvernement et au Parlement une réforme des aides orientée vers trois objectifs essentiels : — « solvabiliser », à l'intérieur de chaque système d'aide, les ménages les plus modestes ; — supprimer certaines rentes de situation ; — réduire les discontinuités dans le dispositif des aides.

*Rendre solvables les ménages les plus modestes et réduire les discontinuités.*

a) Les prêts spéciaux immédiats du Crédit Foncier pour l'accession à la propriété seront, au 1<sup>er</sup> janvier 1972, augmentés de 25 %. Le montant unitaire des prêts représentera désormais 70 % du prix de revient. Les prêts pour l'H.L.M. accession au régime 1966 bénéficieront d'une amélioration du même ordre.

Ainsi, dans ces deux secteurs essentiels de l'accession à la propriété qui représentent plus de 100 000 logements par an — le recours à des financements bancaires complémentaires prendra progressivement un caractère marginal : la diminution des charges annuelles qui en résultera permettra à des ménages de condition moins élevée d'accéder effectivement à la propriété.

b) La création, avec le nouvel I.L.M., d'un véritable secteur locatif intermédiaire réduira la discontinuité importante qui existait entre le secteur des H.L.M. locatives et les logements localifs financés à l'aide de prêts spéciaux du Crédit Foncier.

L'« I.L.M. 1972 », dont 40 000 environ seront financés la première année, sera un logement à vocation délibérément sociale, en application du principe de la meilleure affectation sociale des aides à la construction. Financé soit sur prêts du Crédit Foncier, soit sur prêts à la Cais-

se de prêts aux H.L.M., il sera caractérisé par :

● l'institution d'un plafond de ressources, supérieur de 50 % à celui des H.L.M. ordinaires ;

● l'amélioration des financements : les prêts spéciaux locatifs actuels seront augmentés de 25 % et, dans la généralité des cas, le financement sera assuré à hauteur de 85 % du prix de revient. Aussi le niveau moyen des loyers pourra-t-il s'établir, approximativement, à 40 % seulement au-dessus des loyers des H.L.M.O.

Ce type de logements sera réalisé, et par des organismes à but non lucratif (H.L.M. et sociétés d'économie mixte), et par des promoteurs privés s'engageant à respecter les normes de ressources et de loyer ainsi définies.

c) Quant aux ménages les plus modestes, la conséquence des critiques qu'on a énoncées est tirée : la solution de leurs problèmes est recherchée, principalement, dans une évolution vers la généralisation de l'aide à la personne.

Ainsi, le champ d'application de l'allocation est étendu à ceux qui jusqu'à présent en étaient exclus.

Dans un premier temps sont concernés les personnes âgées, les handicapés physiques et les jeunes travailleurs de moins de vingt-cinq ans (loi du 16 juillet 1971). Ceci représente près d'un million de nouveaux bénéficiaires, s'ajoutant aux deux millions de familles déjà allocataires. D'autres étapes seront franchies, et de nouvelles catégories de familles incluses, à l'automne : ménages ayant à charge des enfants accueillis au foyer, ménages recueillant leurs ascendants, descendants ou frères et sœurs gravement invalides, ménages ayant un seul enfant à charge.

Les barèmes de l'allocation de logement seront révisés de telle sorte que son montant soit d'autant plus élevé que les ressources seront plus faibles. A titre d'exemple une personne âgée ou un jeune travailleur disposant de 750 F de revenu ou de salaire mensuel et payant 200 F de loyer recevra une aide de 100 F, réduisant donc de moitié les charges de son logement. Ainsi cette personne âgée et ce jeune travailleur devraient-ils, désormais, faire face sans difficulté à un loyer H.L.M.

*Supprimer les rentes de situation.* Pour les accédants à la propriété, en secteur Crédit Foncier comme en secteur H.L.M., l'amélioration du financement aura pour contrepartie une meilleure adaptation du montant de l'aide aux besoins réels des ménages.

En ce sens est instituée la « précarité » des aides, c'est-à-dire la suppression des bonifications accordées par l'Etat, après dix ans, pour ceux des emprunteurs qui, bénéficiant d'une hausse notable de leur revenu, ne seront plus justiciables d'un tel transfert. Cette suppression de l'aide n'interviendra que si l'emprunteur dispose de revenus tels que le taux d'effort qu'il consent est à l'époque inférieur à 20 % : dans le cas contraire, l'aide de l'Etat continuera de lui être versée jusqu'à la quinzième année.

### Vers une nouvelle politique du logement.

Ce glissement relatif de l'aide à la pierre vers l'aide personnelle doit être ramené à ses exactes proportions : le coût de l'allocation de logement, qui sera de l'ordre de 3 milliards en 1971, ne devrait pas, malgré de considérables extensions du domaine d'application, dépasser 4 milliards en fin de VI<sup>e</sup> Plan. En dépit de l'amputation d'un dixième de la contribution patronale de « 1 % » (pour compenser une cotisation supplémentaire de 0,10 % sur les salaires, constituée au profit de l'allocation de logement), cette ressource fort dynamique retrouvera en 1972 son niveau de 1971, soit quelque 2 milliards de francs. Enfin, bien que 22 000 P.L.R. aient été transformées en H.L.M., la subvention de l'Etat aux H.L.M. en 1972 — environ 2,5 milliards au budget de l'Equipement — sera légèrement accrue.

Et pourtant, c'est une autre politique du logement qui s'amorce à travers cette inflexion des aides, et au gré des multiples autres réformes, d'ordre financier, juridique ou technique, qui auront marqué l'année 1971.

C'est d'abord une politique beaucoup mieux ajustée à son objectif social. Il ne devrait plus y avoir d'exclus ; tout ménage ou toute personne seule de condition modeste, quel que soit le niveau de ses revenus, doit pouvoir avant peu accéder, s'il le souhaite, à un logement satisfaisant.

Parallèlement, les abus, les détournements de l'aide, les rentes de situation constituées avec le concours des deniers publics, vont se faire progressivement plus rares. Ainsi, les concours de la collectivité s'orientent vers des emplois plus rationnels ; ainsi, est « optimisée » l'utilisation des aides au logement. Et ceci accompagne les efforts importants qui sont désormais entre-

pris, avec un certain succès, pour la résorption de l'habitat insalubre et le relogement des populations, étrangères ou françaises, qui occupent cet habitat. Pour nous en tenir aux aides publiques, rappelons qu'avec plus de 120 millions en 1972, les crédits budgétaires attribués à cet effet à notre ministère seront près du quintuple de ceux qui figuraient à la loi de finances pour 1970.

La réforme de ces aides constitue, parallèlement, un volet d'une politique de promotion de la qualité de l'habitat.

On a vu combien il aurait été chimérique de tenter de loger les moins fortunés par le seul recours aux aides à la construction. Le financement n'étant guère susceptible d'amélioration, il eût fallu peser dramatiquement sur les prix. Une pareille attitude aurait produit des logements au rabais, engendré le mécontentement, et dilapidé les fonds publics dans des investissements appelés à être périmés bien avant d'être amortis.

Au contraire, en offrant aux catégories les plus défavorisées une allocation personnelle de portée quasi générale, nous leur permettons de supporter des loyers, ou des charges d'accession à la propriété, plus élevés. Dès lors la réduction à toute force des loyers, et par suite des prix, qui pouvait nuire à la qualité, n'a plus la même raison d'être.

Ainsi, dès 1971 l'élévation des prix-plafonds HLM, et diverses mesures d'incitation au progrès (1) ont pu être décidées, malgré l'élévation des loyers qu'elles provoqueront ; il s'agira de veiller à ce qu'elles engendrent effectivement des gains en qualité. Ainsi, en 1972, plus de la moitié du programme P.L.R. sera convertie en H.L.M., c'est-à-dire en logements de meilleure qualité. Ainsi, pour la suite des temps, on peut envisager un glissement progressif de l'ensemble du programme de construction vers le haut, toute élévation des prix étant l'occasion d'une amélioration des logements. Ainsi, une politique véritable de modernisation de l'habitat ancien — dans lequel tout est à faire, et à rattraper, en fait de qualité — devient possible puisque les locataires modestes pourront désormais faire face à la hausse corrélative des loyers (2). Ainsi, en ne

(1) Label acoustique, surfinancement des maisons individuelles, financement des locaux collectifs résidentiels.

(2) Et ces nouvelles possibilités coïncident avec la mise en place par M. Vivien, Secrétaire d'Etat au Logement, de la nouvelle Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

condamnant pas tous les ménages de même condition à habiter les immeubles portant la même étiquette, l'allocation de logement permet de corriger pour l'avenir un urbanisme de ségrégation sociale.

L'aide à la personne est donc l'instrument le plus sûr d'une politique de la qualité. Il y a cohérence et complémentarité entre cette réforme des financements, le renforcement de la politique technique de la construction et le lancement du Plan-construction.

Pour autant, l'aide à la pierre n'est aucunement abandonnée. Mais elle se plie progressivement à des emplois mieux affinés, au bénéfice des deux grands objectifs de la politique du logement. Elle sert également une troisième finalité : la mise en œuvre d'une action renouvelée sur les structures, les techniques et la productivité du bâtiment, et des professions ou institutions qui exercent en France la fonction de maître d'ouvrage.

Ces usages plus avisés des aides à la construction devraient trouver une forme achevée dans l'octroi conditionnel, c'est-à-dire contractuel, des crédits. 1972 verra en effet la conclusion de contrats de programme entre l'Etat et les maîtres d'ouvrage : en contrepartie d'une continuité pluriannuelle dans les financements, les promoteurs publics ou privés s'engageront à atteindre des résultats. Ces résultats seront de l'ordre économique, technique ou social ; ils s'apprécieront dans le mode de construction comme au style de la gestion.

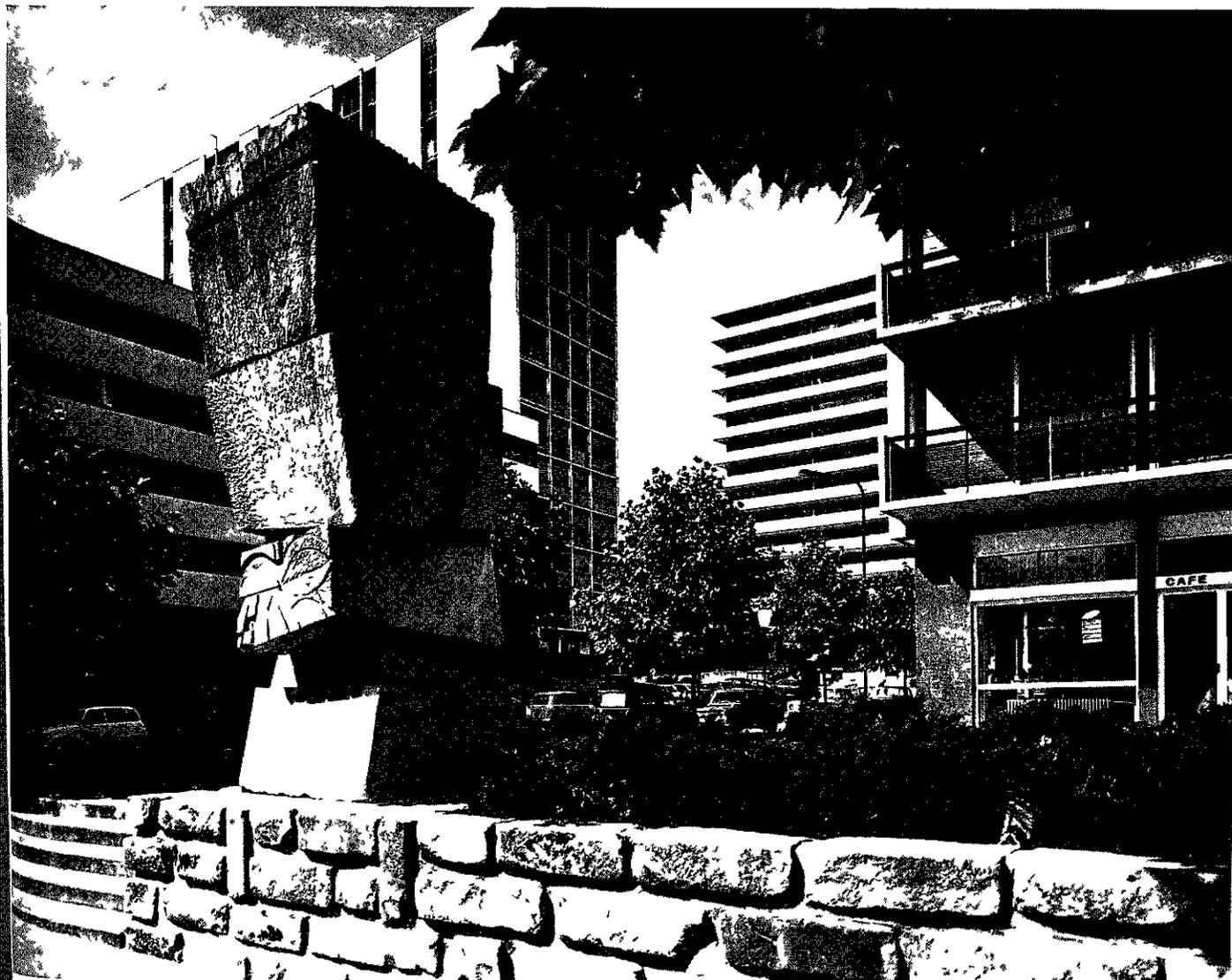
Tel est le nouvel âge des aides à la pierre. Au moment où leur volume est plus important que jamais — puisqu'en 1972, pour la première fois, le cap des 400 000 logements aidés sera doublé — leur affectation prend, de manière continue, un tour plus qualitatif

La politique du logement est multiforme. Elle est également — et à l'excès, sans doute — complexe.

Mais un surcroît de cohérence, en même temps qu'une ambition plus grande, y ont été introduites, en cette année 1971, au travers des diverses et profondes réformes que M. CHALANDON, ministre de l'Equipeement et du Logement, et M. VIVIEN, secrétaire d'Etat au Logement, ont fait prévaloir. Parmi d'autres instruments, les aides publiques jouent dans cette affaire un rôle éminent. L'évolution lente et puissante du dispositif de ces aides contribue au premier chef à faire passer notre pays, en matière de construction, des temps de l'après-guerre, du redémarrage, et de la construction d'urgence, à la réalisation d'un habitat à la mesure de nos espérances, et de celles de nos enfants ■

R LION,

Directeur de la construction  
au ministère de l'équipement  
et du logement



SARCELLES.

Photo Jean BIAUGEAUD

# Evolution des besoins et de la demande de logements

L'auteur de cet article, M. Georges CREPEY, Ingénieur des Ponts et Chaussées, en dirigeant au sein du GRECOH le bureau des Etudes Economiques de la Direction de la Construction et en tant que rapporteur général-adjoint de la Commission de l'Habitation du VI<sup>e</sup> Plan, a présidé à une évolution des études économiques dans le domaine du logement, études qui, en quelques années, sont passées de l'arithmétique manuelle à l'informatique. Nul n'était plus qualifié que lui pour parler du maniement de ces outils nouveaux. Mais si les progrès méthodologiques ont été considérables, les débats restent ouverts.

Bien souvent encore, l'intérêt pratique de telles études est mis en cause par confusion des buts recherchés. Le but est d'abord d'intérêt public, à la fois politique et financier : il s'agit de procéder à la meilleure répartition des aides publiques au logement à tous les échelons, en fonction d'une politique adoptée soit par le Gouvernement, soit par chaque collectivité locale, après participation à la décision des organismes sociaux ou professionnels. Le jeu de la démocratie est ainsi amélioré en même temps que l'efficacité de l'effort financier est plus grande. Le but second est de donner aux initiatives des constructeurs publics ou privés les bases de prévisions indispensables à leurs propres études microéconomiques.

L'intérêt de ces études ne se mesure donc pas au niveau des réclamations, normales mais souvent peu rationnelles, de contingents de logements aidés supplémentaires ou à celui du lancement d'une opération de quelques dizaines de logements mais au niveau d'une politique du logement, raisonnée en fonction des éléments sociaux, économiques ou financiers du développement national, régional ou local.

La discussion se prolonge aussi entre les deux grandes traditions d'économistes : celle qui s'attache à reproduire par des modèles mathématiques le fonctionnement de l'économie, celle qui par l'observation de séries statistiques cherche à en déduire des prévisions.

Le modèle SMALA (Simulation du Marché du Logement dans une Agglomération) appartient à la première école, la création de fichiers, d'observatoires permanents voire de banques de données urbaines relève de la seconde.

Il faut reconnaître que, jusqu'ici, seule la première voie a abouti à des résultats utilisables pour le but recherché. La seconde filière n'en a pas moins donné lieu à des outils prometteurs (FIPERLOG à Grenoble) mais dont l'utilisation dans l'étude du marché du logement n'est pas encore maîtrisée et dont on ne sait pas encore déterminer ceux qui sont essentiels de ceux dont la valeur d'usage est trop minime pour leur coût.

La Direction de la Construction s'attache actuellement de façon prioritaire à étendre à l'ensemble des agglomérations les plus importantes l'application du modèle SMALA et, aux autres agglomérations, celle de méthodes dérivées de ce modèle — mais moins coûteuses en enquêtes et en heures d'ordinateurs — afin de couvrir ainsi le plus rapidement possible l'ensemble du territoire d'études homogènes.

Cet effort n'est pas exclusif des encouragements qui continueront à être donnés aux expériences méthodologiques en cours basées sur les observatoires du logement et la tenue de fichiers, sous réserve toutefois de limiter un foisonnement de recherches de prototypes coûteux qui aboutiraient, dans le meilleur des cas, à des résultats non homogènes sur l'ensemble de la France.

De même, il sera évité d'aider financièrement des études dont l'intérêt serait surtout commercial. Sans qu'il s'agisse ici de nier les règles du marketing que doit observer tout constructeur, l'intervention de la collectivité publique dans le domaine du logement doit être soumise à d'autres considérations.

En définitive, la situation vers laquelle il paraît souhaitable de tendre se caractériserait pour chaque agglomération importante par une étude lourde — type SMALA — du marché du logement qui serait reprise tous les cinq ou sept ans, la mise à jour des résultats et le suivi de la conjoncture étant obtenus pendant ce laps de temps grâce à l'observation d'une batterie de fichiers significatifs tenus à jour de façon permanente.

Dans une perspective encore très théorique, l'agrégat de ces études localisées pourrait remplacer les études nationales de répartition des aides de l'Etat au logement par régions géographiques comme par catégories financières.

Il est certain enfin que les systèmes d'études, d'enquêtes ou de fichiers concernant le logement ne peuvent être construits isolément alors que les matériaux intéressent aussi les prévisions économiques de l'industrie du Bâtiment et des Travaux Publics, l'urbanisme, voire la circulation routière ou les transports urbains. Les Services extérieurs du Ministère sont les premiers conscients de la nécessité d'une synthèse.

C'est pourquoi un rapprochement est actuellement en cours entre les services d'étude des directions intéressées. Etant depuis le 15 octobre, Sous-Directeur des Etudes économiques à la Direction du Bâtiment et des Travaux Publics et de la Conjoncture, M. Georges CREPEY sera sans nul doute un des piliers de cette collaboration.

Gérard DUPONT,  
Inspecteur Général de l'Équipement  
chargé du Service de l'Habitation à la  
Direction de la Construction

# et moyens d'en saisir les tendances

*par Georges CREPEY*

Les travaux de la Commission de l'Habitation du VI<sup>e</sup> Plan ont mis en évidence certaines évolutions des besoins et de la demande de logements sur le plan national (partie I). Mais les situations sont si différentes selon les régions et les agglomérations que c'est en réalité au seul niveau local que l'on peut véritablement parler d'un marché. Dans ces conditions, il faut se féliciter qu'une part importante des responsabilités en matière de programmation incombe aujourd'hui aux instances régionales et départementales. Dès lors, il est indispensable de les doter des moyens nécessaires pour appréhender les besoins et la demande dans le domaine de l'habitat (partie II).

## TENDANCES GÉNÉRALES D'ÉVOLUTION DES BESOINS ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENT.

On étudie successivement les besoins et le programme global de construction, la demande et la structure du programme. On tente, en terminant, d'apprécier la valeur et l'utilité de ces données nationales.

### Besoins et programme global.

Le VI<sup>e</sup> Plan prévoit globalement l'achèvement de 510 000 logements en moyenne par an, soit près de 20 % de plus que les réalisations du plan précédent. Cette accélération du rythme de construction correspond à un accroissement très sensible des besoins résultant de l'expansion démographique et des mouvements migratoires :

— L'augmentation annuelle du nombre des ménages en raison de la seule évolution démographique naturelle (mariages, décès, etc...) sera de l'ordre de 170 000 par an, soit une majoration de 50 % environ par rapport au chiffre correspondant du V<sup>e</sup> Plan, alors qu'au contraire une stagnation est prévisible pour les vingt années qui suivent le VI<sup>e</sup> Plan. C'est qu'en effet, la vague démographique de l'après-guerre, arrivée maintenant à l'âge du mariage, défère sur le marché du logement. Ce phénomène est d'une importance toute particulière pour la période du VI<sup>e</sup> Plan.

— L'excédent de l'immigration sur l'émigration entraînera un supplément moyen annuel du nombre des ménages de l'ordre de 40 000 (1), soit environ 10 000 de plus qu'au cours du plan précédent. Le chiffre de 40 000 a été évalué sur la base d'un supplément moyen annuel de 70 000 personnes actives en provenance de l'étranger — hypothèse cohérente avec le taux de croissance de 6 % retenu pour la période du VI<sup>e</sup> Plan —.

— L'évaluation des besoins de logement liés aux mouvements de la population à l'intérieur du territoire se heurte à des difficultés techniques (1). Mais on peut penser qu'une accélération des mutations dans l'économie française au cours du VI<sup>e</sup> Plan provoquera une augmentation de ces besoins.

Au total, l'accroissement prévu du volume de la construction entre le V<sup>e</sup> et le VI<sup>e</sup> Plan a pour contrepartie principale celui des besoins liés à la démographie et aux migrations, c'est-à-dire des besoins nouveaux. Il ne permettra guère de satisfaire les besoins de renouvellement (2), c'est-à-dire de remplacement par des locaux neufs de locaux anciens vétustes (3). Il en résulte que, malgré l'importance relative du programme retenu pour l'amélioration de l'habitat (4), 6 200 000 logements inconfortables subsisteront vraisemblablement en 1975, ce qui représentera approximativement 35 % du parc.

Le programme de construction du VI<sup>e</sup> Plan apparaît donc modeste par rapport aux besoins. Mais le choix d'un programme sensiblement plus important n'était pas compatible avec la double nécessité de maintenir la progression de l'effort public dans des limites raisonnables et de tenir compte des ressources financières des demandeurs. C'est ce qu'ont montré les travaux menés à l'occasion de la préparation du VI<sup>e</sup> Plan, pour déterminer la structure du programme.

### Demande et structures du programme.

Le Groupe spécialisé de la Commission de l'Habitation (5) a étudié plusieurs répartitions possibles de ce programme par secteurs de financement. Il a testé chacune d'elles à l'aide du modèle SMALA (6)

en se plaçant à un double point de vue : adaptation à la demande solvable et conditions d'écoulement sur le marché, d'une part, satisfaction des besoins et amélioration des conditions de logement, d'autre part.

Ces travaux ont conduit le groupe spécialisé à préconiser en particulier un développement assez large du secteur dit « intermédiaire ». Celui-ci est représenté aujourd'hui notamment par les ILM et les prêts spéciaux immédiats du Crédit Foncier ; il se situe, du point de vue de la solvabilité des ménages, entre le secteur des logements plus sociaux, comme les HLM locatives ordinaires, et celui des logements du secteur libre. C'est ce dernier qui répond directement aux besoins des ménages disposant de revenus moyens, dont le nombre est appelé à s'accroître fortement, compte tenu de l'élévation prévisible du niveau de vie de la majorité des Français.

Il faut ajouter que le développement du secteur intermédiaire doit être indirectement bénéfique pour les catégories modeste. En effet, il favorise la mobilité et la libération par les classes moyennes des logements les plus aidés ou les moins chers, lesquels peuvent être ainsi affectés par priorité à la clientèle la plus sociale.

Est-ce à dire que dans ces conditions, la construction présentant un caractère social accusé devienne moins nécessaire ? Une telle conclusion serait très excessive, du moins à l'horizon du VI<sup>e</sup> Plan. La mobilité effective des ménages restera dans la prochaine période inférieure à celle que rendrait théoriquement possible l'élargissement du secteur

(1) Compte non tenu des ménages dits « non ordinaire » selon la terminologie de l'INSEE, c'est-à-dire notamment des travailleurs étrangers appelés à vivre en foyers, qui sont dénombrés à part.

(2) Ils sont inclus dans le solde net des désaffectations, qui est connu statistiquement de façon globale à travers les recensements.

(3) A cet égard, on se contente de poursuivre les tendances du passé.

(4) Amélioration de 250 000 logements par an.

(5) Groupe « Besoins Demande », présidé par M. Michel Saillard, et rapporté par M. Georges Crepey. Le rapport de ce groupe a été publié en annexe au rapport de la Commission de l'Habitation (tome I, annexe II, pp. 167 à 288).

(6) Des explications à ce sujet seront données ci-dessous dans la partie consacrée aux problèmes méthodologiques.

intermédiaire, même si, comme il est souhaitable, une politique rigoureuse est poursuivie en ce qui concerne les plafonds de ressources et les surloyers dans les HLM.

L'affectation directe de logements neufs très aidés à une partie importante de la clientèle modeste demeure donc indispensable. Or, celle-ci restera nombreuse dans la période du VI<sup>e</sup> Plan même si le niveau de vie moyen doit s'élever, car de très fortes inégalités de revenus subsisteront, alors que l'un des objectifs prioritaires retenus par les pouvoirs publics est précisément d'améliorer les conditions de logement des plus défavorisés. Ainsi convient-il non seulement de poursuivre, mais encore d'intensifier l'effort de construction des HLM.

Encore cette orientation ne peut-elle suffire pour répondre à la demande des ménages disposant de faibles ressources, puisque les études de la Commission de l'Habitation ont démontré qu'une partie importante de ces ménages étaient insolubles pour les HLM locatives.

Cette constatation a conduit la Commission à préconiser une réforme de l'allocation de logement, réforme visant à étendre le champ d'application de l'allocation en sorte que les ménages généralement les plus pauvres — spécialement les personnes âgées seules — cessent d'être exclus paradoxalement du bénéfice de l'aide personnelle. Elle prévoyait en outre une modification de barème, dans le sens le plus favorable aux ménages ne disposant que de faibles ressources.

Telles sont les perspectives en ce qui concerne la répartition de la demande par niveaux de solvabilité et les conclusions qu'on peut en tirer quant à la structure du programme par secteurs de financement et à la nécessaire adaptation de l'aide à la personne.

Il reste à envisager la répartition de la construction entre les logements destinés soit à la vente et soit à la location. A cet égard, la situation était au cours du V<sup>e</sup> Plan excessivement contrastée selon les secteurs : très forte majorité de logements destinés à la location pour les HLM, et nette prépondérance de l'accession à la propriété pour la construction bénéficiant des prêts de Crédit Foncier. Or, une telle dissymétrie ne correspond pas

aux besoins et à la demande des ménages.

Il convient donc d'opérer un « rééquilibrage » au cours du VI<sup>e</sup> Plan. L'augmentation souhaitable de la proportion d'HLM en accession à la propriété a déjà été amorcée dans les récents budgets. Il reste à favoriser le développement de la construction locative au niveau du « secteur intermédiaire ».

Cette orientation a d'ailleurs été préconisée par la Commission de l'Habitation du VI<sup>e</sup> Plan, dont le rapport général s'exprime en ces termes :

« Le développement de la construction locative est indispensable pour répondre aux besoins des jeunes ménages à revenus moyens qui, en raison de leur situation professionnelle et familiale, ne peuvent envisager l'acquisition d'un logement. Il importe également de permettre aux actuels occupants d'HLM ordinaires qui disposent de revenus suffisants d'accéder à un logement moins aidé, même s'ils ne peuvent ou ne désirent pas accéder à la propriété, pour des raisons qui leur sont propres, tenant notamment à leur incapacité à dégager l'apport personnel nécessaire... En outre, il faut compenser, par la construction neuve, la diminution de la part des logements locatifs dans le parc qui résulte en particulier de la vente des immeubles anciens en copropriété. En attendant que soient modifiées les règles et les habitudes qui font obstacles aux mutations dans le domaine de l'accession à la propriété : il est indispensable de faciliter, grâce au maintien d'un nombre suffisant de logements locatifs dans le parc, la mobilité géographique et professionnelle que le développement économique entraîne. Il faut enfin souligner que le développement de la construction de logements locatifs au niveau intermédiaire est l'une des conditions du succès de la politique des villes nouvelles. Les difficultés particulières de commercialisation risquent de retarder l'implantation de logements non HLM en accession à la propriété ; la construction d'un nombre suffisant de logements locatifs du secteur intermédiaire, en même temps que celle de logements très sociaux est donc indispensable pour assurer une composition sociale équilibrée et diversifiée dans les zones nouvelles d'urbanisation. »

Après ces quelques indications sur l'évolution des besoins et de la demande de logement au plan national, il n'est sans doute pas inutile de s'interroger sur leur valeur et leur utilité.

### Portée des indications précédentes.

Il faut en premier lieu évoquer le problème de l'information statistique en la matière. Celle-ci reposait jusqu'à présent pour l'essentiel sur les enquêtes nationales réalisées par l'INSEE. Ces dernières étant relativement espacées dans le temps (d'environ 3 ou 4 ans), les renseignements qui peuvent en être tirés sont, en général, déjà anciens. C'est ainsi qu'actuellement la dernière enquête exploitée remonte à 1967, alors que la suivante, qui date de 1970, ne doit pas donner lieu, comme on le verra plus loin, à publication de résultats avant 1972. Dans ces conditions, il est malaisé de définir de façon très précise les tendances actuelles d'évolution de la demande de logements, ce qui explique le caractère plutôt général et succinct des indications données ci-dessus. Des informations beaucoup plus riches pourront être données dans le courant du premier semestre 1972, lorsque les premiers résultats de l'enquête nationale sur le logement de 1970 auront été publiés. A cette époque seront également disponibles les données de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, aujourd'hui en cours de lancement par le Service de la Statistique et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture, et qui marquera un progrès considérable dans l'information statistique. Elle fournira en effet tous les trois mois, pour les différents secteurs de la construction, et selon les caractéristiques des logements, les flux de mise en vente et de vente dans la période écoulée, les stocks à vendre en début et en fin de période, etc... Elle éclairera ainsi l'évolution conjonctuelle de la demande (7) et complètera de la façon la plus utile les enquêtes nationales sur le logement, lesquelles portent sur les évolutions structurelles.

(7) Du moins au niveau de la réalisation de celle-ci sous la forme d'acquisition de logements. Ultérieurement, une extension de l'enquête au secteur locatif est prévue.

Au delà du problème statistique, il faut apprécier l'utilité même de données nationales en matière de demande de logements.

Assurément, ces données sont essentielles pour orienter les grands choix de la politique nationale du logement, et particulièrement les décisions budgétaires. Les considérations développées plus haut sur la solvabilité des différentes catégories de demandeurs, sur le rôle du secteur intermédiaire, et sur la nécessité de développer à ce niveau la construction locative, ont par exemple directement inspiré plusieurs des réformes présentées au Parlement lors du débat de printemps dernier, en particulier celles qui concernent l'allocation de logement et le concours financier du Crédit Foncier.

Mais une distinction doit être faite entre les décisions qui, comme les précédentes, ont une portée nationale, et celles qui touchent comme on va le voir maintenant à la programmation régionale. Pour ces dernières, il serait dangereux de se fonder sur des perspectives qui ne tiendraient pas compte de la spécificité des situations locales.

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT AU NIVEAU LOCAL

Les caractéristiques du marché sont très différenciées selon les régions et les agglomérations (partie II A). La décentralisation des compétences en matière de programmation de logements est donc nécessaire (partie II B). Elle implique que les responsables régionaux et départementaux disposent des outils nécessaires pour étudier le marché du logement au niveau local (partie II C).

### Les disparités locales sur le marché du logement.

La situation du marché du logement est aujourd'hui très différente selon les régions et les agglomérations. La crise du logement tend, en effet, à perdre de sa généralité et à se circonscrire à des zones géographiques qu'il convient de délimiter avec précision.

Ici, les besoins correspondent en majorité à une clientèle sociale et ne pourront être satisfaits, pour une partie importante, que par la construction de logements HLM ;

là, les demandes émanant de ménages aisés prédominent, et l'on peut escompter un développement sensible du secteur non aidé.

A cet égard, une étude réalisée par l'INSEE, en vue de répartir les besoins globaux en logements dans chaque région, par secteurs de financement, a conduit à des résultats significatifs. Dans l'une des régions, 55 % des besoins apparaissent comme devant être satisfaits par des logements très sociaux (8) et 15 % seulement comme relevant du secteur libre (9). Dans une autre, les résultats sont à peu près inverses, les chiffres qui correspondent aux précédents étant respectivement de 23 % et de 60 %.

Déjà profondes selon les régions, les différences sont encore plus accusées selon les agglomérations, comme le montre la comparaison des études de marché faites récemment dans un certain nombre de ces dernières.

Dans ces conditions, un certain transfert des compétences en matière de programmation est nécessaire au niveau local, pour faciliter l'adaptation de celle-ci à la diversité des situations.

Plusieurs mesures récentes répondent à cette nécessité.

### Les responsabilités locales en matière de programmation.

Jusqu'en 1969 le financement des programmes HLM faisait l'objet de décisions ministérielles prises sur proposition de la Commission d'attribution des prêts. Dès le début de l'année 1969, des pouvoirs ont été transférés au préfet de région en ce qui concerne la coordination et les décisions en matière de programmation, et au préfet de département pour la gestion financière, donc près de deux ans avant l'intervention des mesures générales de déconcentration des décisions de l'Etat prises en matière d'équipement public par le décret du 13 novembre 1970. Peu après, un décret du 23 décembre 1970 a déterminé les conditions particulières d'application de ces mesures dans le domaine des investissements en logement, lesquels ont été répartis en trois catégories, respectivement d'intérêt national, régional et local.

(8) HLM locatives et accession, excepté les ILM et les ILN.

(9) Primes sans prêts et secteur non aidé.

Pour ces deux dernières catégories, les préfets ont reçu certains pouvoirs nouveaux par rapport à ceux qui leur avaient été déjà transférés en 1969 (notamment, en ce qui concerne la procédure de passation des marchés des organismes d'HLM).

A l'heure actuelle, cependant que la responsabilité de la définition même du programme régional et de sa répartition entre les différents secteurs de financement, appartient encore au pouvoir central. Mais, deux expériences importantes sont en cours, qui visent à opérer, dans ce domaine également, un transfert de compétence au niveau régional et local. Elles relèvent l'une et l'autre, selon des modalités différentes, du principe de la programmation en valeur.

D'une part, pour les deux départements de la région Haute-Normandie et pour le département de l'Oise, la dotation de 1971 relative aux HLM locatives a été notifiée, non pas en nombre de logements appartenant à chaque catégorie, mais en crédits de subvention, d'une part, et d'emprunts, d'autre part. De cette façon, une certaine liberté est laissée aux services locaux quant à l'emploi de ces crédits en vue d'une meilleure adaptation du programme aux besoins et à la demande.

Si les possibilités de choix dont disposent ainsi les départements présentent un grand intérêt, on peut regretter cependant qu'elles restent limitées au seul secteur des HLM locatives. Certes, leur extension pose des problèmes techniques complexes (10) ; mais il faut souhaiter que des solutions soient trouvées pour la rendre possible.

L'ouverture des choix est, au contraire, complète pour une autre opération actuellement en cours, qui se situe non plus au niveau de la programmation annuelle, mais à celui de la Régionalisation du VI<sup>e</sup> Plan. Il s'agit alors de notifier aux Régions pour l'ensemble du plan une enveloppe globale exprimée en valeur, à charge pour elles, de répartir l'enveloppe entre différentes catégories de logement sur la base de coûts unitaires (12) préalablement définis pour chacune de celles-ci (12).

Ces nouvelles modalités d'action manifestent la volonté du pouvoir central de faciliter l'adaptation des programmes à la demande et aux besoins locaux. Encore faut-il que

les services extérieurs de l'Équipement et du Logement disposent des outils nécessaires pour appréhender le marché avec une exactitude suffisante.

## MÉTHODES POUR APPRÉHENDER LES BESOINS ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS AU NIVEAU LOCAL (13)

Il y a quelques années, les perspectives de construction à moyen terme étaient souvent fondées sur l'estimation des *besoins normatifs* : accroissement démographique, migrations, décohabitation, desserrement, renouvellement. Cette estimation présente un intérêt incontestable, car elle permet de mettre en évidence les disparités entre les différentes agglomérations, du moins si on a eu soin, ce qui est essentiel, d'introduire une homogénéité suffisante dans les critères et les normes employés (14). Mais elle ne saurait suffire, car après avoir établi qu'il conviendrait de construire un nombre déterminé de logements en vue de satisfaire à un horizon déterminé à certaines normes, il reste à donner des indications sur la composition, selon le prix et le mode de financement, du programme de construction adapté à la *demande* — c'est donc le comporte-

ment même des ménages qu'il faut prévoir.

À cette fin, deux types de travaux doivent être menés : — Evaluation de la demande potentielle solvable à moyen terme ; — Tenue à jour de fichiers et réalisation périodique d'enquêtes sur la demande et le marché.

### Evaluation de la demande potentielle solvable à moyen terme.

Il faut pour cela répondre à une multiplicité de questions.

Combien de ménages se porteront-ils demandeurs sur le marché au cours de la période étudiée ? Quelles sont leurs caractéristiques ? Quelle est leur solvabilité, c'est-à-dire le montant global de leur revenu et la part qu'ils consentiront à utiliser pour se loger ? Quels genres de logements désirent-ils obtenir ? A quelles concessions sont-ils prêts, soit sur le prix, soit sur la qualité, s'ils ne trouvent pas de logements répondant à leur souhait initial ? La réponse à ces questions doit viser différentes catégories de demandeurs futurs :

- Ceux qui sont déjà logés de façon autonome dans l'agglomération, mais souhaitant améliorer leurs conditions de logement,
- Ceux qui, étant actuellement en situation de cohabitation, voudraient disposer d'un logement autonome,
- Les nouveaux ménages appelés à se former pendant la période considérée,
- Les futurs immigrants, dont le nombre et les caractéristiques sont largement déterminés par les créations ou les suppressions d'emploi dans la zone étudiée.

D'autres questions ont trait, inversement, aux disparitions probables de ménages, soit par décès, soit par émigration. Quels sont le nombre et les caractéristiques des logements qui seront ainsi libérés ? Quel rôle joueront ces derniers sur le marché du logement ?

Il se peut aussi que des logements soient libérés par des ménages qui demeurent dans l'agglomération considérée. L'appréciation est alors délicate, car les interactions entre l'offre neuve et l'offre d'occasion sont nombreuses, la seconde faisant concurrence à la première et étant en même temps, pour une large part, « induite » par elle selon un

mécanisme de mutations en chaîne ; le ménage entrant dans un logement neuf libère le logement précédemment occupé par lui, lequel peut être occupé par un autre ménage quittant à son tour un autre logement, etc... Il faut dans tout cela tenir compte des perspectives de modernisation du patrimoine ancien, de la politique des loyers, etc... La seule évocation de la multitude de facteurs à considérer montre la difficulté de l'étude de marché.

Celle-ci, pour être précise, exige la réalisation d'une enquête par sondage auprès des ménages de l'agglomération étudiée, donnant principalement des renseignements sur ces derniers, le logement qu'ils occupent actuellement, le ou les logements désirés dans l'hypothèse où ils seraient candidats, ainsi que l'effort financier qu'ils sont prêts à consentir pour se loger.

L'exploitation à faire d'une telle enquête en vue d'en tirer des conclusions quant au programme de construction est délicate : ce dernier ne peut en effet être obtenu par simple affectation à chaque candidat enquêté d'un logement désiré par lui et compatible avec ses possibilités financières, après élimination des candidats insolubles. Il faut tenir compte des nombreux facteurs évoqués ci-dessus, et notamment des mutations en chaîne intervenant dans le parc. A la limite, c'est une véritable simulation du fonctionnement du Marché du logement qui est nécessaire pour apprécier les conséquences à moyen terme de tel ou tel programme de construction. Le modèle « SMALA » (15), qui a été mis au point par l'OTAM et le CERAU, à la demande et sous le contrôle de la Direction de la Construction, répond à ce besoin.

Les nombreuses utilisations déjà faites de cet outil, dans le cadre d'études de marché concertées entre l'administration, les professionnels et les collectivités locales, prouvent son efficacité. Son coût relativement élevé (coût d'enquête + coût d'exploitation sur ordinateur + interprétation des résultats, etc...) impose cependant d'en limiter l'emploi aux agglomérations les plus importantes.

Pour répondre aux besoins des villes de taille moyenne, la Direction

(15) Simulation du Marché du logement au niveau de l'Agglomération.

(10) Le principal obstacle réside dans la non fongibilité des divers financements concourant suivant des proportions diverses aux différentes catégories de logements.

(11) Ces coûts d'autant plus élevés que les logements sont plus « aidés », traduisent la charge des logements correspondants pour la collectivité.

(12) Déjà « exercice » de ce type a été proposé aux Régions sur la base d'enveloppes provisoires dans le cadre de la circulaire du Commissariat Général du Plan du 30 avril 1971.

Une opération, conduite, selon le même principe, mais sur la base des enveloppes définitives, est en préparation. Elle fera l'objet d'une circulaire qui sera probablement parvenue dans les régions quand cet article paraîtra.

(13) Un article du même auteur a été publié dans la revue *Équipement, Logement, Transports*, de septembre, d'octobre 1971, (N° 61), sous le titre « Connaissance des Besoins et de la Demande de logements au niveau local ». Le lecteur y trouvera davantage de précisions sur ce sujet.

(14) A cet égard, un progrès important a été enregistré en 1970, l'I.N.S.E.E., ayant réalisé, grâce à une exploitation particulière du revêtement sur ordinateur, des études de besoins homogènes pour l'ensemble de la France (plus précisément dans toutes les Régions et agglomérations de plus de 50 000 habitants).

de la Construction s'efforce actuellement de mettre au point une version simplifiée du modèle SMALA, dont le coût de mise en œuvre serait sensiblement réduit.

De toute façon, on ne peut pas espérer couvrir de façon exhaustive le pays avec des études de ce type, car leur coût reste trop élevé lorsqu'il s'agit d'agglomérations de très petite dimension.

Pour ces dernières, il faut sans doute se contenter d'une approche plus grossière, n'impliquant pas la réalisation d'une enquête auprès des ménages, et fondée principalement sur l'utilisation des résultats du recensement. Des travaux méthodologiques sont également entrepris dans ce domaine.

#### **Tenue à jour de fichiers et réalisation d'enquêtes permanentes sur la demande et le marché.**

Les méthodes les plus simples sont fondées soit sur l'observation des demandes exprimées par les ménages (paragraphe a), soit sur celle des conditions de placement des logements mis en vente ou en location (paragraphe b). Des méthodes plus ambitieuses, combinant les deux approches précédentes dans des systèmes d'analyse plus complexes, sont en cours d'expérimentation (paragraphe c).

a) *Fichiers de demande.* — La tenue par les organismes HLM de fichiers stockant les demandes déposées par les ménages peut fournir d'utiles indications en vue de la définition des programmes sociaux de construction, à condition toutefois qu'un certain nombre de problèmes techniques soient bien résolus (doubles comptes dus aux demandes émanant d'un même ménage déposées dans plusieurs organismes, comparabilité de fichiers d'une ville à l'autre, etc...).

b) *Enquêtes permanentes sur les résultats du marché.* — L'observation statistique des conditions de placement des logements, mis en vente ou en location dans une agglomération donnée, permet d'apprécier l'adaptation de l'offre récente à la *demande solvable actuelle*, la vitesse de placement d'une catégorie de logements donnée étant anormalement lente ou rapide selon que l'offre correspondante est excédentaire ou insuffisante.

Cette analyse fournit des indications utiles pour la définition de programmes futurs de construction mieux adaptés à la demande.

Diverses initiatives publiques ou privées ont été prises dans les années passées qui répondaient à cette préoccupation. Il faut citer dans l'ordre d'apparition : les enquêtes de commercialisation réalisées par la SINVIM en région parisienne et les enquêtes effectuées par les directions régionales de l'INSEE dans un certain nombre d'agglomérations (Marseille, Lyon, St-Etienne, Grenoble, Roanne, Nancy, Metz, Lille-Roubaix-Tourcoing) ou par le CRELEC (R.P.), etc...

Mais l'information statistique va connaître un progrès considérable, avec le lancement par le Service de la Statistique et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture du Ministère de l'Equipement et du Logement d'une enquête nationale permanente sur la commercialisation des logements neufs.

Cette enquête déjà évoquée dans la première partie du présent article, avait été comme un outil d'observation conjoncturelle du marché au plan national ; par la suite, de nouveaux objectifs lui ont été assignés, en vue d'obtenir des résultats significatifs au niveau des régions, d'une part, des grandes agglomérations, d'autre part.

De plus, pour tenir compte des besoins exprimés à maintes reprises par les organismes professionnels et par les services extérieurs du Ministère de l'Equipement et du Logement, des accords locaux permettront, moyennant une participation financière aux dépenses supplémentaires, de passer de l'enquête par sondage à taux élevé au stade de l'enquête exhaustive.

c) *Des systèmes d'observation plus poussés* fonctionnent ou sont en cours de mise au point dans certaines agglomérations. A Marseille, la « cellule économique régionale » de Provence-Côte d'Azur-Corse a monté un service d'Information logement. A Grenoble, le « Fichier permanent du Logement » permet de suivre en permanence l'évolution de l'ensemble du parc de logement existant, ancien ou neuf.

Dès que seront tirés les enseignements des premières expériences du type de celles qu'on vient de décrire, il conviendra sans doute d'ho-

mogénéiser dans une certaine mesure les méthodes employées.

Maintenant, il importe de coordonner l'observation permanente des résultats du marché. Il est en effet indispensable d'éviter les doubles emplois au niveau de la collecte de l'information par enquête auprès des promoteurs. A cet égard, la procédure décrite ci-dessus, qui permet d'étendre dans une ville ou agglomération l'échantillon de l'enquête nationale sur la commercialisation des logements neufs jusqu'à y devenir exhaustive, doit permettre de répondre aux différents besoins.

Cette nécessaire coordination de la collecte doit avoir pour contrepartie la mise à la disposition de chacun des partenaires (administration, profession) de l'information sous la forme la plus primaire possible, et laisser ainsi une grande initiative quant à son interprétation et quant aux études auxquelles elle pourra donner lieu.

On ne saurait trop insister, en terminant, sur la complémentarité des deux approches que l'on vient de décrire. La première, qui consiste à estimer la demande potentielle à moyen terme, permet d'opérer la synthèse dans une perspective dynamique de tous les facteurs influant sur le marché. La seconde, fondée sur la tenue à jour de fichiers et la réalisation d'enquêtes permanentes sur les résultats du marché, est indispensable si l'on veut constamment disposer de renseignements assez récents et détaillés.

A la condition que ces deux types d'études soient simultanément menés, les Chefs de Service Régionaux et les Directeurs Départementaux de l'Equipement seront en mesure d'assumer, en concertation avec les professionnels, des responsabilités accrues en vue d'une meilleure adaptation des programmes de construction aux besoins et à la demande ■

## **AVIS**

La Société amicale des Ingénieurs des ponts et chaussées et des mines rappelle qu'elle est reconnue d'utilité publique et, qu'à ce titre, les cotisations qui lui sont versées sont déductibles des revenus déclarés au titre de l'impôt sur les personnes physiques.

# Sterckeman

La S.A. Sterckeman (groupe Bertrand Faure) construit des caravanes depuis 25 ans. Ses productions vont de la caravane légère aux matériels d'habitation. Elle est familiarisée avec les problèmes de la caravane de chantier.

## UN GROUPE INDUSTRIEL

Les Ets Bertrand Faure contrôlent la Société Industrielle Bertrand Faure (S.I.B.F.), premier constructeur européen de sièges de véhicules automobiles, ainsi que la Société EPEDA, premier fabricant français de literie et distributeur des meubles Artifort. Intégrée à ce groupe la S.A. Sterckeman fait évoluer rapidement ses produits.

## UN PRODUIT MÉCONNU

La caravane est encore un produit relativement méconnu dont la diversité recouvre des besoins variés. La S.A. Sterckeman produit :

- des caravanes légères de tourisme (les Grand Tourisme),
- des caravanes légères de prestige traitées industriellement (les Lovely),
- des caravanes d'habitation à utilisation multiple.

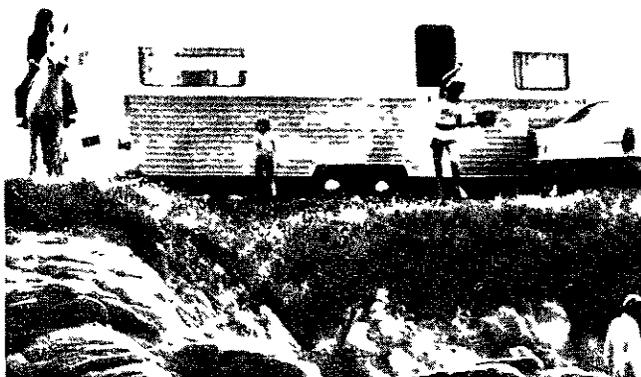
## UNE ÉVOLUTION PERMANENTE

Ce produit évolue sans cesse, en particulier dans le domaine de l'équipement qui ressemble chaque jour davantage, à son niveau, à celui des appartements les plus achevés : chauffage, climatisation, électricité, douche. Cette évolution annonce les maisons mobiles.

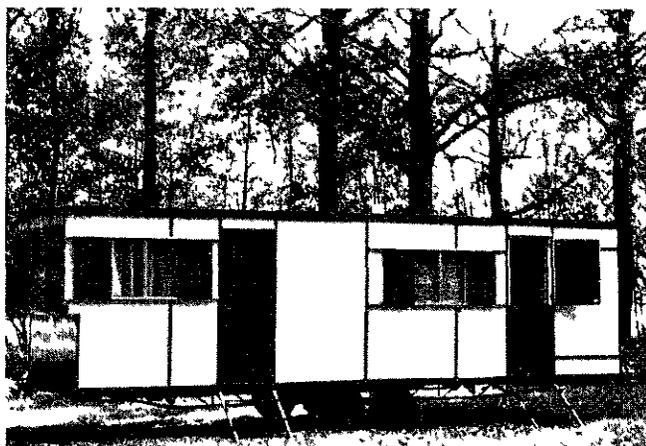
## S'ADAPTER AUX BESOINS PARTICULIERS DE L'INDUSTRIE ET DU COMMERCE

A partir des modèles les plus évolués (ci-contre) Sterckeman peut étudier tout équipement spécifique d'un besoin particulier : véhicules laboratoires, bureaux volants, services sanitaires, guichets mobiles, etc. Pour en savoir davantage sur cet aspect des activités de la Société, adressez-vous à :

**STERCKEMAN,**  
Direction Commerciale,  
20, rue Hoche, 92-PUTEAUX.



La Datcha 650 est une caravane d'habitation de 6 m 50 x 2 m 50. Son double essieu la rend aisément tractable par une voiture de 11 CV. Elle permet de coucher jusqu'à 6 personnes en 3 chambres indépendantes la nuit. Elle offre tout le confort souhaitable dont un système nouveau, en caravane, de chauffage-ventilation-aération. C'est la caravane pour les déplacements professionnels fréquents.



La Résidence BF. 750 (ou 752) offre une cellule habitable de 7 m 50 x 2 m 50. Bien que facilement tractable (double essieu), elle est plus spécialement destinée aux longs séjours de chantiers ou à la résidence secondaire. Tout est prévu pour les raccordements en eau et électricité aux réseaux de distribution. Livrée en trois versions principales (nue, équipée de base ou meublée) elle peut être aisément adaptée à tous les usages, professionnels ou non (de 4 à 7 personnes).

M. ....

désire recevoir un catalogue Datcha 650 ou BF 750 (1).

Bon à adresser à : STERCKEMAN, 20, rue Hoche, 92-Puteaux.

(1) Rayer la mention inutile.

# Le logement peut-il être une industrie ?



**R. MAYER**  
*Président de  
l'Association des  
Ingénieurs des  
P. et C. et Mines,  
Chef du  
Service régional  
de l'Équipement  
de la Région  
Provence-  
Côte d'Azur*

Pour aborder le sujet retenu pour cette table ronde du 14 octobre « Le logement peut-il être une industrie », le « P.C.M. » avait choisi l'angle de la politique des modèles. Un sujet qui, devait préciser dès l'abord M. René Mayer, président de l'Association, est à l'ordre du jour depuis plusieurs années et qui est abordé tantôt sous l'aspect des structures de la chaîne de production — regroupement des maîtres d'ouvrage, concentration des entreprises — tantôt sous l'aspect de l'objet lui-même, le logement. C'est ce deuxième aspect qui devait être étudié principalement par la quinzaine de participants à la table ronde.

Pendant plus de deux heures, ils discutèrent, et parfois avec vivacité, pour tenter d'apporter une réponse à cette question posée par M. Mayer : « Comment est-il possible, par le système des grandes séries, par le secteur industrialisé, par le programme Chalandon, par les modè-

les, de faire en sorte qu'une structure très parcellaire, très émietlée, adopte néanmoins un système favorable à une industrialisation poussée et à des progrès de productivité ? »

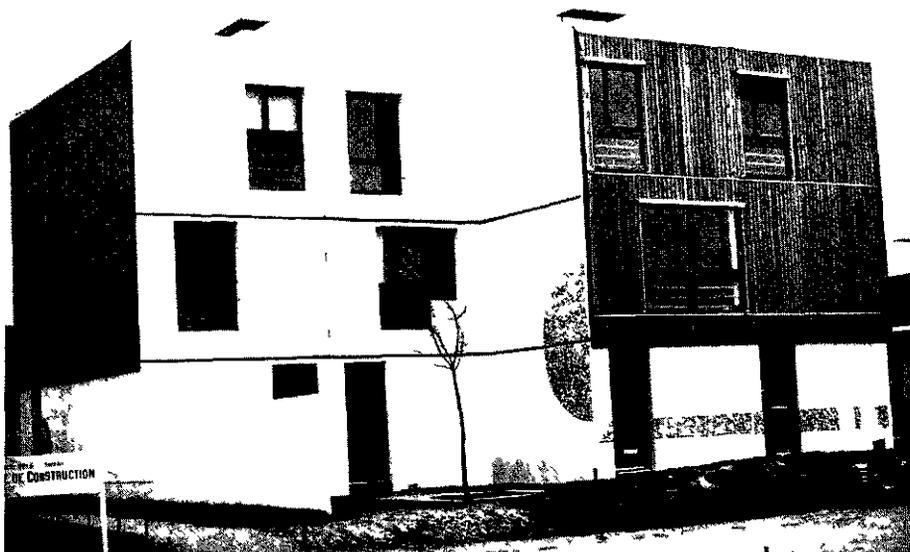
« Les Bastilles locales n'ont pas été emportées »

M. Roverato introduit le débat en essayant de définir la politique des modèles, la première forme de la série dans le logement avait été les grandes opérations, le secteur industrialisé. La politique des modèles constitue une tentative pour introduire la série sous une deuxième forme. Telle qu'elle avait été conçue à l'origine, « elle tendait à répéter dans des lieux variés la même cellule de base, permettant ainsi d'amortir des études, des outillages et des équipements sur un plus grand nombre d'objectifs ».

Trois ans après le coup d'envoi à l'échelle nationale, lancé en 1968, on peut estimer que cette politique n'a pas répondu aux espoirs mis en elle. Notamment, elle n'a pas encore réussi à entamer ce que le Ministre de l'Équipement appelle les collusions locales, ce réseau traditionnel qui voit le maître d'ouvrage, les collectivités, les concepteurs et les entrepreneurs former localement une équipe soudée qui se maintient dans le temps. « Or, lance M. Roverato, si l'on veut qu'une véritable économie de marché s'instaure, il faut abattre ces collusions. Comment ? »

« En fait, répond M. Vibert, deux idées sont à l'origine de la politique des modèles : la première, c'est qu'au moment où l'on étudie un Plan, en l'occurrence le V<sup>e</sup>, il ne s'agit pas de se disperser sur une quantité de sujets mineurs, mais il faut essayer de trouver les deux, trois ou quatre idées force qui permettent de changer les comportements et, derrière eux, les structures ; la deuxième idée partait du fait que les projets de 500 logements ou plus ne représentant que 10 % de la construction, il fallait atteindre les 90 % restants et essayer de faire descendre jusqu'à une partie d'entre eux les possibilités de l'organisation industrielle. On en est donc venu à l'idée de modèles, pour éviter le terme de plan-type, qui avait été discrédité par le plan Courant (on avait dénombré 3 000 plan-types, ce qui revenait à dissoudre l'idée même du plan-type). En outre le mot « modèle » évoque l'idée qu'il mérite d'être reproduit, mais aussi qu'il peut être amélioré : modèle, c'est moins figé que plan-type.

Pour le délégué général de la Fédération nationale du Bâtiment, le mot « politique » est encore plus important que celui de « modèles », car il implique une stratégie de l'utilisation. « Un modèle, ce n'est pas seulement une liasse de plans, c'est quelque chose qui a été exécuté, minutieusement suivi, et dont on connaît sur une première expérience les prix partiels, les temps élémentaires et tous les détails d'organisation ». Au moment où cette politique a été conçue, vers 1964-1965, elle visait à améliorer le logement sous ses trois aspects dimension, qualité et équipement. Il ne s'agissait pas de faire jouer la concurrence sur le critère du prix — qui est un « faux critère », car on ne sait jamais ce qu'il y a derrière — mais beaucoup plus sur les prestations et la satisfaction des maîtres d'ouvrage, et, derrière eux, du public. « En somme, ce que



Village expo. SI-MICHI L-SU R-ORGE

CATED Photothèque

l'on visait, c'était de faire naître le moyen de transformer les structures de production et de méthodes de production. »

M. Vibert fait un bilan « brutal » de l'opération : « Dans neuf cas sur dix, affirme-t-il, le modèle n'a été qu'un moyen pour traiter de gré à gré. Dans la plupart des cas, il n'a pas servi à autre chose et n'a pas eu ensuite de répétition ni par l'équipe de base, ni surtout par les équipes de diffusion. » M. Roverato demandait : « Est-ce que la politique des modèles a enfoncé un certain nombre de Bastilles locales ? » « Je crois que, dans bien des cas, on pourrait dire qu'elle les a plutôt renforcées. »

### Le système de la carte forcée

Quelles sont les raisons de cet échec ? Selon M. Vibert, la grande majorité des modèles reposant sur la préfabrication lourde, cette situation conduisait au quasi-monopole de ceux qui disposaient d'usines ; par ailleurs, l'existence, dans une région, d'un, deux ou trois modèles, seulement, conduisait au système de la « carte forcée » : le maître d'ouvrage ne voulait pas forcément traiter sur le plan qui lui était proposé, et, même si ce plan lui plaisait, pas forcément avec l'entreprise qui en était détentrice.

M. Bourny reprend la balle au bond. « J'ai pu constater, dit-il, que les maîtres d'ouvrage ont tendance à faire appel systématiquement aux mêmes architectes, de sorte que le modèle introduit un élément perturbateur dans les habitudes. De son côté la puissance publique modifie parfois les règles initiales, notamment les modalités de financement. Enfin les maîtres

J. VIBERT  
Délégué général  
de la Fédération  
Nationale  
du Bâtiment



d'œuvre ont, eux aussi, tendance à vouloir modifier leurs produits. Le résultat, c'est qu'on n'est plus dans le modèle et que les prix s'en ressentent. »

Mis en cause, les architectes répliquent par la voix de M. Gilbert, qui, dit-il, voudrait « apporter un peu d'eau au moulin de M. Vibert » : « Les maîtres d'ouvrage, qui sont notamment les directeurs ou présidents d'offices d'H.L.M., sont très réticents sur la politique des modèles, parce qu'ils ont une certaine expérience de la construction, ils ont des objectifs très particuliers et un goût particulier aussi, ils aiment tel type de logement et les logements qu'on leur propose ne leur semblent pas apporter une amélioration évidente. Et puis, aussi, ils ont peur de cette sorte de monotonie qu'a semblé engendrer la politique des modèles orientée surtout vers la préfabrication lourde. »

MASSY-ANTONY.



Photo Jean BIAUGAUD

*M. Franc* : Voulez-vous dire que la politique des modèles va à l'encontre d'une politique de qualité dans le domaine architectural ?

*M. Gilbert* : Non, je ne le crois pas. Je soulignais surtout la réticence des maîtres d'ouvrage à l'adopter.

*M. Mayer* : Vous avez tout de même dit qu'elle ne présentait pas tellement d'avantages sur le plan des prix, qu'elle conduisait à une monotonie et qu'elle était défavorable aux grands groupes...

*M. Sajus* : A mon avis, parmi les raisons qui peuvent expliquer l'échec relatif de la politique des modèles, je crois que certaines causes étaient déjà inscrites dans le texte même de la circulaire qui a instauré cette politique. J'en citerai trois :

- la première idée, c'est que ces modèles devaient être tirés de réalisations déjà exécutées ; et je ne vois pas pourquoi, même en les améliorant légèrement, on aurait pu, à partir de réalisations déjà exécutées dans le passé, sortir des produits particulièrement nouveaux.
- ensuite, je crois que la politique des modèles a laissé à l'industriel, à l'entrepreneur ou à l'architecte, la charge du premier investissement en matière d'études. Ceci a conduit à la réalisation d'études relativement réduites.
- enfin, les chantiers réalisés à partir d'un même modèle, devaient être coordonnés les uns par rapport aux autres : la même entreprise devait pouvoir utiliser le même matériel et les mêmes équipes d'un chantier à l'autre. Or une entreprise qui prospecte différents maîtres d'ouvrage est obligée pour avoir le marché de se plier à leurs impératifs de délais. Ce qui explique qu'elle ait dû à un certain moment, réaliser avec trois équipes des modèles, et ensuite qu'elle se soit trouvée sans opération à réaliser. »

Après ce feu roulant de critiques dirigées contre la politique des modèles, il appartenait à M. Aubert, qui en fut l'inspirateur, de monter à la barre de la défense. Ce qu'il fit, pour respecter la tradition, en attaquant.

« Il faut voir, affirme-t-il tout d'abord, quels sont ceux qui ont intérêt à faire jouer la politique des modèles. Ce ne sont pas les maîtres d'ouvrage et ce ne sont pas les maîtres d'œuvre, on l'a déjà dit. Ce sont incontestablement les entrepreneurs et peut-être certains bureaux d'études dans la mesure où ils jouent le rôle de « clefs en mains », ou d'initiateurs, ou de fé-

dérateurs d'entreprises. Mais sauf de très rares exceptions, l'entrepreneur n'a pas compris que la politique des modèles devait le mettre en position d'industriel classique, chargé de vendre quelque chose. Le modèle n'était pas fait pour être attribué par l'administration et il appartenait aux auteurs de modèles d'essayer d'aller placer leur marchandise auprès de maîtres d'ouvrage divers. Or, vous pouvez interroger les auteurs de modèles actuels, vous en trouverez à ma connaissance deux qui ont fait cette tentative.

*M. Mayer* : Lesquels ?

*M. Aubert* : Le GERSE qui est un groupement de moyennes entreprises de la vallée de la Drôme-Ardèche et qui a en commande, à l'heure actuelle, entre 3 000 et 3 500 logements du modèle ; et BALENCY, à propos de qui je voudrais rappeler une anecdote qui date de 1966 : M. Pompidou, alors premier ministre, est venu visiter le Villagexpo Paris. Le cortège se promène à travers toute l'exposition et, à un moment, M. Balency père me prend par le bras et me dit : « Savez-vous, je suis obligé d'arrêter de prendre des commandes, la raison en est simple : au bout de trois semaines d'exposition, j'ai déjà pour 18 mois de commandes fermes de gens ayant versé des arrhes ». Ce à quoi nous avons été un certain nombre à lui répondre : « Il y a une autre solution : faites d'autres usines puisqu'il y a une telle demande ». Est-ce cette réflexion que je schématise, est-ce autre chose, toujours est-il que, 18 mois après, le groupe BALENCY faisait des réclames dans les journaux. Il en fait encore d'ailleurs et il a maintenant une dizaine d'usines licenciées dans l'ensemble de la France. Le GERSE, au départ, a eu énormément de mérite puisque ce sont des entreprises moyennes ayant des moyens financiers très limités (elles ont été soutenues à bout de bras pendant un certain temps, par la Fédération du Bâtiment elle-même, qui trouvait l'expérience intéressante), et elles ont réussi à force d'effort commercial, mais elles avaient compris, dès le départ, de faire un groupement, le GERSE. Le rôle du directeur du GERSE n'est pas d'élaborer un modèle, mais de créer le marché et d'aller trouver les maîtres d'ouvrage. Pourtant, l'affaire a failli capoter par la suite, car les règlements étant modifiés successivement, le modèle était modifié 5 fois avant qu'on ait pu passer le premier marché. Malgré tout, maintenant, ils ont 3 000 ou 3 500 logements. Cela est donc un premier point :

l'entrepreneur doit avoir une politique commerciale : tant qu'il ne l'a pas, il est tout à fait inutile de penser développer la politique des modèles. Deuxième point : si l'on veut avoir une politique commerciale, c'est-à-dire vendre quelque chose, encore faut-il effectivement qu'on ait à vendre quelque chose de vendable. Or, c'est là le deuxième défaut des modèles qui ont été présentés : dans la plupart des cas, l'équipe auteur du modèle a sorti de ses archives l'une des dernières opérations qui avaient été faites, pour essayer de la faire passer, sous une étiquette par la suite, pour les 15 000 logements de M. Chalandon et pour un certain nombre de programmes où on reprenait toujours les produits antérieurs en les badigeonnant un peu pour les mettre au goût du jour.

Dans le cas du GERSE, c'est par contre extrêmement net : il y a eu un architecte et une équipe d'ingénieurs d'entreprise qui ont réfléchi au type de produit qu'ils pourraient vendre dans leur région et ils sont tombés sur un modèle de petit collectif. Il y avait un bon produit, qui était bon marché, il s'est vendu.

### Comment faire du neuf avec de l'ancien ?

Un bon produit, c'est d'abord, un produit bien étudié. A la base des critiques faites à la politique des modèles, revient toujours, comme un leit-motiv, cette carence en matière d'études. M. Baretts, on l'imagine, ne va pas faire exception. Il accuse : « On n'a pas, dans la politique des modèles, fait l'investissement nécessaire au départ : études et matériel, le cas échéant. C'était très difficile parce que, d'une part, le texte qui était entre nos mains demandait de la novation à condition qu'elle repose sur de l'ancien ; nous n'avons pas trop respecté l'ancien, nous n'avons pas trop respecté le nouveau ; nous sommes passés par une cote mal taillée.

Deuxièmement, on a posé prioritairement, soit les problèmes techniques, soit les problèmes commerciaux. Le modèle qui se vend le mieux n'est pas forcément le meilleur. »

*M. Mayer* : Comment expliquez-vous cela ?

*M. Baretts* : C'est très simple, il existe des caractéristiques connues qui plaisent au jury, caractéristiques parfois antinomiques de novations techniques.

*M. Mayer* : Pourquoi, à votre avis, les présidents d'organismes d'H.L.M. ont-ils un système de valeur

*Y. AUBERT*  
Directeur  
général de  
l'Union  
Technique Inter-  
professionnelle  
des Fédérations  
nationales du  
Bâtiment et des  
Travaux publics  
Ancien Directeur  
de la  
Construction



*J. BARETS*  
Ingénieur-  
Conseil  
Président de  
Technique  
et Démocratie





R. FRANC  
Rédacteur en  
chef-adjoint de  
PARIS-MATCH

différent des gens qui recherchent la qualité ? Et, deuxièmement, pourquoi n'arrive-t-on pas à cette diffusion dans la masse ?

*M. Barets* : Si la technique des sondages d'opinions avait été au point à l'époque où nous vivions dans les cavernes, et que le progrès ait reposé sur les sondages d'opinions, vous seriez encore dans les cavernes ; car personne n'aurait accepté d'en sortir, personne n'aurait accepté le logement collectif, personne n'aurait accepté la pierre qui était nouvelle, etc... Les dirigeants des offices d'H.L.M. sont bien obligés de tenir compte de l'opinion actuelle des locataires.

*M. Gilbert* : Je peux ajouter un petit mot sur la mentalité de clientèle H.L.M. : ils ne sont tout de même pas aussi arriérés ; ils représentent aussi une certaine expérience dans la gestion des immeubles, dans l'entretien, etc... et ils doivent aussi tenir compte des doléances des locataires ; et là, tout devient une question politique : on va trouver M. le Maire parce que son logement est comme ceci, comme cela, etc... Ils veulent des loggias, ils ne veulent pas de balcons inutiles, ils veulent des façades facilement entretenables, c'est-à-dire auto-lavables, ils veulent tout de même une autonomie des pièces qu'on ne trouve pas toujours dans la politique des modèles.

*M. Barets* : Il est incontestable qu'il y a des différences entre les modèles, qui ne peuvent être facilement jugées par un jury. Je prends comme exemple le mot « appartement à simple exposition ». Entre un appartement à simple exposition et un à double exposition, la conception entraîne une différence de prix de l'ordre de 6 à 8 %. Le jury, en général, ne le sait pas, il est attaché ou il n'est pas attaché à cette notion, selon ses habitudes et quelquefois, selon sa situation géographique ; il regardera le détail de la prestation, si la plinthe fait 10 cm ou si elle fait 12 cm, si la peinture est de telle qualité ou de telle autre, mais le prix des conceptions au départ, il ne le saura pas. Ce n'est pas sa faute, on ne le lui a pas appris généralement ; donc son jugement n'est pas un jugement complet, puisque c'est un jugement partiel qui ne retient pas certaines données très importantes. C'est un phénomène général. Personne n'est coupable : je dis seulement qu'un maître d'ouvrage représente au deuxième degré les préférences de la clientèle, et il tient compte de la préférence des locataires ; je crois pour ma part qu'on fait progresser un certain nombre de choses dans no-

tre métier en violant les habitudes anciennes.

*M. Franc* : Vous voulez dire, en traduisant de façon très schématique et quelque peu provocatrice votre pensée, qu'il ne faut pas tenir compte de l'opinion des gens qui vont habiter les logements ?

*M. Barets* : Encore une fois, il n'était pas dans mon intention de faire une critique quelconque à l'égard des organismes d'H.L.M., des jurys ou des locataires. J'aurais pu aussi bien citer les promoteurs privés. Dans une certaine masse, on est obligé de respecter un certain nombre de lois, ne serait-ce que des lois commerciales de vente et de location : alors que je crois qu'il existe en outre un rôle d'incitation qui peut être joué par un petit nombre à un niveau plus élevé.

*M. Mayer* : Bien sûr. Je voudrais saisir l'occasion et répondre à Robert Franc que nous nous trouvons là devant un problème de notre temps ; un problème très difficile, qui oppose l'homme de la technique que, pratiquement, tous autour de cette table nous sommes, et l'homme de la représentativité. « Si je comprends bien, dites-vous, il ne faut pas tenir compte de l'avis des utilisateurs ». Ce n'est pas exactement cela. Nous avons ce problème tout le temps et c'est ce qui nous vaut souvent le reproche de technocratie. Je constate simplement que, quand quelqu'un est élu, il est élu par les gens qui existent à l'heure actuelle. Mais il n'y a personne pour représenter les villes nouvelles, la manière dont les gens auront envie d'habiter dans 10 ou 15 ans. Or, quand on construit des logements, c'est pour ceux qui seront là dans 10 ou 15 ans. Il y a vraiment un problème de la démocratie actuelle.

*M. Barets* : Par ce terme, vous avez posé le problème de l'information. Et je disais à M. Franc, avant le début de la séance, que les grands journaux devraient lancer une grande campagne d'information plus complète sur le problème du logement. A partir de cela, probablement, la novation serait possible.

*M. Vibert* : Si c'est pour informer sur l'avenir, il faudra avoir des sociologues à longue vue qui nous diront comment on vivra dans 20 ans.

*M. Franc* : Je crois qu'effectivement la difficulté du problème, c'est qu'on a beaucoup de mal à prévoir la vie dans 10 ou 20 ans. Et qu'il n'est pas possible, quand on parle de politique des modèles, de négliger ce que les gens demandent à l'heure actuelle.

*M. Aubert* : Il est certainement très

difficile de savoir exactement ce que veut le public. Nous le savons très mal au travers des organismes d'H.L.M. ou de promoteurs : parmi les groupes industriels de vente du logement, vous entendez souvent des idées péremptoires et définitives et qui, l'expérience le montre, ne résistent pas aux faits. Quand nous avons fait Villagexpo Paris, il y avait 21 modèles différents qui étaient exposés, et nous avons interrogé un assez grand nombre de visiteurs pour savoir ce qu'ils pensaient des modèles. Le plus gros succès est allé aux maisons type Balency, très classiques, mais aussi très bien faites. Mais j'avais été très frappé par le fait qu'une clientèle relativement importante, 20 % environ, s'était prononcée en faveur d'une maison qui passait pour la plus farfelue de l'exposition : la maison construite par l'entreprise THELU, avec Champelier de Ribes-Marcelli et Deslandes comme architectes.

Les Américains camouflent leurs modules sous des façades traditionnelles

*M. Spinetta* : Puisqu'il n'y a pas de maîtres d'ouvrage parmi nous ce soir, je vais me faire un peu leur défenseur. Je me pose une question : N'y a-t-il pas une contradiction de fond entre l'essence même de cette politique qui tend à offrir aux maîtres d'ouvrage des modèles, et la démarche suivie par les pouvoirs publics depuis un certain nombre d'années, qui consiste à faire des maîtres d'ouvrage des êtres majeurs, soit par leur groupement, soit en restaurant leurs capacités à la fois d'étude et de décision ; je comprends très bien que, dans ces conditions, il y ait de la résistance et je m'interroge en me demandant si, au fond, la politique des modèles aura une survie de longue durée. A ce titre-là, je ne parle pas du maître d'ouvrage qui choisit comme citoyen dans un catalogue un pavillon ; ça, c'est facile ; je parle du maître d'ouvrage qui est responsable de la gestion ultérieure ; et la question que je pose est beaucoup plus grave pour lui que pour un promoteur dont le premier souci est de vendre ce qu'il a construit. Quant à ce qu'a dit tout à l'heure notre ami Baret sur la disparité que l'on constate entre l'ordre de la qualité intrinsèque et l'ordre de la qualité commerciale, c'est un problème d'éducation beaucoup plus vaste. A l'heure actuelle, les Américains font des essais, assez intéressants d'ailleurs, dans le do-

maine des modules. Pour vendre leurs modules, ils mettent une façade traditionnelle, c'est-à-dire qu'ils masquent ce qu'ils ont fait, ce qu'ils ont créé, ce qu'ils ont conçu, parce que le public veut du traditionnel d'aspect. C'est un problème d'éducation.

*M. Vibert* : Au cours d'un voyage aux Etats-Unis voici trois mois, nous avons été reçus par le Secrétaire à la Construction, et ses adjoints chargés du programme « Breakthrough ». Il a sorti d'une armoire un certain nombre de plans et de maquettes, assez médiocres dans l'ensemble, plus quelques éléments de petits modules, dont il a précisé immédiatement « ils ne resteront pas comme ça, on les peindra en vert, ou en fausse brique ».

*M. Mayer* : Je voudrais rappeler que le phénomène auquel nous assistons, celui du maquillage des nouveautés, est un phénomène séculaire qu'on voit déjà traduit dans l'architecture ionique ou corinthienne. C'est le procédé constructif précédent que l'on commence par habiller. On construisait en bois à Mycène, mais on ne construisait plus en bois quand on a fait l'Acropole ; pourtant ses bâtisseurs ont copié des techniques qui étaient celles du bois.

L'architecture qui parle,  
l'architecture qui chante,  
et l'architecture qui pleure

Mais, je crois que, quand on veut lancer une politique au même titre que Braun lance un rasoir électrique ou Renault un nouveau type de voiture, on doit faire l'analyse de l'ensemble des contraintes. J'ai l'impression qu'au niveau de la politique des modèles, on a simplement oublié une très grande contrainte, que j'appellerai le frein de la structure socio-professionnelle. Je pense que l'architecte est assez mal à l'aise dans cette société technologique et ne voit pas très bien quelle est sa mission. Et cela d'autant plus que l'enseignement donné est essentiellement un enseignement du type beaux-arts, c'est-à-dire de placage graphique sur une technologie : la plupart du temps nous, entreprise, nous avons à donner une technologie à l'image artistique. C'est un peu comme si on devait transformer en technologie une peinture. Or, ce n'est pas possible. Tant que les architectes, français en particulier, n'accepteront pas de passer par une école technologique et ensuite seulement de sublimer cette technologie, je crois

R. GILBERT  
Architecte  
D.P.L.G



A. SPINETTA  
Ingénieur  
Général  
des P. et C.  
Chargé de la  
2<sup>e</sup> Section du  
Conseil général  
des P. et C.





J. BOURNY  
Adjoint au  
Directeur  
départemental  
de l'Équipement  
du Val-d'Oise

qu'il y aura un divorce entre l'architecte contemporain et l'entrepreneur.

*M. Gilbert* : Pour certains, l'architecte est une sorte d'artiste dépassé par les techniques nouvelles, plus ou moins à la traîne et qui constitue un frein à tout progrès technique nouveau. Or, l'histoire prouve, au contraire, que ce sont les architectes qui ont toujours adapté leur métier qui était de subvenir à un certain nombre de besoins, c'est-à-dire de faire du fonctionnel ; quand ils avaient du talent, ce fonctionnel parlait, quand ils avaient un peu plus de talent, comme dit Valéry, ce fonctionnel chantait...

A ce stade du débat, les orateurs naviguent entre ces deux pôles : l'industrialisation du bâtiment et la qualité de la vie. Et bien sûr, ce ne sont pas là des problèmes qui concernent seulement les architectes, mais qui, du client jusqu'au promoteur en passant par tous les stades professionnels, remontent toute la chaîne de la construction. *M. Barrets* attaque :

« Il est certain que, dans le logement, on recherche quelque chose qui soit garanti par le passé et qu'on est souvent obligé de mettre une pellicule de matériau ancien sur une réalisation en matériau nouveau. Par exemple, une pellicule de pierre de taille sur du béton. Mais ce phénomène, si on en croit la télévision, n'est pas du tout vrai pour la lessive qui est toujours accompagnée du mot « nouveau ». Pourquoi faut-il vendre de l'ancien dans un certain métier et vendre du nouveau dans l'autre ? Une très haute personnalité m'a demandé, il y a quelque temps, mon point de vue exact, résumé en une phrase, sur la politique des modèles. Je lui ai répondu qu'en tant que directeur de bureau d'études, j'en étais très satisfait, car cela avait rempli mon carnet de commandes ; mais qu'en tant que citoyen j'étais contre, car j'aspirais à autre chose qu'à remplir le carnet de commandes des bureaux d'études.

*M. Mayer* : Voilà ce qui donne mauvaise conscience aux techniciens, voyez-vous, M. Franc.

*M. Barrets* : Il y a dans l'être humain deux choses, une mémoire et un programme, comme dans l'ordinateur. Ce programme est dû au conditionnement de tout ce que nous avons appris, de notre métier, de nos études, de notre manière de penser, etc... Parvenus à un certain âge, nous sommes très programmés, le coefficient de pondération ne change plus entre les termes ; or je crois qu'à un certain moment,

c'est le programme qu'il faut changer. Le programme ancien de la société est un programme basé sur la rentabilité économique maximum. Je crois que le programme doit désormais changer de coefficient de valeur, et que l'esthétique des logements, l'art de vivre, l'éthique doivent prendre le dessus. Vous parliez tout à l'heure d'architecture qui parle et d'architecture qui chante, je trouve qu'il y a beaucoup trop d'architecture qui pleure.

*M. Poupinel* : Faut-il que chaque promoteur veuille réinventer chaque fois quelque chose, et cela ne conduit-il pas à un gaspillage d'énergie, à un gaspillage d'hommes ? Des lors, on peut se demander si le modèle n'est pas une solution adaptée à un grand nombre de promoteurs.

*M. Aubert* : Du moment que le modèle ne se développe pas, c'est qu'il n'est pas, dans les conditions actuelles tout au moins, une réponse au problème posé.

*M. Poupinel* : Pas dans sa forme actuelle.

*M. Aubert* : Pas dans sa forme actuelle, mais parce que le produit n'est pas étudié en fonction d'une demande qui soit elle-même explorée. Je voudrais à cette occasion, revenir sur ce problème d'architectes et d'architecture de tout à l'heure. Je ne suis pas d'accord avec ceux qui disent que l'architecte doit être un ingénieur un peu sublimé par l'esthétique ; je pense presque que c'est rigoureusement l'inverse. Il y a, dans le domaine de l'architecte et de l'architecture, une part d'irrationnel et une part de rationnel. Mais cette part de rationnel, je ne pense pas du tout que ce soit la technologie qui doive la constituer. La première tâche de l'architecte, *M. Gilbert* l'a dit, c'est d'étudier l'adaptation de l'objet qu'il conçoit à la destination à laquelle il est voué. Depuis un temps relativement récent, existent aux États-Unis et en Allemagne, des cabinets spécialisés dans l'étude, sinon scientifique, du moins rationnelle, de l'adaptation des bâtiments à leur finalité ; et il commence à y avoir quelques spécialistes de ce problème en France. A partir d'une étude d'adaptabilité qui aboutit à une espèce de schéma de fonctionnement de l'immeuble, l'architecte compose. C'est là qu'intervient la partie irrationnelle de son rôle, en complément de la précédente qui est rationnelle : ce sont alors son art, ses dons, sa formation d'architecte, son expérience qui interviennent pour lui permettre de composer. Puis, après ça, il y a une troisième tâche, qui se présente au mo-

ment où l'on va entrer dans la fabrication, dans l'étude industrielle de fabrication du bâtiment.

Un souhait : que les textes ne fassent plus obstacle à la qualité des modèles

La discussion tend à planer vers de hauts niveaux. M. Roverato va la ramener sur terre en lançant deux idées dans la mêlée :

1° Est-ce qu'il faut élargir l'assiette de la politique des modèles au logement des cadres, au logement locatif intermédiaire ? « Cela n'a jamais été interdit, rappelle-t-il, mais, de facto, l'application a été limitée aux H.L.M. locatives ».

2° Est-ce qu'il faut essayer d'encourager la politique des modèles dans le secteur diffus ?

M. Bourny donne son opinion sur ces sujets : Les difficultés rencontrées dans l'effort d'élargissement des marchés tiennent, selon M. Aubert — et j'avoue que je ne partage pas tout à fait son point de vue —, au fait que c'est l'entreprise qui est effectivement chargée de placer son modèle. Or, quand on aborde le secteur « accession », l'aspect commercial intervient et il est beaucoup plus difficile de trouver preneur. Tous les modèles ne sont certainement pas commercialisables en accession. Par ailleurs, j'ai pu constater que certains architectes avaient fait des études sur des modules permettant à la fois de réaliser des logements, des constructions scolaires et d'autres constructions ; mais on se heurte, sur ce plan, à des organisations différentes : l'Education Nationale a ses modules pour ses classes, le Logement a ses modules, etc... je me demande si, effectivement, un élargissement ne serait pas souhaitable de façon à satisfaire à la fois toutes les demandes, tant en matière de constructions publiques qu'en matière de logement. Enfin, il faut rappeler que, dans une cité, on trouve autre chose que du logement : on y trouve des équipements à caractère socio-culturel, des commerces, un certain nombre d'autres équipements... Est-ce que le modèle ne devrait pas également être beaucoup plus souple, beaucoup plus ouvert et beaucoup plus réfléchi, pour permettre la satisfaction de tels besoins ?

M. Sajus : Je voudrais essayer de répondre à la première question de M. Roverato, en reprenant une phrase de M. Vibert : « Tant que les modèles ne seront pas de qualité, tant que l'objet proposé ne sera pas un modèle de très grande qualité, ce ne

sera pas la peine d'en chercher l'extension dans des secteurs qui risquent d'être encore plus difficiles que le secteur actuel ». Par conséquent, si on veut obtenir des débouchés dans d'autres secteurs du modèle, il faut bien accepter que la politique des modèles s'ouvre sur la qualité. Il faut donc, dans les textes à préparer, faire en sorte qu'on ne porte plus obstacle à la qualité des modèles ; mais qu'au contraire, on y incite.

M. Mayer : A ton avis, comment porte-t-on obstacle à la qualité des modèles ?

M. Sajus : En particulier, en faisant en sorte que les études soient



SARCELLES.

très réduites. Je pense qu'on arriverait à obtenir des modèles de qualité si on acceptait de préfinancer les études. D'ailleurs, le maintien de la politique des programmes triennaux devrait permettre de voir naître des modèles d'une plus grande qualité. A fond, on a dit que la politique des modèles avait échoué, parce que cette politique avait voulu étendre à la masse ce qui avait été obtenu sur certaines opérations par les entreprises de pointe. Mais, en faisant cela, est-ce qu'on n'a pas voulu étendre aussi des types de bâtiments qui avaient été mis au point sur de très grosses opérations ? Je pense quant à moi, qu'il faudrait étudier des modèles spéciaux pour le secteur diffus, et non pas essayer de faire passer dans le secteur diffus les bâtiments des grandes opérations.

M. Aubert : Sur ce point précis, je signale qu'il y avait effectivement une erreur dans les premiers textes : on demandait que pour les

J.-F. PUPINEL  
Chef du Service  
Financement  
et de  
la Législation  
Direction de la  
Construction  
Ministère  
de l'Équipement  
et du Logement





**R. SAJUS**  
Adjoint au  
Directeur de  
la Construction  
(politique  
technique)  
Ministère  
de l'Équipement  
et du Logement

modèles, il y ait une tour, un bâtiment long, un bâtiment carré, etc..., ce qui était manifestement un créateur.

**M. Sajus** : Elle existe toujours. Je pense que le passage des modèles, s'ils étaient de qualité, dans les autres secteurs ne serait pas du tout impossible ; des expériences ont déjà prouvé que des techniques très industrialisées pouvaient passer dans les bâtiments de standing ; cela se fait peut-être difficilement en France, car l'industrialisé a mauvaise image auprès des promoteurs qui font des logements de standing ; mais il faut bien dire que les gens qui font de la préfabrication lourde bâtissent en Suisse, des bâtiments pour le grand luxe.

**M. Barets** : On les appelle précoulés, au lieu de préfabriqués, c'est beaucoup mieux.

**M. Aubert** : Prémoulés ça fait plus artistique ; préfabriqué ça fait vulgairement technologique.

**M. Sajus** : Je préconise de préfinancer les conceptions, d'écarter la référence au passé — ce qui rendrait l'agrément beaucoup plus difficile, mais tant pis, il faut savoir en payer le prix — et d'autre part, d'ouvrir l'idée de modèle vers autre chose justement que les 3 types de bâtiment dont on parlait précédemment : de manière à ce que des mécanos et d'autres types de construction, de modes de préfabrication, puissent se présenter dans cette formule.

**M. Roverato** : Est-ce que la réponse optimiste ne serait pas de dire : la politique des modèles a essayé ses plâtres dans les 3 années qui viennent de s'écouler ; maintenant peut et doit naître une nouvelle génération de modèles meilleurs ; le financement des études auquel Sajus vient de faire allusion n'a-t-il pas précisément été payé par ces 3 dernières années de réalisations parfois médiocres ? L'avenir n'est-il donc pas plus rose que le passé ?

L'industrialisation doit-elle être ouverte ou fermée ?

Au début de la table ronde, M. Mayer avait conseillé, faute de temps, de ne pas aborder le problème des structures. La précaution était louable, mais difficilement accessible. Et le Président Spinetta, lui-même, s'excusera de « déborder très légèrement » sur cet aspect de la question :

« Je crois, affirme-t-il, que le logement est d'abord un ensemble fonctionnel machine, et ensuite un espace humain. Partant de là, je ne crois pas qu'une politique puisse atteindre son but si on ne met pas en œuvre, pour satisfaire ces deux

aspects, les technologies nouvelles. Les unes concernent ce que j'appellerai le nouveau concept de management, et les autres la technologie physique proprement dite. Il s'agit de répondre à des besoins qualitatifs nouveaux qui sont d'ailleurs inexprimés et qui existent sous-jacents dans l'esprit des hommes, en particulier de la nouvelle génération, et qu'il faut appréhender par étape. Cette appréhension ne peut pas se faire par des moyens anciens. Elle exige des concepts de management nouveaux qui doivent se conjuguer avec des concepts technologiques ; et je mets en garde chacun devant le danger terrible de vouloir instaurer une primauté de l'un par rapport à l'autre : il n'y a pas de primauté de management par rapport à la technologie, ou inversement. Les deux doivent être mobilisés si l'on veut aboutir à l'industrialisation.

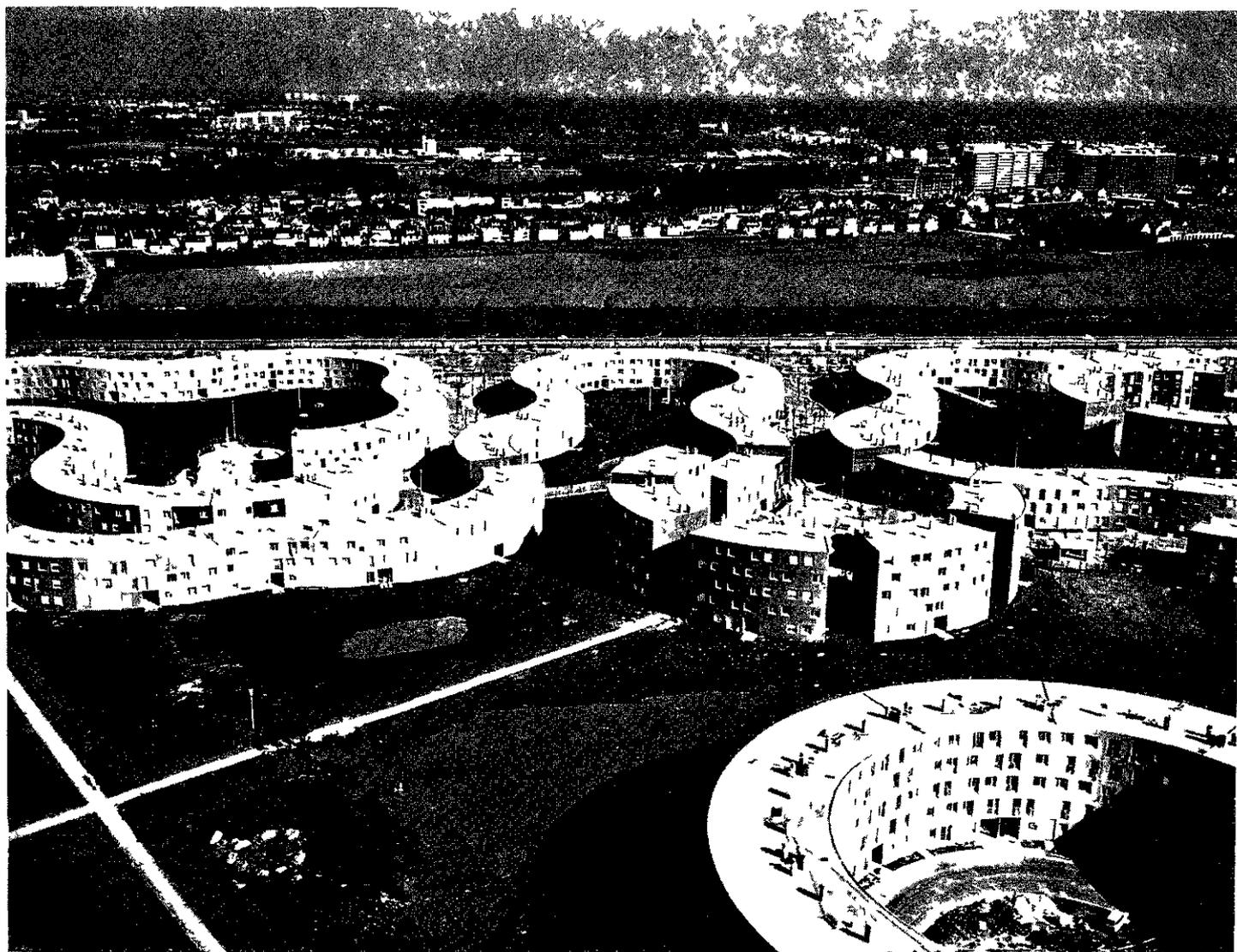
**M. Barets** : Qu'il y ait deux concepts et qu'il faille les marier, oui ; mais qu'il n'y ait pas de primauté de l'un sur l'autre, c'est à discuter.

**M. Gilbert** : Une politique des modèles n'est pas forcément une politique de l'industrialisation fermée, mais surtout une politique d'industrialisation des composants : parce que, finalement, pourquoi cette politique n'a-t-elle pas eu l'essor que l'on attendait ? Parce qu'elle était adaptée à une sorte de bâtiments tout à fait spécialisés, et pas à une autre, et que de passer de l'habitation à un local scolaire ou hospitalier était impossible, les modules n'étant pas les mêmes ; si l'effort de recherche, beaucoup plus grand qu'il n'a été fait naturellement, avait porté sur la recherche des composants, la façon de composer des éléments de façade, de cloisons intérieures, de toiture, de plancher ; si cet espèce de catalogue avait donné la possibilité aux architectes de composer des bâtiments très différents avec des éléments semblables, je crois que l'on aurait réussi et donné la plus grande expansion à l'industrie et aux différentes entreprises ; parce que toutes les entreprises, pas seulement celles qui sont liées avec l'auteur des modèles, pouvaient intervenir et composer avec les éléments industriels des choses extrêmement valables et différentes. Donc le problème qui est posé est celui de l'industrialisation fermée ou de l'industrialisation ouverte ; et nous, architectes, sommes partisans foncièrement de l'industrialisation ouverte.

**M. Letourneur** : Après toute une étude d'un programme basée sur l'informatique, je crois que le rôle de l'architecte est vraiment une in-



**J.-F. ROVERATO**  
chargé de  
mission à la  
division  
technique  
Direction de la  
construction  
Ministère  
de l'Équipement  
et du Logement



Interphotothèque D.F.

GRIGNY - La Grande-Borne

tégration globale à la fois des fonctions et des possibilités des technologies. C'est la raison pour laquelle je prétends que l'architecte doit intégrer nécessairement un certain niveau technologique pour les comprendre et pour en voir les possibilités ; je me range à l'avis de M. Gilbert : il me semble que la politique des modèles pourrait trouver une survie, une mutation, à partir des 4 familles Aubert que nous avons transformées en 6 pour notre propre compte : à savoir que le bâtiment se divise en 6 grands sous-systèmes : l'adaptation au terrain, la structure — ou gros œuvre d'accueil —, les parois horizontales, les parois verticales extérieures et intérieures (façades et cloisons), les équipements (sanitaire, chauffage, électricité) et, dernier sous-système, les parachèvements (revêtement, peinture, moquette, etc...). Il faudrait arriver à inciter l'innovation au niveau du gros-œuvre d'accueil. Je crois que c'est à ce niveau-là qu'il faudrait effectuer un grand effort technologique. L'échec fondamental des modèles

provient également de la structure socio-professionnelle des intervenants à l'acte de construire. Faire porter tous les efforts au niveau de la recherche afin d'examiner le problème fondamental de la multiplication des surfaces capables de recevoir les composants existants sur le marché, ce serait certainement franchir un très grand pas.

Un maître d'ouvrage unique  
à l'échelle de la nation ?

*M. Vibert* : On confond constamment recherche et développement. L'industrialisation de demain, c'est la recherche et un certain nombre de novations soit dans la conception du logement, soit dans sa technique de construction. Dans la mesure où le débat était centré sur les modèles, ce n'est pas de la recherche, c'est du développement. Il faut travailler dans les deux secteurs simultanément. Le secteur recherche doit ouvrir sur les modèles de demain. Quand on constate que, depuis 1964 où l'idée de modèle a émergé dans les travaux du Plan, il s'est écoulé sept ans et qu'on s'in-

terroge encore sur ce qu'il faut faire, on peut aussi se demander quel délai il faudra pour que la recherche débouche vraiment. D'autre part la recherche portera peut-être sur 50 000 logements (ce serait un miracle). Or il s'agit d'en construire 500 000 ou 510 000 selon la moyenne prévue pour le 6<sup>e</sup> Plan.

C'est dans l'écart entre les deux nombres, 450 000 logements, que se situe le champ de la politique des modèles. Le problème que pose son application est collectif et il faut qu'on y trouve des solutions collectives : ce n'est pas en agissant au coup par coup qu'on arrivera à faire quelque chose. C'était la philosophie essentielle de ce qu'on avait voulu monter. Pourquoi est-ce que ceci a échoué, c'est parce qu'on a réintroduit des règlements administratifs qui collent toujours mal avec la réalité. Enfin, il faut que la continuité soit assurée. Mais quand les salaires montent de 10 % par an, et les matériaux d'une proportion à peu près équivalente, s'il n'y a pas réajustement progressif des prix, il n'y a pas de continuité possible, et on est amené chaque année, ou tous les 2 ans, à changer de modèle. Il n'y a plus de modèle s'il faut tous les ans les réviser en baisse.

Le secteur recherche doit-il s'orienter vers une construction à base de composants, le mécano comme on dit souvent : le mécano est homogène ; ce sont les mêmes matériaux, à la même dimension. Qu'on prenne l'automobile ou tout autre industrie, on a rationalisé, vulgarisé, et on trouve chez le garagiste à chaque coin de rue, ce qui s'use vite, les pneus, les bougies et on est arrivé à rationaliser ce qui se plaque sur la structure : bobine, delco, essuie-glace, mais la structure suppose une composition homogène. C'est pourquoi, je crois, il faut faire une distinction entre primo la structure, secundo ce qui se place sur la structure et doit durer assez longtemps, et tertio ce qu'on peut envisager de changer tous les 2, 5 ou 10 ans pour des raisons d'usure, ou de progrès, ou de mode. Les possibilités d'appel aux composants ne sont pas les mêmes suivant qu'on fait appel à l'un de ces 3 groupes d'éléments d'un bâtiment. Je ne crois pas qu'il faille faire de la philosophie dans l'abstrait, car les éléments sont différents et les possibilités d'utilisation de composants ne sont pas les mêmes : l'expérience a montré que, quand un composant est techniquement et économiquement valable, il se développe tout seul.

*M. Mayer :* Lequel, par exemple ?

*M. Vibert :* Tout le sanitaire. Il n'a pas été rationalisé suffisamment, mais à l'heure actuelle, on ne fabrique pas de sanitaire sur mesure. Les portes, aussi, sont aujourd'hui rationalisées. Quand cette rationalisation est techniquement et économiquement valable, il n'y a vraiment aucune raison que l'entrepreneur la refuse. Prenons, ce n'est pas un composant mais un matériau, le béton préfabriqué. Tout le monde pensait, au départ, que les ambitions des fabricants de béton étaient démesurées, et que les entrepreneurs continueraient à travailler avec leurs bétonnières. Or en 3 ou 4 ans on est arrivé à une production presque double des prévisions initiales : développement logique dans la mesure où l'on fournissait du béton de qualité, à un prix compétitif. La même évolution a été constatée pour les portes isothermes. En revanche, il serait vain de vouloir faire des composants artificiels qui ne s'imposeraient ni par une technique, ni par des qualités supérieures, ni par un prix compétitif. On l'a vu, je ne sais combien de fois, avec les concours d'éléments de construction qui n'ont pas eu les suites espérées, d'autant plus que bien souvent ils figeaient les choses pour 3 ou 4 ans, alors que dans l'intervalle on trouvait quelque chose de mieux techniquement ou économiquement.

*M. Mayer :* Par exemple ?

*M. Vibert :* Quel a été le débouché du concours des panneaux de façade ? Commercialement peu de choses pour les lauréats, parce que dans l'intervalle étaient apparues des nouveautés plus intéressantes.

*M. Aubert :* Je répondrai sur les panneaux de façade : ceux qui ont été lauréats n'ont pratiquement rien gagné, certains ont même fait faillite, mais ce qui est sûr, c'est que dans la fabrication de panneaux de façade, le prix a été divisé par trois.

*M. Vibert :* En définitive, c'est l'aspect commercial au sens large qui l'emportera, c'est-à-dire les deux aspects de la qualité technique, y compris la facilité de pose et la qualité économique, c'est-à-dire le prix d'achat et le coût de pose. Mais j'en reviens à ce que je disais au départ : si l'on doit parler d'industrialisation pour le futur, c'est la recherche, c'est le secteur expérimental, c'est le plan-construction ; si l'on doit parler développement, c'est la politique des modèles, mais il faut peut-être la remettre sur ses rails.

*M. Roverato :* Comment ?

*M. Vibert :* Je ne crois pas qu'il y ait d'autre possibilité que 1<sup>o</sup> - d'offrir au maître d'ouvrage davantage

G. LETOURNEUR

Directeur de la  
recherche de  
SCHWARTZ-  
HAUTMONT



que le choix de 2 ou 3 modèles dans une région. Cela suppose non pas de lever les barrières dans toute la France, mais de grouper 2 ou 3 régions ou d'admettre que les modèles d'une région sont valables dans les régions limitrophes ; mais à une condition, qui touche aux structures de production, c'est que l'équipe de base dont le modèle est agréé constituera dans les autres régions des équipes de diffusion et contribuera ainsi à accélérer et à diffuser le progrès général de l'appareil de production. Il faut de même que les maîtres d'ouvrage évoluent, que les plus avancés ou les plus progressistes entraînent les autres, que les entreprises les plus en avance entraînent les autres. Si l'on ne réalise pas cet entraînement des maîtres d'ouvrage, des architectes, des entrepreneurs par les plus dynamiques, il est sûr qu'on risquerait d'aller à un dirigisme de plus en plus étroit et qui pourrait bien conduire à la sclérose et à la restriction de la construction par suite d'une inadaptation à l'évolution.

*M. Gilbert* : La seule réussite de la politique des modèles est l'Education Nationale.

*M. Mayer* : C'est exact. Là on retombe tout à fait dans le problème de structures : un maître d'ouvrage unique à l'échelle de la nation.

*M. Vibert* : Il était nécessaire que l'Education Nationale fasse ses rentrées ; or, les méthodes anciennes ne le permettaient pas et le seul moyen de les faire était de recourir aux méthodes auxquelles elle a recouru, avec tous les inconvénients inhérents à cette méthode cet objectif devrait être admis comme prioritaire par la profession du bâtiment, et aucune opposition n'a été faite à une méthode qui bouleversait les habitudes mais était à l'époque la seule capable de conduire à l'objectif d'intérêt général.

*M. Letourneur* : Je ne suis absolument pas d'accord avec vous : je pense que la solution que vous proposez est une solution plaquée, et qu'une telle solution dans un système libéral comme le nôtre ne peut pas convenir. Pourquoi la politique des modèles a-t-elle réussi en pays d'économie planifiée ? c'est parce qu'il y avait les moyens de la faire appliquer.

Si l'on nous donnait  
— comme pour Concorde —  
15 milliards pour faire  
le prototype d'un bâtiment...

*M. Baretts* : Vous avez indiqué que, d'après vous, l'architecte devait avoir une connaissance technologique forte. J'ai longtemps défendu cette thèse. Depuis que je voyage beaucoup et que je travaille dans beaucoup de pays, je ne la défends plus, car j'ai trouvé dans certains pays étrangers cette formation de l'architecte avec un très fort support technologique, quelquefois même avec tronc commun avec les ingénieurs. C'est une catastrophe car l'architecte en sait assez pour savoir ce qu'il n'est pas possible de faire et pas assez pour savoir comment le faire quand même. Il est complètement limité dans sa création. Je dirai actuellement, bien que sachant que ce n'est pas la mode d'aller à contre-courant, qu'il serait urgent de réinventer l'école des Beaux-Arts ; car on arrive au moment où elle devrait fonctionner comme autrefois, et c'est le moment où on la transforme. Il y aurait beaucoup à dire sur ce point-là.

La politique des modèles a créé un rapport de forces qui met l'entrepreneur en position de force par rapport à l'architecte ou au bureau d'études. J'ai eu l'occasion de voir, dans certains pays étrangers, non

SARCELLES.



Photo Jean BIAUGEAUD

B SARRABEZOLLES

Directeur-adjoint de la Compagnie Immobilière de la Région Parisienne



pas appliquer une politique des modèles, mais des politiques qui tendaient à créer le même rapport de forces. J'ai actuellement dans une capitale étrangère un cas précis : une construction est en train de s'élever, dans laquelle il y aura 5 bâtiments, de 180 m de long, de 16 étages de hauteur, groupant 2 500 logements au total. Le rapport de forces créé a été de donner à l'entrepreneur le poids total ; c'est lui qui paie l'architecte, qui paie tout le monde et, en plus, en Italie, il y a moins de règlements d'urbanisme qu'en France. Par conséquent, en partant de ça, la liberté totale ayant été satisfaite, il arrive ce qui devait arriver, le rapport de forces se manifeste. Je crois que si nous partons dans cette direction, le rapport de forces se manifestera aussi en France. Et c'est extrêmement dangereux, il ne faut jamais l'oublier. Pour montrer à quel point les personnages subissent ce rapport de forces, je veux citer le cas d'un architecte qui fait actuellement un modèle sur lequel je travaille. Dans ce modèle, il y avait 4 appartements à la cage d'escalier, ce qui est déjà assez critiquable, une gaine de vide-ordures seulement pour les 4 appartements, ce qui est encore critiquable, et finalement l'entrepreneur a réussi à persuader l'architecte qu'il fallait supprimer le placard autour du vide-ordures. Et ce pauvre architecte, qui avait besoin de se trouver une justification, m'a expliqué que c'était bon, car il « exprimait la vérité du bâtiment en montrant ses tripes ». Quand on en arrive à ce degré, ça devient inquiétant ! Il montrait les tripes du bâtiment en montrant le vide-ordures, ceci pour se donner bonne conscience, car les architectes comme les autres ont besoin de se donner bonne conscience.

Je pense par ailleurs qu'on a parlé de recherche tout à l'heure, et je reprendrai M. Vibert pour dire non,

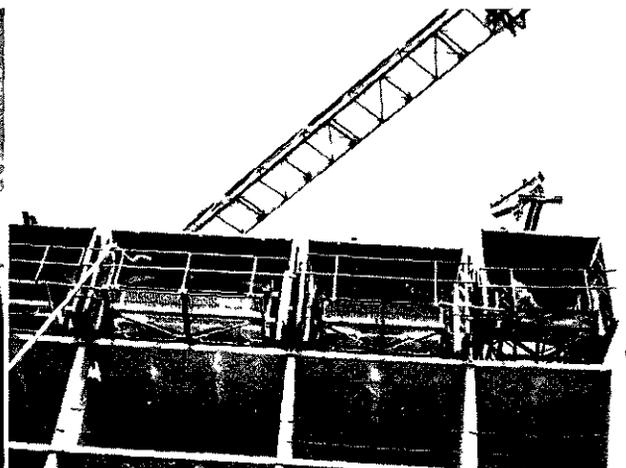
nous ne sommes pas dans la recherche ; car la recherche consiste par exemple à faire « Concorde » et à dépenser quelque chose comme 1 500 milliards de francs anciens pour le faire. Si on nous donnait 1 500 milliards pour faire le prototype d'un bâtiment, qu'est-ce que nous ne ferions pas ! Il y aurait quelque chose qui serait beau, solide, bon marché et qui durerait et qui se construirait vite ! Je crois que nous ne sommes pas dans la recherche actuellement, nous sommes dans une similitude recherche et, là aussi, nous cherchons à nous donner bonne conscience.

### La mode et la monotonie

Souvent attaqués dans la discussion, les maîtres d'ouvrage trouvent un défenseur avec M. Sarrabezolles :

On a beaucoup parlé des moyens qui permettaient d'aboutir à des modèles, on a parlé des hommes, on n'a peut-être pas parlé assez du traditionnel ; pourtant le traditionnel arrive pour nous à des prix aussi intéressants que d'autres systèmes. Car, en ce qui concerne le maître d'ouvrage, qu'est-ce qu'il retient, qu'est-ce qui l'intéresse dans un modèle ? C'est essentiellement, je crois, la possibilité d'un gain de coût. Il a cru également trouver un gain de temps et, disons, une certaine progression quant à la qualité du produit qu'il allait pouvoir mettre sur le marché. Or, très souvent, on a été obligé de modifier les modèles pour des questions de prix, de prix-limite, de réajustement, parce que les modèles en vieillissant ne correspondaient plus à la mode, et c'est là qu'on peut se poser la question du principe du modèle : est-ce que le modèle qui, par définition doit durer un certain temps, peut correspondre à un marché immobilier qui, par définition, évolue tous les ans dans la mesure où on suit le goût de la clientèle ?

Coffrage tunnel et mise en place d'éléments préfabriqués.



*M. Mayer* : Est-ce que tu penses qu'il y a vraiment des modes ? Du point de vue du maître d'ouvrage qui a besoin de vendre, y a-t-il vraiment un goût changeant de la clientèle ; doit-on faire tantôt du mini et tantôt du maxi ?

*M. Sarrabezolles* : Peut-être pas dans le volume intérieur bien que, là aussi, les goûts changent, mais dans les expressions extérieures, on voit tout de même une forte évolution.

*M. Aubert* : Là-dessus, je prétends que quelqu'un qui connaît bien le bâtiment est capable de dater, à un ou deux ans près, l'âge d'une réalisation.

*M. Mayer* : Il s'agit donc d'une mode.

*M. Vibert* : Nous parlons essentiellement logement social au départ. Quand il s'agit de construire une H.L.M. de 62 ou 64 m avec une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un séchoir, des waters, 4 ou 5 % de surface de rangement, en plus des circulations, combien peut-on dénombrer de familles de dispositions possibles ? 8 ou 10 ? 12 ? Alors, est-ce qu'il faut tout réinventer à chaque fois, et n'est-ce pas plutôt sur la souplesse des volumes généraux, sur la variété des façades, sur la présentation d'ensemble qu'il faut jouer, ou sur la qualité des équipements et des finitions si l'on envisage la qualité au-dessus ?... C'est en ce sens que, dès l'origine, le problème de la variété avait été envisagé. Même si la réalisation s'est écartée de cette orientation, ce qui est dommage.

*M. Roverato* : Je voudrais enchérir en disant : « Est-ce qu'à court terme, le problème de la préfabrication ouverte ou du modèle ouvert n'est pas, dans une certaine mesure, un faux problème ; parce que l'aspect extérieur des modèles que nous avons connus dans les années passées était tellement monotone qu'il nous a fait croire que la monotonie des façades était inhérente à la politique des modèles ? »

*M. Spinetta* : Il y a eu assez de faux débats entre locatif et accession, entre immeuble haut et immeuble bas ! N'amenons pas de faux débat dans le domaine de l'industrialisation en disant : il faut choisir le fermé de préférence à l'ouvert ou l'inverse ; ça n'a pas de sens pour une raison qui me paraît très simple : c'est qu'on vit dans des malentendus permanents. On s'imagine, par exemple, que l'on peut industrialiser un secteur en poussant la pointe et en le désintéressant du groupe, ou bien qu'on l'industrialisera mieux en poussant le bas et en négligeant la pointe.

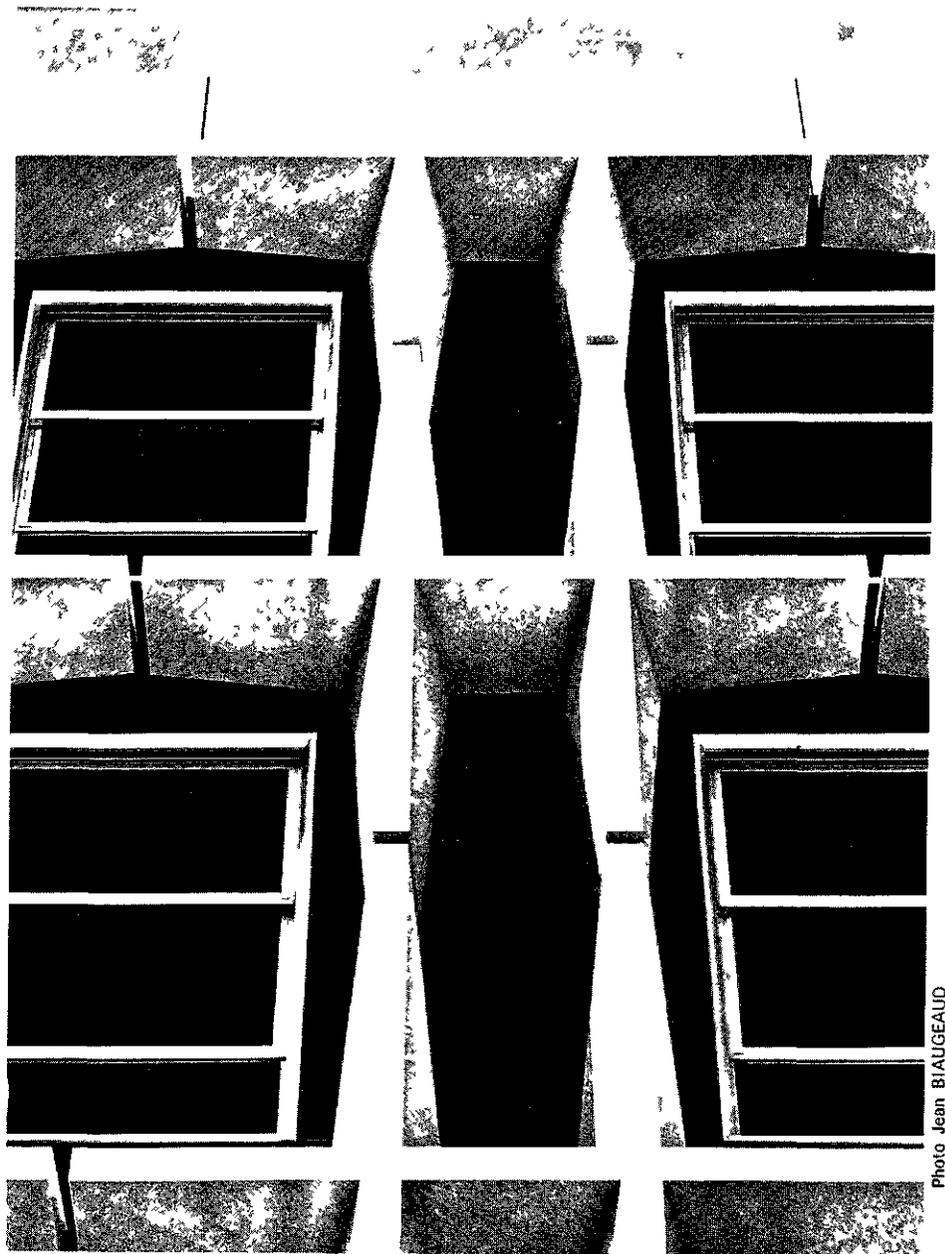


Photo Jean BIAUGAUD

Ceci est absurde. L'industrialisation ne peut passer que si vous mobilisez tout le monde et tous les procédés quels qu'ils soient et qui ont chacun leur virtualité, et n'oublions pas que le talent des hommes c'est de subir les contraintes et de les surmonter. Il y a toujours des contraintes : que ce soit ouvert ou fermé.

SARCELLES

La réponse du technocrate  
et du poète

« Que cent fleurs jaillissent »

*M. Mayer* : Merci, Président. Vous avez déjà largement amorcé, je crois, notre conclusion et je vais demander à Yves Aubert s'il veut bien, puisqu'il porte au fond une lourde responsabilité dans cette aventure, conclure les débats.

*M. Aubert* : Je crois qu'il faut re-



P. CHEMILLIER  
chargé de la  
division  
technique  
Service  
de l'habitation  
Direction de la  
construction  
Ministère  
de l'Équipement  
et du Logement

partir de l'idée que la procédure des modèles a été inventée pour tenter d'introduire pour la première fois dans le problème du logement une politique d'économie de marché, une économie libérale. Il faut repartir de là pour essayer de voir comment on peut arriver à relancer la politique des modèles, peut-être dans des conditions un petit peu différentes.

1° Au plan de la procédure administrative, il faudrait sans doute revoir un certain nombre de points. Je me demande si d'abord l'administration ne ferait pas bien de faire le tri des modèles ayant eu un succès commercial réel. Reprenant l'idée donnée par M. Vibert tout à l'heure, je distinguerai le succès commercial réel du succès apparent, en ce sens que si un modèle a eu une seule opération de 1 000 logements, il ne m'intéresse pas ; ce qu'il faut voir c'est dans quelle mesure il s'est développé de lui-même, par les méthodes commerciales et non pas par une seule énorme commande. Pour tous les autres, tous ceux qui n'ont pas eu de succès commercial, je me demande si je ne les renverrais pas à leurs chères études ; je reprends l'idée de M. Spinetta : il n'est pas question que le modèle soit l'instrument de politique exclusive entre les mains de l'administration — mais si on veut faire le modèle il faut imposer ce dispositif commercial. Je crois qu'il faut que l'administration supprime aussi dans ses circulaires toute contrainte anti-commerciale, celle par exemple qui impose que tout auteur de modèle fournisse des études dans toutes les catégories du logement : la tour, le bâtiment haut et long, le bâtiment long et bas, le plot, ceci est absurde. Dans le cas du GERSE cité tout à l'heure, on leur a imposé de fournir 4 études, moyennant quoi il n'y a jamais qu'un seul bâtiment commercialisé. Je pense aussi que la politique des modèles, comme d'autres, suppose un certain nombre de réformes de structures. Nous n'insisterons pas là-dessus puisque cela doit faire l'objet d'autres débats. Du point de

vue de la technique, si on veut que le modèle puisse revivre, il faut au moins deux conditions :

— La première, c'est que le modèle ne soit pas le bâtiment lui-même, mais davantage l'ensemble d'un processus industriel et d'une technologie. Je distingue le processus qui est la méthode, une étude d'organisation, une étude de conception et une technologie que l'on met au service de cette méthode.

— La seconde est le critère scientifique. Il faut examiner si le modèle est oui ou non susceptible d'évoluer dans le temps. Un modèle qui est issu d'une technique qui ne permet pas l'évolution du bâtiment, c'est un modèle qui est condamné à plus ou moins long terme. Il serait donc souhaitable de n'agréer comme modèle que des systèmes qui soient susceptibles de faire évoluer l'architecture, donc de répondre à des besoins qui évoluent.

Il faudrait bien se convaincre que le modèle n'est pas une panacée et que nous ne ferons pas de villes à l'aide de modèles. Les villes nouvelles et les quartiers neufs des villes ont besoin de conceptions originales, d'études d'urbanisme, d'études de fonctionnement des villes, c'est-à-dire en un mot d'architecture et d'urbanisme. Que les modèles aient permis de faire naître, de commercialiser certains composants, c'est très bien ; que ces composants nés par les modèles puissent bénéficier à d'autres programmes sur les villes nouvelles ou ailleurs, ce sera encore mieux ; mais je crois qu'il ne faut pas vouloir faire faire à la politique des modèles ce qui n'a jamais été dans les intentions de ses auteurs, c'est-à-dire tout ; alors qu'elle n'est destinée qu'à couvrir une partie du diffus, et probablement à se développer beaucoup plus dans la maison individuelle et le petit collectif que dans les grands programmes.

M. Mayer : Merci. Quelqu'un a-t-il un mot à ajouter ?

M. Baréts : Si on voulait mettre en équation la politique des modèles, on aurait à peu près une centaine de données. Nous ne sommes pas capables de trouver 10 équations pour lier ces données. Il y a donc un très grand nombre d'indéterminées. Par conséquent, il y a un très grand nombre de solutions possibles. Par conséquent, il n'y a pas qu'une seule politique possible, il y en a plusieurs ; cela, c'est la réponse du technocrate. Puis je ferai à côté, la réponse du poète, en disant comme Mao : « que cent fleurs jaillissent et apportent des charmes différents. » ■

Photos Marcel PEVSNER

### Taux de constructions terminées de logements (pour 1.000 habitants)

1950		1960		1970	
1. U.S.A.	12,8	1. Allemagne	10,3	1. France	9,3
2. Allemagne	7,2	2. Pays-Bas	7,3	2. Etats-Unis	9,1
3. Belgique	5,0	3. Etats-Unis	7,2	3. Pays-Bas	9,1
4. Pays-Bas	4,6	4. France	6,9	4. Allemagne	7,8
5. Gr.-Bretagne	4,2	5. Gr.-Bretagne	5,9	5. Gr.-Bretagne	6,6
6. France	1,7	6. Italie	5,8	6. Italie	6,5
7. Italie	1,0	7. Belgique	5,3	7. Belgique	4,8

WFI I POINT  
 WELLPOINT®

RABATTEMENT DE NAPPE

VACUUM CONCRETE (PARIS)

8, Chaussée d'Antin, PARIS-9<sup>e</sup> - 770.21.55

**G. E. C. T. I.**

**SOCIETE D'ETUDES  
 DE GENIE CIVIL  
 ET DE TECHNIQUES  
 INDUSTRIELLES**

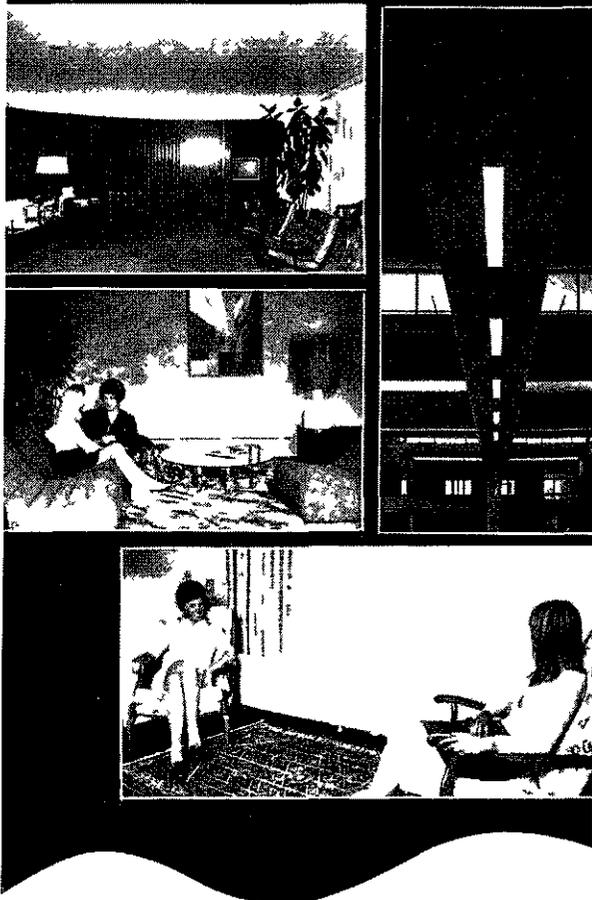
Siege Social 59 bis, avenue Hoche - PARIS (8<sup>e</sup>)  
 Tel 227 10-15

Etudes complètes  
 de tous projets de Génie Civil  
 et d'Equipements Industriels

Assistance Technique  
 pour la conception,  
 l'organisation des chantiers  
 et la détermination  
 des moyens d'exécution

CHAUFFAGE SANS SOUCI...

GAMME FINIMETAL



Quel que soit le problème à résoudre, vous êtes certains de trouver dans la gamme FINIMETAL — la plus importante d'Europe — le matériel qu'il vous faut.



**Lamella** - 35 modèles - le leader incontesté du radiateur acier. Se coude, se cintre à volonté.



**Reggane** - 50 modèles - la gamme de qualité la plus économique. Radiateurs à surface totalement mouillée et d'un rendement remarquable.



**Frenger** - Plafonds thermo-acoustiques : chauffage, ventilation, climatisation.

Panneaux rayonnants industriels Frenger : ateliers, grandes surfaces, halls... un confort économique.

**FINIMETAL** : plus de 15 années d'expérience en France, plus de 30 millions de m<sup>2</sup> de radiateurs installés.

c'est une garantie

**FINIMETAL**

26, rue de Clichy, PARIS 9<sup>e</sup>. Tél. 874.08.84 et 526.63.90

PARIS-MINUTEM 192

Veuillez m'envoyer gratuitement votre documentation

Nom \_\_\_\_\_ SOCIÉTÉ \_\_\_\_\_  
 Adresse et téléphone \_\_\_\_\_  
 Activités de la Société \_\_\_\_\_

# La résorption de l'habitat insalubre dans l'agglo- mération lyonnaise

Lors de sa visite impromptu à Aubervilliers et dans les 12<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements de Paris, le 12 février 1970, M. le Premier Ministre citait en exemple l'agglomération de Lyon qui avait su faire disparaître la totalité de ses bidonvilles et fermer une partie importante de ses garnis-taudis.

Est-ce à dire que le problème de la résorption de l'habitat insalubre est résolu ou sur le point de l'être dans l'agglomération lyonnaise, certainement pas ; car, si des résultats encourageants ont été obtenus jusqu'à ce jour, il ne faut pas ignorer que le phénomène d'immigration est permanent et que les étrangers constituent la majorité des occupants de l'habitat insalubre. L'agglomération lyonnaise qui compte aujourd'hui un million d'habitants, dont plus de cent mille étrangers, comptera dans 30 ou 40 ans 2 millions d'habitants dont 500 000 étrangers. Nos efforts, dans ce domaine, doivent donc non seulement être maintenus, mais amplifiés.

Quel est donc le bilan actuel de l'effort accompli ?

Comme chacun sait, la lutte contre l'habitat insalubre comporte deux aspects : l'un positif : le relogement, l'autre négatif : la destruction.

## LE RELOGEMENT

### Le logement des familles.

*LES H.L.M.* — L'ensemble des organismes H.L.M. possèdent, sur le territoire de l'agglomération lyonnaise, 53 000 H.L.M. locatives dont 10 000 à loyer très modéré (7 000 logements anciens, 3 000 logements à normes réduites). Ce patrimoine a été sollicité à maintes reprises, notamment à l'occasion des opérations de rénovation urbaine, soit privées, soit publiques, mais il faut bien reconnaître que les organismes ont montré une certaine réticence à recevoir les familles étrangères ou celles de conditions les plus modestes. Cependant cette réticence se fait maintenant moins vive comme le montre une enquête faite sur les logements livrés en 1968, 1969 et 1970, qui accuse un pourcentage de familles étrangères de 10,65 % alors que le pourcentage sur l'ensemble du patrimoine est de l'ordre de 5 % (pour l'année 1970 seule, ce pourcentage est de 13 %).

A signaler également, au cours des 3 dernières années, la construction de 700 logements réservés intégralement à la résorption de l'habitat insalubre (programmes P.S.S. et P.R.I.), soit directement, soit de préférence par voie d'échange.

Sous cette rubrique H.L.M., il convient de citer les résidences pour personnes âgées ; l'agglomération lyonnaise en comporte 23 pouvant accueillir 1 190 ménages et 423 personnes seules. Toutes ces résidences sont judicieusement réparties dans l'ensemble de l'agglomération et comportent toutes des services sociaux dimensionnés pour être ouverts à l'ensemble des personnes âgées du quartier. Gérés par les services sociaux des municipalités, les loyers pratiqués sont fonction des ressources de l'occupant et peuvent être nuls dans certains cas. Ces résidences ont recueilli un nombre important de personnes provenant d'habitat insalubre.

*L'ASSOCIATION NOTRE - DAME DES SANS ABRI.* — Fondée et dirigée bénévolement par M. ROSET, ancien professeur de lettres de l'enseignement public, cette Association, créée en 1950, possède aujourd'hui près de 1 500 logements répartis sur tout le territoire de l'agglomération lyonnaise, depuis le simple petit chalet de bois jusqu'aux P.L.R. dont quelques centaines ont été construits pour son compte par l'Office des H.L.M. du département du Rhône. Cette Association est à l'origine de la suppression des bidonvilles et des garnis les plus infâmes en ce qui concerne le relogement des familles. Elle poursuit activement son œuvre, assurant en particulier le logement de transit.

*AUTRES ASSOCIATIONS.* — Il existe d'autres associations comme le P.A.C.T. qui a aménagé en logements d'anciennes usines (306 logements), la Maison du Travailleur étranger qui a construit 83 logements dont 53 chalets ou la SONACOTRA (80 logements).

*LE PARC ANCIEN.* — Le parc ancien est, bien sûr, tout occupé, mais il intervient fréquemment dans les échanges. Il faut souligner à ce propos l'intérêt que présente l'entretien de ce patrimoine ancien qui s'effectue grâce au fonds de l'habitat, soit individuellement, soit en opérations groupées sous l'égide du P.A.C.T. Cependant, une remarque s'impose à ce sujet : l'aménagement rend bien souvent le loyer libre et fait perdre au logement son caractère social ; certaines mesures s'imposent à ce sujet.

### Le logement des isolés.

On estime qu'il existe sur le territoire de l'agglomération lyonnaise 47 000 travailleurs isolés. Il est mis à leur disposition 9 000 lits en foyers construits principalement par la SONACOTRA (3 900), par la Maison du Travailleur étranger

sous forme d'anciens locaux aménagés (2 500), le Ministère du Travail (500), le Groupement interprofessionnel lyonnais (600), etc... ce qui représente un pourcentage particulièrement élevé sur le plan national. Par ailleurs, 6 000 travailleurs isolés sont logés correctement par les employeurs. Les autres sont logés dans le secteur privé principalement en garnis avec un taux de peuplement excessif.

## LES DESTRUCTIONS

### Bidonvilles et garnis.

Il n'existe plus actuellement sur le territoire de l'agglomération lyonnaise de bidonvilles horizontaux.

Depuis 1958, 31 bidonvilles abritant 153 familles, soit 698 personnes, et 4 200 isolés, ont été détruits.

En ce qui concerne les garnis, 90 d'entre eux abritant 3 000 travailleurs ont fait depuis 1966 l'objet d'action de fermetures et de destruction pour certains d'entre eux.

## LA RÉNOVATION URBAINE

*Opérations concertées.* — Plusieurs opérations de rénovation urbaine ont été entreprises dans l'agglomération lyonnaise ; elles comportent notamment la destruction de 4 500 logements pour la plupart vétustes et sans confort. Il est intéressant d'observer les diverses modalités de relogement les concernant : sur 2 375 relogements effectués à ce

jour, 695 l'ont été par les soins des occupants eux-mêmes qui ont trouvé à se reloger, 1 640 par attribution d'H.L.M. soit directement, soit par voie d'échanges, 40 par attribution d'un logement de transit.

*Rénovation privée.* — Sous cette rubrique sont rangées les opérations de construction de logements nécessitant au préalable la démolition de vieux bâtiments. Ces opérations sont fréquentes à Lyon, notamment dans le quartier des Brotteaux où les vieux immeubles sont implantés

sur terrains loués par les Hospices Civils de Lyon.

Plusieurs milliers de logements vétustes ont ainsi été démolis et remplacés par des logements de standing. Le relogement s'effectue dans ce cas fréquemment par le moyen de logements anciens rendus vacants moyennant le paiement d'un droit d'entrée.

Ces résultats, dont les plus spectaculaires restent la suppression des bidonvilles et la fermeture d'un nombre important de garnis-laundis, ont été obtenus grâce à l'action de tous les services, organismes et associations concernés et grâce à la contribution financière de l'Etat sous toutes ses formes (crédits H.L.M., subventions loi Debré, fonds d'action sociale) et à celle certes plus modeste, mais combien précieuse, du département du Rhône et de la Ville de Lyon. M. le Préfet de Région, Préfet du Rhône, s'intéresse d'ailleurs personnellement à ce problème et dès 1965, il désignait auprès de lui un jeune fonctionnaire plein d'allant, Jean-Pierre GAT, promu récemment sous-préfet. M. GAT anime et coordonne tous les intervenants avec beaucoup d'efficacité et joue pleinement le rôle que la circulaire interministérielle du 27 août 1971 assigne au responsable que chaque Préfet est invité à placer auprès de lui pour mettre en œuvre le dispositif complet que la loi du 10 juillet 1970 (dite loi Vivien) a prévu pour la résorption de l'habitat insalubre. Après ce rapide bilan des actions entreprises, quelle est actuellement la situation ?



Photo Jean BIAUGAUD

Le recensement de l'habitat insalubre prescrit et effectué au cours du premier semestre 1970 donnait les résultats suivants pour l'agglomération lyonnaise :

— Nombre de locaux concernés : 1 061 dont 822 en dur et 239 baraquas et divers.

— Nombre d'occupants : 2 141 familles et 3 047 isolés représentant une population totale de 11 381 personnes dont 6 525 étrangers et 328 nomades.

Mais cet inventaire concernait uniquement les constructions impropres au logement et non susceptibles d'amélioration à l'exclusion des logements surpeuplés.

Si l'on fait intervenir le surpeuplement, tel que le prévoit maintenant la réglementation, les populations concernées par l'habitat insalubre sont les suivantes :

— isolés : 32 000 dont 28 000 étrangers ;

— familles : 7 000 dont 5 000 étrangères (dont 3 000 d'origine nord-africaine) ;

à ce solde considérable, s'ajoutent chaque année 4 000 nouveaux arrivants.

Sous la pression de ces énormes besoins, de nouveaux bidonvilles peu-

vent se créer. C'est ainsi qu'à Feyzin, près de la raffinerie, des camping-caravaning, non agréés, sont en train de se transformer en bidonvilles ; leur suppression est heureusement prévue par la construction d'un foyer hôtel au titre du P.R.I., mais le phénomène peut se reproduire ailleurs à tout moment.

Ainsi donc, notre première préoccupation en matière de logement pour les années à venir doit être de trouver une solution à ce douloureux problème. Pour y parvenir, il convient à notre avis :

de renforcer le contrôle de l'immigration.

d'accroître le nombre de logements sociaux à construire chaque année, non seulement par une augmentation des enveloppes financières, mais aussi par la réalisation, pour une fraction des programmes, d'un habitat plus modeste et moins coûteux. En effet, dans le patrimoine H.L.M. (53 000 logts), le nombre de logements à loyers très modérés (10 000) est insuffisant. L'exemple des opérations « millions » de 1956 prouve qu'un habitat très simple est favorablement accueilli par une fraction assez importante de la

population (les organismes ayant réalisé ces programmes déclarent avoir très peu de demandes de mutation en provenance de cet habitat bon marché).

de réserver automatiquement aux familles en provenance de l'habitat insalubre un certain pourcentage des H.L.M. mises en location. Cette réservation obligatoire vient de faire l'objet d'un arrêté de M. le Ministre de l'Équipement et du Logement paru au Journal Officiel du 15 octobre 1971 et qui prévoit une réservation à la disposition du Préfet de : — 10 % pour les H.L.M. neuves ; — 20 % pour les H.L.M. rendues vacantes.

d'accroître le nombre des foyers en demandant aux employeurs une participation plus importante au logement de leurs travailleurs. de poursuivre l'effort de restauration des logements existants, mais en surveillant le taux des loyers de ceux qui doivent conserver leur caractère social ■

J. CRETAINÉ,

Ingénieur en Chef des Ponts  
et Chaussées du cadre spécial.  
Adjoint au D.D.E. du Rhône.

# La gestion des nouveaux ensembles d' habitation

Depuis la dernière guerre, les constructions neuves ont changé d'aspect, et leur gestion a changé de structures. Le tissu urbain initial, formé par une mosaïque de propriétés immobilières privées, s'est rapidement saturé, les vides se remplissant dès les premières années de la crise du logement. La construction s'est alors développée par ensembles de plus en plus importants situés à la périphérie des agglomérations, propriété d'un seul ou de plusieurs organismes tant publics que privés. Les méthodes de gestion doivent alors se modifier profondément. Ce n'est plus le même métier de gérer des grands ensembles que de gérer quelques immeubles au sein d'un tissu urbain ancien où existent tous les équipe-

ments et où la vie urbaine s'est éparouillée depuis longtemps. Par rapport à l'immeuble de rapport de nos pères, la gestion du groupe de 200 à 300 appartements pose déjà des problèmes collectifs d'un genre nouveau. Le quartier neuf rassemblant quelques milliers de logements engendre, en plus, des problèmes de développement de la vie sociale exigeant de nouvelles compétences.

La mission du gestionnaire traditionnel est d'abord de louer les logements que le propriétaire lui a confiés, donc d'attirer des locataires et de veiller à ce que les vacances soient les plus courtes possibles ; c'est ensuite de recouvrer le montant des loyers et des « charges

récupérables » ; c'est enfin, de réaliser ou de faire réaliser l'entretien qui lui paraît minimum pour assurer une maintenance correcte du patrimoine et offrir aux locataires un service satisfaisant.

Cette gestion traditionnelle ne relève que de l'économie ; sa finalité est le seul profit du propriétaire. Mais, dès que la concentration apparaît, les données de base ne sont plus les mêmes et la mission du gestionnaire se diversifie et se complète. Si le constructeur d'un ensemble important doit se préoccuper, avant de réaliser ses logements, des lieux d'activité, des transports en commun, des équipements résidentiels et des espaces libres, le gestionnaire aura, en plus des soucis du gérant traditionnel, un flot de préoccupations provenant de l'hétérogénéité des conditions d'occupation, de l'insertion dans le voisinage, des rapports avec les municipalités. Sans pour autant négliger les impératifs économiques de recette et de rendement, le gestionnaire sera directement concerné par les équipements, par l'éclosion et le développement de la vie communautaire du grand ensemble qu'il a en charge. Sa mission relèvera ainsi autant du social que de l'économique.

### Les problèmes engendrés par la concentration des constructions nouvelles

L'expérience a montré que les grands ensembles ne comprenant qu'une seule catégorie de logements présentaient de graves inconvénients. Ils engendraient monotonie, uniformité, déséquilibre sociologique. Les constructeurs ou les aménageurs s'efforcent, de plus en plus, de varier le standing des logements ainsi que les conditions d'occupation (location, copropriété) au sein d'un même quartier.

*L'hétérogénéité des habitants et du mode d'occupation des logements* devient donc une donnée nouvelle. Un grand ensemble est une somme de groupes élémentaires de quelques dizaines ou de quelques centaines de logements. Les logements locatifs peuvent appartenir à des organismes de statuts divers (Organismes d'H.L.M., Sociétés d'Économie Mixte, Sociétés Civiles Immobilières créées par des employeurs, Sociétés d'investissement, investisseurs privés) qui louent des logements de standing et de loyers fort différents suivant des procédures qui leur sont propres, à des ména-

ges de niveaux de vie et de catégories socio-professionnelles très différents. Les logements en « accession à la propriété » sont groupés en copropriétés homogènes, mais souvent de standing très divers. Ces différents propriétaires ou ensembles de copropriétaires se rassemblent en général au sein d'une association syndicale dont l'objet est de traiter les problèmes communs de gestion ou d'entretien.

Plusieurs gérants peuvent ainsi co-exister. L'un d'entre eux, ou encore un tiers, assumera la responsabilité de gérer l'association syndicale. Néanmoins, l'expérience montre — et nous y reviendrons — que la mise en commun de la gestion — notamment des immeubles locatifs — permet de rendre un meilleur service, à coût égal, aux résidents.

### Les équipements publics

Nombreux sont les équipements communs qui ne sont pas pris — ou pas encore pris — en charge par la commune d'accueil : voies, espaces verts généraux, équipements résidentiels du type centre socio-culturel ou espace de jeux et de sport, éclairage public, etc... Ils doivent être gérés au mieux de l'intérêt des résidents, car une part importante des dépenses correspondantes se retrouve dans le décompte des charges facturées. Il n'est pas rare de constater qu'au moins dans les premières années, la majeure partie des dépenses de fonctionnement des équipements publics reste ainsi à la charge des propriétaires ou des résidents.

Cela crée bien souvent une inégalité criante entre les anciens et les nouveaux habitants des communes périphériques des agglomérations qui paient les mêmes impôts mais des charges résidentielles différentes, situation qui complique singulièrement la tâche du gestionnaire.

### Le coût de la gestion immobilière et de l'entretien

Gérer un ensemble immobilier, c'est d'abord fournir un service, un service d'un style spécial puisqu'il touche de près et en permanence la vie quotidienne et intime des ménages. On assiste dans le secteur économique des « services », soit à une croissance des prix plus importante que celle du niveau général des prix, soit à une diminution de la qualité, voire même aux deux, concomitamment. La gestion immobilière n'échappera pas facilement à cette tendance, d'autant que son prix de revient dépend très étroitement du niveau des salaires d'un personnel spécialisé. Pour maintenir une qualité constante, à recette

constante, il faudrait que les gains de productivité puissent compenser l'augmentation du pouvoir d'achat du personnel affecté aux tâches de gestion.

D'autre part, les exigences des résidents ont tendance normalement à augmenter ; c'est là d'ailleurs un facteur de progrès de la vie urbaine. On peut donc penser que le coût de la gestion, toutes choses égales par ailleurs, aura tendance à croître dans l'avenir. La rémunération du gestionnaire pour les services qu'il apporte est en général un pourcentage constant des loyers. Les loyers croissant moins vite que les salaires, il sera vraisemblablement nécessaire d'augmenter la part des frais de gestion, si l'on désire maintenir ou accroître la qualité du service rendu.

Le coût de l'entretien courant et des grosses réparations ne cesse de croître avec l'âge des immeubles. Les provisions constituées à cet effet ont bien souvent été sous-estimées dans le passé. D'autre part, les gains de productivité ne compensent pas l'augmentation des prix de revient des travaux qui croissent plus rapidement que le prix de la construction neuve. Une restructuration de la profession « d'entrepreneurs d'entretien » dont le chiffre d'affaires augmente considérablement, s'impose de plus en plus.

### Les facteurs sociologiques

Que ce soient les sociologues, les gestionnaires ou de simples observateurs, tout le monde s'accorde pour penser que les nouveaux quartiers sont le terrain d'élection pour la manifestation des sentiments collectifs qui naissent de la vie moderne. L'arrivée d'une population, en grande majorité jeune et active, dans un univers urbain qui vient d'être construit ex nihilo, où une multitude de problèmes matériels se posent, engendre des problèmes aigus.

Le besoin d'animation, de participation ou de concertation qui existe de manière inégale mais universelle dans la société actuelle, prend alors un relief saisissant et une urgence impérieuse.

D'une manière générale, l'homme commence à prendre conscience que la croissance très rapide de la consommation individuelle s'est bien souvent opérée aux dépens des équipements collectifs et de la vie sociale. Il veut, d'autre part, être en mesure de contrôler son environnement social et à cette fin, il a tendance à rejeter une société toute faite, un univers « standard » où tout serait prévu et immuable. Il ne

veut plus être seulement un consommateur, mais désire être associé, sinon à la création, du moins à l'évolution de son cadre de vie.

Dans les quartiers neufs, le locataire ou le copropriétaire ayant, dans la plupart des cas, choisi son logement admet le cadre physique de vie qu'il s'est donné, bien que souvent, de multiples petits tracas matériels viennent diminuer son enthousiasme ; il est plus difficile quant à son environnement social et aux modalités de fonctionnement des logements et des équipements. Très vite, il sera sensibilisé par l'absence ou l'insuffisance de vie sociale ; il se sentira le besoin de participer à la création de la vie collective du quartier, d'une manière ou d'une autre. Il contestera les décisions, les initiatives si elles ne correspondent pas à des objectifs dont il aura été informé auparavant ou, mieux, à l'élaboration desquels il aura participé.

Ce besoin d'animation et de participation est exacerbé dans les nouveaux ensembles d'habitation. Le constructeur et le gestionnaire doivent, dès le début du peuplement, s'attacher à aménager des structures permettant l'éclosion d'une vie sociale à laquelle les nouveaux habitants pourront spontanément participer.

### Eléments d'une politique socio-économique de la gestion immobilière

Sur le plan économique, l'objectif est d'augmenter la productivité tout en sauvegardant les intérêts du propriétaire et en augmentant la qualité des services rendus aux résidents. Sur le plan social, il est de développer l'animation du quartier et d'organiser la concertation.

### Les loyers et l'entretien

Une grande rigueur dans le recouvrement des loyers doit être de règle. Le recouvrement mensuel facilite la chose, mais entraîne des dépenses de gestion comptable supplémentaires. Néanmoins, dans les ensembles où le logement social est majoritaire, il est indispensable.

La comptabilité des locataires, l'émission des quittances, la gestion des charges peuvent être automatisées dès que le patrimoine géré est important. Bien que la programmation en soit relativement complexe, l'informatique apporte rapidité et économie dans la gestion comptable des loyers et des charges.

La politique des loyers pratiquée

doit être courageuse dans le but de dégager des ressources suffisantes pour assurer un entretien satisfaisant. A cet égard, il ne suffit pas de se contenter d'assurer « le clos et le couvert » et le fonctionnement normal des logements. Un ensemble d'habitations n'est jamais tout à fait terminé. Des améliorations peuvent être apportées plusieurs années après sa mise en service, par la création d'équipements complémentaires, l'enrichissement des espaces verts, la modernisation de certaines installations, etc...

### L'organisation

Il est indispensable, pour assurer un service correct, d'être près des groupes immobiliers et près des locataires. Que ce soit pour le recouvrement des loyers, pour la mise en œuvre d'une politique active d'entretien, pour répondre aux réclamations et régler les multitudes de petits problèmes matériels irritants, enfin pour informer et aider à la création d'une vie sociale, le gestionnaire doit être présent en permanence dans les ensembles qu'il gère.

L'économie des moyens cependant, conduit à réunir au sein d'un même organisme un nombre important de logements de manière à pouvoir utiliser l'informatique, disposer de spécialistes, et mettre en commun des services de bonne technicité. On est donc conduit à prévoir une structure décentralisée de tels organismes de manière à concilier les deux impératifs.

L'expérience de la S.C.I.C. qui gère directement près de 90.000 logements, dont 71.000 en région parisienne, répond à ce principe de décentralisation.

La Direction Centrale de la Gestion dotée d'un certain nombre de services fonctionnels (comptabilité, achats, entretien, etc...) pilote 11 sociétés coopératives de gestion, établies en banlieue dans les groupes immobiliers les plus importants. Ces sociétés coopératives proviennent du groupement de diverses sociétés de construction (1). Chacune d'elles a en charge la gestion de 5 à 10.000 logements de catégories différentes.

Ces coopératives de gestion immobilière jouissent de pouvoirs étendus dans le cadre du mandat qui leur a été consenti par les sociétés propriétaires. Leur fonction est globale, leur directeur étant responsable aussi bien des problèmes de recouvrement des loyers et des charges que des rapports avec la municipalité, les organisations représentatives de résidents ou des travaux de grosses réparations.

Elles disposent, autour de leur directeur, d'un état-major de quelques cadres, dont une assistante sociale, et font appel à l'assistance des services fonctionnels de la Direction Centrale pour de nombreuses tâches. La hiérarchie d'encadrement des groupes immobiliers se complète par des régisseurs (un pour 3 à 400 logements) et des gardiennes qui assument les tâches matérielles de la gestion.

Ce schéma d'organisation décentralisée permet d'assurer un service satisfaisant à un coût raisonnable. Il est, d'autre part, flexible et ménage un développement facile. Ces organes décentralisés ont, en outre, bien souvent une position de médiation entre les impératifs économiques du propriétaire et les besoins de la vie sociale que ne manquent pas d'exposer périodiquement les résidents.

### L'animation

Il ne suffit pas de pratiquer une bonne gestion en assurant un service régulier du logement. Il faut veiller à l'éclosion et au développement des structures collectives.

Il ne s'agit pas de créer de manière directive ou autoritaire une vie communautaire, mais d'aider les habitants à prendre en main leurs problèmes, en mettant à leur disposition le cadre d'accueil destiné à permettre la naissance de relations sociales satisfaisantes.

Le constructeur apporte les structures physiques principales en réalisant les équipements collectifs notamment des centres socio-culturels, des maisons de jeunes et des « locaux collectifs résidentiels ». Le gestionnaire en assurera, ou en fera assurer, la gestion matérielle et l'entretien, mais il faut aller plus loin pour que le lancement du quartier soit une réussite.

Dès l'arrivée des premiers habitants, il est indispensable d'organiser l'accueil. L'établissement d'une antenne sociale, dès le démarrage, permet de créer un embryon de vie collective autour duquel commencent à se cristalliser des initiatives bénévoles et à se constituer des associations spontanées.

Les travailleurs sociaux de l'antenne pourront, en outre, pendant la durée de la construction du quartier, étudier le milieu social en cours de création, déceler les besoins, coordonner le démarrage des différentes activités, et ainsi préparer la mise en service des équipements socio-culturels définitifs. Le

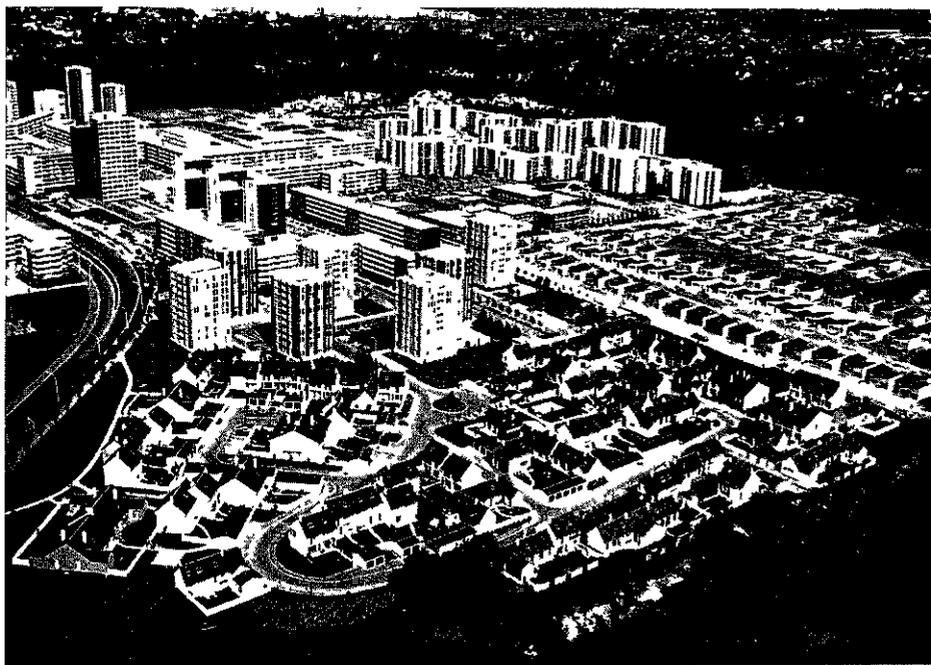
(1) Ces sociétés de construction sont animées par la S.C.I.C., mais rien n'empêche d'appliquer ce schéma à des sociétés totalement indépendantes.

centre social jouera ensuite un grand rôle dans le développement communautaire en facilitant la création et l'exercice d'activités les plus diverses et en tissant un réseau de relations sociales durables dans un esprit d'objectivité et d'indépendance politique et confessionnelle.

### La concertation

Le besoin de participation prend un tel relief dans les nouveaux ensembles d'habitation qu'il ne saurait être question de ne pas organiser les rapports entre locataires et propriétaires ou mieux, entre l'ensemble des résidents et le mandataire des propriétaires qu'est le gestionnaire. Réglementairement, rien n'existe si ce n'est l'obligation très limitée pour le propriétaire de produire une justification des charges récupérables qu'il facture, en sus du loyer, aux locataires qui en feraient la demande. Depuis quelques années, nombreux sont les locataires qui se sont groupés en associations, pour défendre leurs intérêts. Certaines de ces associations se sont fédérées, au niveau régional ou national, pour tenter d'avoir plus d'audience auprès des propriétaires. Les rapports entre ces derniers et ces associations sont cependant très divers, rien n'étant institutionnalisé. Il existe, toutefois, des organismes d'H.L.M. qui ont développé le dialogue avec des associations ou amicales de locataires sur les problèmes des charges. Mais la difficulté est double. D'une part, les contrats qui lient propriétaires et locataires sont individuels, alors que de nombreux problèmes collectifs se posent ; d'autre part, les associations ou amicales ont une représentativité mal définie et ne détiennent leur mandat que de leurs adhérents et non pas de l'ensemble des résidents.

Pour tenter de pallier ces inconvénients, la S.C.I.C. a tenté depuis quelques années une expérience de concertation démocratique. Partant d'une convention signée le 24 juin 1965 avec les principales associations familiales ou de locataires, des conseils de résidents furent créés en 1966 dans 12 ensembles gérés par la S.C.I.C. (10 en région parisienne et 2 en province). L'expérience, jugée intéressante, fut étendue en 1969 à 11 autres ensembles. Actuellement donc, 23 ensembles groupant près de 50.000 logements sont dotés de conseils de résidents élus au suffrage universel pour 3 ans, chaque logement (locatif ou en copropriété) disposant d'une voix. Les candidats sont présentés par des associations rassem-



Le Val d'YERRES.

blant des habitants du groupe immobilier visant à la défense de leurs intérêts à l'exclusion de toute activité politique ou confessionnelle. Suivant l'importance du groupe immobilier, le conseil des résidents comprend de 12 à 21 membres. Son domaine d'activité est étendu :

- Il est informé sur les modes d'établissement des loyers « sur leur calcul et les formules qui président à leur évolution ». Des discussions sur la durée et la structure des baux ou engagements de location ont été engagées et ont abouti.
- En ce qui concerne les charges récupérables, il participe chaque année à l'élaboration des budgets, il en surveille l'exécution en se faisant communiquer les factures et contrats, propose éventuellement des modifications et contrôle les résultats obtenus. En outre, il est consulté sur les programmes d'entretien et de grosses réparations exécutés à la charge des propriétaires.
- Il peut participer à la gestion des équipements socio-culturels conjointement avec les municipalités et les associations utilisatrices.
- Enfin, les conseils de résidents sont entendus par les conseils d'administration des sociétés propriétaires sur toutes les questions concernant la gestion des ensembles d'habitation.

C'est dans le domaine des charges récupérables que le succès a été le plus probant. La collaboration établie a permis aux résidents de connaître en détail toutes les presta-

tions fournies et au gestionnaire de bénéficier de suggestions intéressantes, inaugurant ainsi un certain mode de cogestion.

Sans avoir résolu tous les problèmes, les conseils de résidents ont facilité le dialogue et ont permis au gestionnaire de mieux s'adapter aux besoins des habitants. Ils préfigurent peut-être les formules nouvelles de gestion à instituer dans l'avenir.

La gestion des ensembles nouveaux d'habitation est une affaire complexe. Le changement d'échelle provenant de la concentration des constructions nouvelles a provoqué une véritable mutation. Le gestionnaire se trouve en présence de problèmes multiples : économiques, techniques et surtout sociaux dont il lui faut faire la synthèse. Assurer l'exploitation et la maintenance de plusieurs milliers de logements et de leur environnement, prendre toutes dispositions nécessaires pour favoriser l'éclosion et le développement de la vie collective, créer la concertation avec les habitants sont autant de missions difficiles, permanentes, exigeant de grandes qualités humaines et une technicité éprouvée.

Dans ce domaine, il reste encore beaucoup à inventer, à réaliser, à perfectionner. C'est une œuvre de longue haleine dont on ne mesure peut-être pas encore assez le poids qu'elle jouera dans l'établissement de nouvelles sociétés ■

Michel SAILLARD,

Directeur général  
de la société centrale immobilière  
de la Caisse des Dépôts.

# PROMOTEURS

## qui êtes-vous ?

Dans la mise en œuvre de la délicate mécanique que représente en France le secteur de l'immobilier, le promoteur joue un rôle essentiel ; mais difficile à saisir avec précision. Pour les uns — tel M. Jean BARETS résumant sa pensée en une formule volontairement « choc » — ce sont des « grossistes en logements ». Pour les autres — qui se recrutent dans le grand public — le promoteur est quelqu'un qui « fait » dans l'immobilier et ce verbe est lourd de sous-entendus, que quelques scandales ont pu nourrir.

D'une table ronde réunissant représentants du P.C.M. et de la Fédération nationale des Promoteurs-Constructeurs (F.N.P.C.) sur les possibilités et les domaines de concertation Administration-Privé, il ressort que les promoteurs souhaitent se définir d'une façon fort différente. Cette rencontre, véritable ballon d'essai, qui n'exclut absolument pas une concertation avec les organismes d'H.L.M. et tout le secteur de l'économie mixte, a d'abord permis de défricher de nombreux terrains d'entente, ensuite de mieux tracer le portrait du promoteur.

On verra que la technicité y joue un rôle important. La F.F.P.C. ne tient pas en effet à être confondue avec quelques « brebis égarées » plus à l'aise dans la politique que dans la construction de logements. Le promoteur doit prendre une place d'importance croissante dans l'économie de la cité. Voici ce que disent les chiffres à ce propos : de 500 000 à l'heure actuelle le rythme annuel de la construction doit passer à 565 000 en 1975, dernière année d'exécution du 6<sup>e</sup> Plan. Sur ce total, la part de la promotion privée doit bondir de 130 000 à 170 000 logements par an. Comment les promoteurs lancés à la conquête de ces ambitieux objectifs conçoivent-ils leur rôle ? Qui estiment-ils être

ou devoir être ? La réponse n'est pas simple : ils paraissent se définir au travers de trois grands rôles qui du technique à l'environnement en passant par l'information les associent, en fin de compte, à ceux qui tentent de travailler à une amélioration de la « qualité de vie ».

### PERMANENCE ET ORGANISATION

Réduire le promoteur à un simple marchand de logements est simplification qui agace — pour ne pas dire plus — la profession. Les promoteurs sont, aux termes de leurs statuts des « personnes qui dans le cadre d'une organisation permanente prennent l'initiative de l'invention, de la mise en œuvre, de la réalisation et de la commercialisation de logements de toutes natures destinés soit à l'habitation, soit à l'usage commercial ou de loisirs. » Permanence et organisation sont donc les maîtres-mots de cette définition. A cela s'ajoute une responsabilité sur le produit fabriqué : le tout explique donc que les promoteurs cherchent aujourd'hui à maîtriser les agents techniques et les outils de leur intervention tout au long du processus de construction. Le rôle technique du promoteur — sans se substituer aux architectes, entrepreneurs et bureaux d'études — est donc de mettre au point le projet et de le surveiller au stade de l'exécution. « Comprenez bien, disait un jour un promoteur, que nous sommes les véritables entrepreneurs au sens économique du terme. Nous avons l'idée ; nous courons le risque. L'entrepreneur au sens immobilier est un prestataire de service. Il n'assume pas la responsabilité. »

Et c'est parce qu'ils ont ressenti le besoin de maîtriser, de coordonner, c'est parce qu'ils ont estimé normal de peser sur les coûts et d'améliorer la qualité du produit dans une économie de marché et non plus de distribution de la pénurie, que les promoteurs viennent de se doter d'un Institut technique. En passant des « contrats de programme » avec les industriels, éventuellement fournisseurs, en leur assurant ainsi un gros volant d'affaires, l'Institut technique obtient des prix plus intéressants et qui sont fermes et garantis pour six mois à un an. C'est un effort de rationalisation qui va s'intensifier. De quarante aujourd'hui, le nombre des contrats devrait passer à cent quatre-vingts à la fin de l'année prochaine. A la recherche de la maîtrise de son outil technique, le promoteur trouve l'efficacité du groupement. — A la recherche de la connaissance du marché le promoteur n'a au contraire pas encore trouvé de solution. L'information doit faire partie de sa vie (c'est son second rôle) si l'on veut que l'offre et la demande s'ajustent à un niveau satisfaisant pour le plus grand nombre. Le promoteur aujourd'hui travaille donc fort souvent avec l'aide des analyses d'organismes d'études de la conjoncture. On parle même ici ou là de la création d'un observatoire permanent qui pourrait fournir un cadre de concertation en même temps qu'un point de passage des informations entre les professionnels et le public. Les pouvoirs publics de leur côté, sentant à quel point une bonne information peut-être utile, développent un modèle de simulation du marché du logement. Fortement intéressé par les études et les statistiques, le promoteur est parfois déçu par leur caractère trop général ou par l'impossibilité de les utiliser immédiatement et en l'état. Pourtant l'information va jouer un

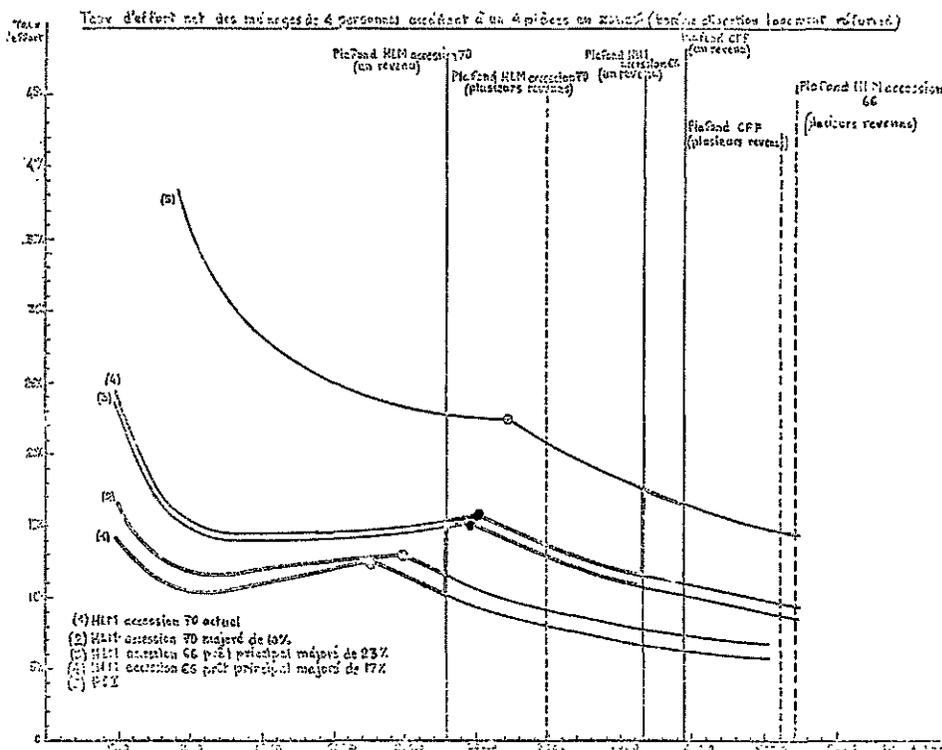
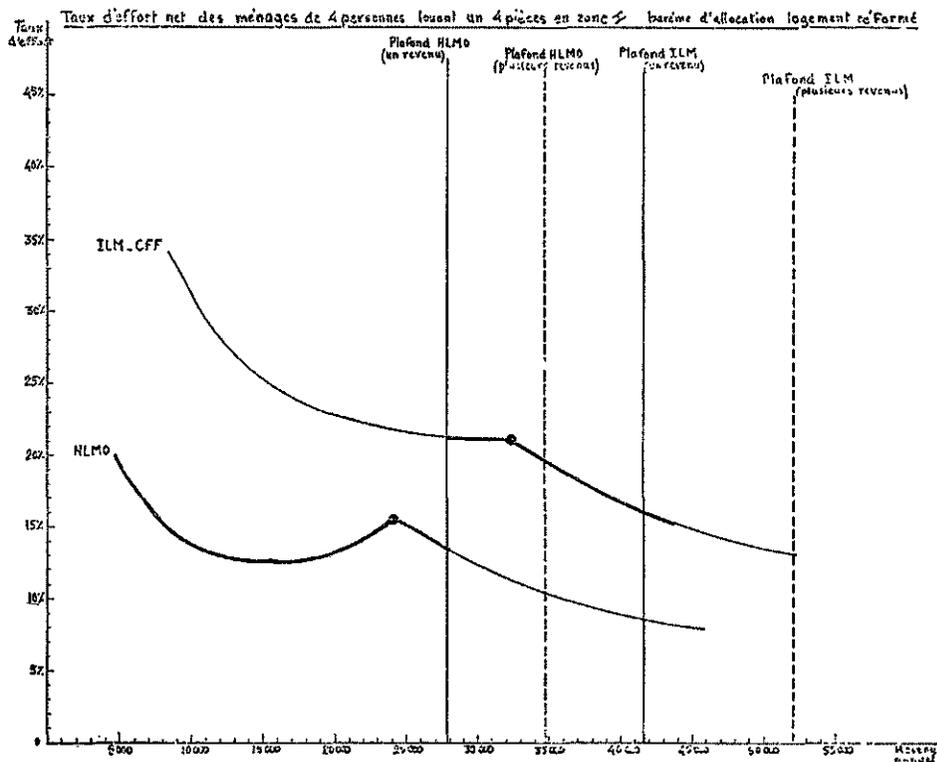
rôle de plus en plus important dans la vie immobilière française. Au temps de la pénurie c'est la quantité qui prévalait : plus on faisait de logements plus ces résultats étaient synonymes de progrès. La mesure du progrès aujourd'hui est moins dans le quantitatif que dans le qualitatif. Les goûts changent ; ils ont davantage de moyens de s'exprimer. L'homme moyen devient plus difficile et exigeant. La connaissance précise du marché est désormais indispensable qu'on l'obtienne par des enquêtes légères auprès des ménages ou par de plus vastes « simulations ».

## UN RÔLE DANS L'ENVIRONNEMENT

Ces changements très importants dans les goûts et dans les comportements, le succès de termes tels que « qualité de vie », « société fraternelle », etc..., l'évidente montée des besoins en matière de cadre de vie expliquent l'évolution de la conception qu'ont certains promoteurs de leur métier. Les promoteurs affirment avoir désormais un rôle dans l'environnement et un rôle important. Parlant des problèmes de densité urbaine, un promoteur affirmait « les pratiques actuelles nous condamnent souvent à faire de la surdensité ; les plans d'urbanisme sont discutés sans nous. Bref, nous ne pouvons faire notre métier dont l'un des aspects les plus importants est précisément la défense et l'amélioration du cadre de vie. »

Ainsi donc les promoteurs pensent avoir dans certains domaines un rôle proche de celui des responsables de l'Administration : ce serait particulièrement vrai en ce qui concerne le maintien de l'environnement. Le cadre de vie doit répondre à divers critères. Il doit s'adapter d'abord aux besoins des hommes. Pour reprendre l'exemple de la densité, certains promoteurs verraient un heureux équilibre si l'on parvenait à créer à côté de zones à fortes densités (mais sans excès), destinées à favoriser les échanges, des zones à densité plus faible propices aux résidences et des « coins » tranquilles à densité presque nulle autorisant le loisir et les jeux des enfants ou le repos des adultes. Les promoteurs font remarquer toutefois, qu'en l'état actuel des pratiques cet objectif reste impossible à atteindre.

Ensuite la défense du cadre de vie ne doit pas interdire au bâtisseur de bâtir. Il y a un environnement naturel, mais il existe également un environnement créé par l'homme.



— Les courbes ci-jointes représentent, pour chaque catégorie de logements, la variation du taux d'effort des ménages en fonction des revenus, soit :

— en locatif

$$y = \frac{\text{loyer} - \text{allocation-logement}}{\text{revenu}}$$

— en accession

$$y = \frac{\text{annuité} - \text{allocation-logement}}{\text{revenu}}$$

— Les plafonds de ressources relatifs aux différentes catégories de logements aidés ont été placés sur les graphiques afin de délimiter la clientèle et de faire apparaître la hiérarchie des aides.

Or, il ne faut point adopter une attitude passéiste et au nom des grands principes interdire tout progrès, voire toute création. Sans doute la limite entre ce que l'on peut faire au nom de la création et ce que l'on ne peut pas faire est-elle difficile à tracer. Mais il est important de noter que les promoteurs se reconnaissent une responsabilité dans la défense de l'environnement et partant que l'on ne peut vendre celui-ci.

Et pourtant certains sont remarquer qu'on le vend souvent lorsque par exemple on accroche sur un terrain un trop grand nombre de logements pour tenter d'amortir le prix du foncier et pour supporter le coût de certains équipements. « Ce n'est pas notre faute disent les promoteurs ». Et se tournant vers les responsables de l'Administration ils ajoutent : « à vous de trouver le moyen, par l'impôt ou autrement, de libérer davantage de terrains à bâtir. »

Ni « marchand » de logements, ni homme mystère de l'immobilier, le promoteur se veut le professionnel qui apporte sa « contribution à une politique du logement ». Lorsqu'il dénonce certaines difficultés actuelles qu'il affirme rencontrer au gré des programmes (insuffisance des circuits de financement, exigences accrues et parfois excessives des propriétaires fonciers, manque de concertation avec les collectivités locales) il ne le fait point seulement pour des raisons pratiques ou techniques. Certains promoteurs, ceux-là mêmes qui ont participé à cette table ronde avec le P.C.M., en dénonçant ce qu'ils croient devoir dénoncer, s'inquiètent de l'avenir même de la qualité de vie.

« La production de logements, affirmait récemment l'un d'entre eux, va peser de plus en plus lourdement sur le comportement des Français. Ces derniers font souvent de leurs dépenses de logement une part, qualitativement importante de leur vie ; ils en attendent beaucoup. Or, en l'état actuel du marché et des modes de financement, une partie de la clientèle ne sera pas logée au niveau qu'elle souhaite. Ce n'est pas inquiétant seulement pour des raisons économiques ; ça l'est plus encore pour des raisons politiques au sens large du terme. Le Français recherche, en effet, l'amélioration de la qualité de vie. C'est de cette amélioration que dépend son « moral ».

Parler de « moral » et de qualité de vie à propos de l'immobilier n'est-ce point constater une évolution des esprits ? ■

## BIOGRAPHIES

### Pierre GIRAUDET

Né en 1919, M. Pierre Giraudet, nommé Directeur Général de la R.A.T.P. le 1<sup>er</sup> janvier 1972, débute en 1942, comme Ingénieur des Travaux Publics, au service de l'Hydraulique de l'Algérie où il occupe d'abord les fonctions de chef du bureau technique de la 1<sup>re</sup> circonscription (projets de barrages, de centrales hydro-électriques, de réseaux d'irrigation...).

Mobilisé en Algérie en 1943, affecté ensuite à la 1<sup>re</sup> Armée Française en France puis en Allemagne, il est démobilisé en 1945 comme lieutenant et reprend ses fonctions antérieures.

De 1947 à 1954, il est chargé du service de l'Hydraulique dans le Moyen-Chélif à Orléansville et notamment de la construction de centrales hydro-électriques, de la reconstruction du barrage de Pontéba, de l'aménagement et de l'exploitation de zones irrigables.

Nommé Ingénieur des Ponts et Chaussées en 1954, il devient chef du service technique à la Direction de l'Hydraulique, puis chef du service des travaux à la Direction des Travaux Publics et des Transports de l'Algérie, où il est plus spécialement responsable des problèmes routiers, maritimes et aériens et notamment du lancement du programme des routes du Sahara.

A partir de 1957 il est affecté au Port d'Alger, où il est successivement chargé des travaux (étude de l'extension du port, construction de plusieurs quais et jetées, d'un poste pétrolier et développement de l'outillage), puis de l'exploitation.

En 1961, M. Giraudet est détaché au Port Autonome du Havre en qualité de directeur des travaux. Il dirige l'achèvement de la reconstruction du port. Il étudie les travaux d'extension dont il réalise les endiguements des nouveaux bassins. Il établit le projet de la nouvelle écluse maritime et en lance la construction. Il étudie enfin l'avant-projet d'un nouveau port extérieur pour les pétroliers géants.

Nommé Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, M. Giraudet est

affecté à l'Aéroport de Paris en 1967 en qualité de Directeur des Investissements. Chargé à ce titre des programmes d'équipement de leur financement et de leur réalisation, il dirige notamment les travaux d'extension d'Orly (agrandissement de l'aérogare Orly-Sud, construction de l'aérogare Orly-Ouest, construction de nouveaux hangars...) et lance les travaux de construction du nouvel aéroport de Roissy-en-France.

A partir de 1970, M. Giraudet assiste le Directeur Général dans l'ensemble de ses fonctions d'équipement et de travaux. Il était jusqu'à fin 1971 Directeur Général Adjoint de l'Aéroport de Paris.

M. Giraudet est Chevalier de la Légion d'Honneur.

### Jacques DESCHAMPS

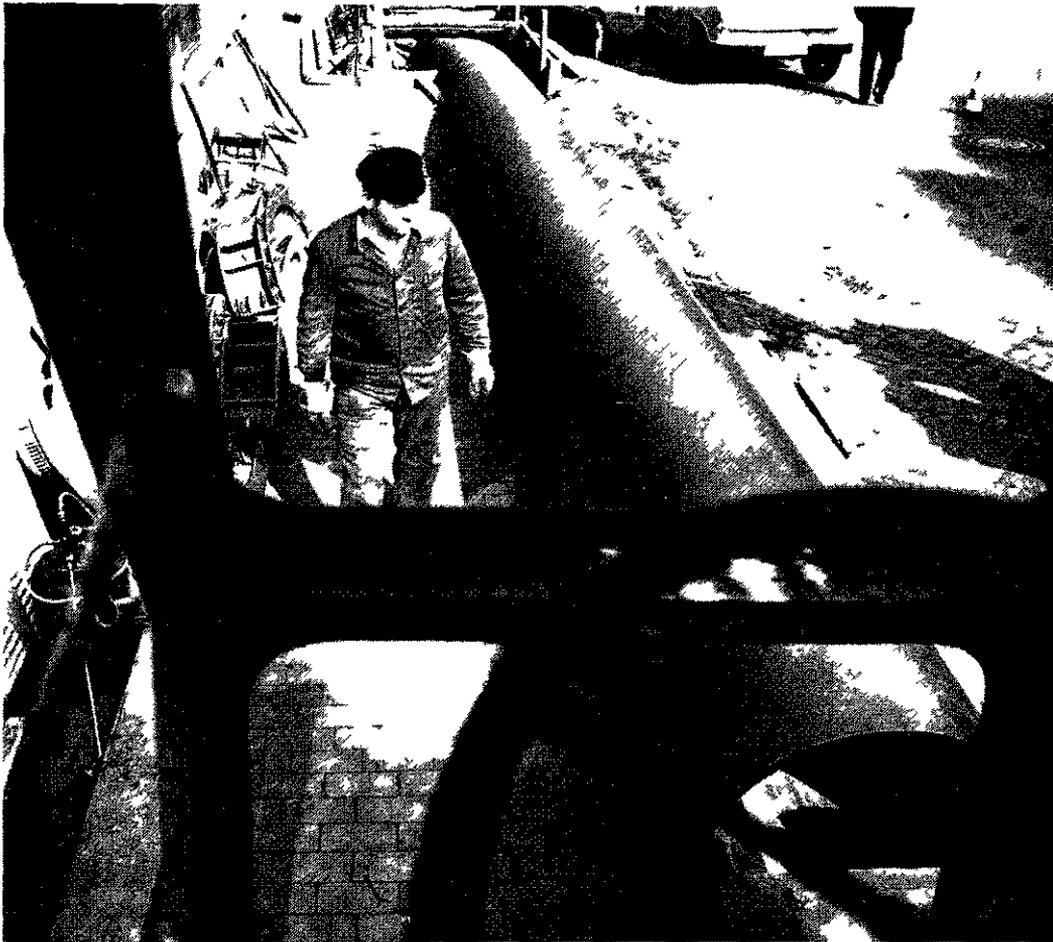
Nommé récemment Directeur Général Adjoint de la R.A.T.P., M. Jacques Deschamps est né le 29 juillet 1925 à Clermont-Ferrand.

Ancien Elève de l'École Polytechnique (promotion 1945) et de l'École Nationale des Ponts et Chaussées.

M. Deschamps, Ingénieur des Ponts et Chaussées, a débuté en 1950 au Maroc où il a dirigé divers Services de la Direction puis du Ministère des Travaux Publics.

En 1965, revenu dans la métropole, il est chargé de l'Arrondissement territorial de Rouen, du Service ordinaire des Ponts et Chaussées puis placé, en 1966, à la tête de l'Arrondissement spécial d'études et de travaux du Service des Ponts et Chaussées de la Seine.

Le 1<sup>er</sup> septembre 1966, M. Deschamps est nommé adjoint du Directeur des Travaux Neufs de la Régie Autonome des Transports Parisiens et, le 15 mars 1967, se voyait confier le poste de Directeur de ce département où il dirigea notamment les travaux du R.E.R. et ceux des prolongements du métro. M. Deschamps est Chevalier de la Légion d'Honneur.



## doublures à façon...

Il a suffi d'une petite ouverture dans un trottoir pour que cet énorme serpent creux, réalisé en Hostalen, se glisse dans un collecteur de béton pour les eaux usées. Ce tuyau va doubler la conduite de béton vieillie et poreuse qui ne remplissait plus son office avec suffisamment de sécurité. L'opération ne demande que deux trous creusés à chaque bout du chantier, au lieu des longs travaux de terrassement habituellement entrepris sur la voirie.

Elle supprime ainsi toute perturbation de la circulation. Sept tuyaux en Hostalen sont soudés bout à bout pour obtenir un conduit continu et étanche (sans joints ni raccords). En deux jours, 84 mètres de conduite ont été aménagés plus de 5 mètres à l'heure! Vous pouvez toujours essayer d'améliorer ce record! Écrivez-nous et nous vous dirons tout sur nos «doublures» à façon.

**Hostalen**

**L'Hostalen est une matière plastique de Hoechst.**

Les produits Hoechst sont fabriqués et commercialisés dans le monde entier. Dans plus de 120 pays, nos agents sont à votre disposition pour vous conseiller et vous donner toutes les informations techniques ou scientifiques que vous désireriez.

## Hoechst pense plus loin



**HOECHST  
FRANCE**

Je désire recevoir sans engagement de ma part vos 2 brochures sur l'Hostalen GM 5010

NOM

SOCIÉTÉ

ADRESSE

TEL.

Decoupez et retournez ce bon à Hoechst France, Département Matières Plastiques, 3 avenue du Général de Gaulle, 92 Puteaux, Tel 772 12 12

## L'épuration des eaux usées N'y-a-t-il que des réalités économiques ?

par J.-V. GAUDEL

Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées

L'article de PETER paru dans le numéro de juillet 1971 du bulletin sous le titre « L'épuration des eaux usées : réalités économiques » donne une bonne analyse, avec exemple chiffré à l'appui, des aspects économiques de l'épuration des eaux usées domestiques et industrielles. De ce point de vue on peut y faire une critique de détail, c'est que si l'on veut apprécier l'incidence des charges d'épuration d'une commune on ne doit pas le faire par rapport à l'ensemble de son budget, mais par rapport au seul budget du service d'assainissement, et plus précisément par leurs incidences sur la redevance communale d'assainissement. Ce n'est en effet qu'exceptionnellement, si la redevance dépasse 0,65 F. au mètre cube, que la commune peut être autorisée (sans que ce soit une obligation) à équilibrer le budget de ce service par un prélèvement sur le budget général.

Sous cette seule réserve les comparaisons sont exactes, les chiffres varieront évidemment selon l'importance de la commune, la nature de l'industrie polluante, les possibilités d'implantation de la station et de traitement des boues, et le taux de la redevance de pollution à verser à l'Agence, mais dans l'état actuel des choses le résultat est toujours dans le même sens : qui épure bien dépense plus que qui n'épure pas. Mais en déduire que la commune ou l'industriel réticent ne construira la station d'épuration que lorsque la redevance perçue par l'Agence deviendra supérieure à la somme des charges d'épuration et de la redevance perçue sur la pollution résiduelle, est oublier un aspect non économique mais non négligeable du problème, celui de l'action des services chargés de la gestion ou de la police des eaux, sans parler de celle des autres utilisateurs des eaux qui seraient lésés.

La loi du 16 décembre 1964, qui a créé les Agences de Bassin et les a autorisées à percevoir des redevances, n'a nullement donné le droit de polluer moyennant le versement de ces redevances. Au contraire elle a maintenu et renforcé les règles

antérieures relatives aux déversements d'eaux usées, les possibilités d'intervention de l'Administration et les sanctions éventuelles.

Epurer ses effluents n'est pas qu'un problème économique, c'est une obligation à la fois morale et légale et seuls en sont dispensés ceux qui ont été régulièrement autorisés à déverser leurs effluents bruts en raison de circonstances particulièrement favorables telles qu'une large dilution. Dans certains cas ces autorisations peuvent même être révisées dans le sens d'une aggravation des conditions imposées.

Les industriels et les collectivités supportent de nombreuses autres sujétions onéreuses, dans l'intérêt général ou dans celui de leur personnel : la prévention contre les accidents du travail, les règles relatives à l'utilisation de l'énergie électrique et à la sécurité dans les établissements recevant du public, celles relatives à l'aménagement des camions et des véhicules transportant des personnes, et de nombreuses autres qu'il est impossible d'énumérer ici. Comme les obligations qui en résultent sont admises et respectées par tous on n'a jamais songé à faire des calculs comparatifs à leur sujet, pas plus qu'à instaurer des redevances pour aider financièrement ceux qui se décident tardivement.

Il n'en fut pas de même pour la pollution des eaux : les responsabilités sont certes partagées ; de mauvaises habitudes ont été prises et les services chargés de la police et de la gestion des eaux peuvent rappeler à leur décharge qu'en présence d'une opinion publique pour le moins indifférente et d'autorités facilement impressionnées par des arguments sociaux et économiques à court terme, leurs interventions étaient rarement suivies d'effet, et qu'ils n'étaient guère encouragés à agir.

Il n'est évidemment pas agréable d'ajouter un poste supplémentaire de dépense à un budget ou un compte d'exploitation, surtout si le concurrent ne le fait pas. Mais depuis quelques années le contexte a changé : le pollueur a de plus en plus

mauvaise conscience et l'opinion publique est sensibilisée. Les interventions financières de l'Etat et des Agences de Bassin ont fait perdre une partie de leur poids aux arguments sociaux et économiques. Les communes épurent plus volontiers au point que les crédits de subventions de l'Etat majorés au rythme du doublement en cinq ans, restent insuffisants pour répondre aux demandes, et depuis peu les industriels, plus lents à démarrer, présentent aux Agences de Bassin de nombreux dossiers de demandes d'aide.

Le passé a montré qu'isolés au milieu d'un monde indifférent, les services chargés de la police et de la gestion des eaux ne pouvaient pas grand chose. Mais ils auraient tort de croire que les Agences de Bassin doivent et peuvent prendre entièrement leur relais dans la lutte contre la pollution. Leur mission n'a pas été supprimée et dans une ambiance modifiée elle doit être plus facile à assurer.

La finance et l'économie ne suffisent pas pour vaincre l'inertie, la mauvaise volonté ou tout simplement les obstacles techniques. Plutôt que dans la recherche d'un équilibre économique, qui ne peut être que global et par conséquent inexistant pour une partie des intéressés (1), la solution doit à mon sens être trouvée dans une coordination des incitations financières et d'une action administrative plus dynamique. C'est ainsi que l'on doit arriver à améliorer progressivement l'état de nos rivières et de nos plans d'eau, en donnant évidemment la priorité aux grosses pollutions localisées comme le préconise à juste titre PETER ■

(1) De plus dans l'état actuel de la réglementation « le montant global des redevances à percevoir susceptibles d'être mises en recouvrement par une agence... est fixé en fonction des dépenses de toutes natures devant lui incomber dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention » (décret n° 66-700 du 14 septembre 1966 relatif aux agences financières de bassin - article 17).

Un barème de redevances calculé en fonction de l'équilibre préconisé par Peter et justifié de cette façon serait donc illégal.



# société chimique de la route



studios Villeurbanais

Autoroute A7 - sortie Sud de LYON

- ◆ Routes et autoroutes ◆ Aérodomes
- ◆ Voirie et réseaux divers
- ◆ Travaux hydrauliques : Revêtements de canaux et digues

**Siège social :**

**2, AV. VELASQUEZ  
PARIS 8<sup>e</sup>**



Téléphone · 522 13 79  
522.96 33

## **LIANTS et PRODUITS SPÉCIAUX**



- ◆ Emulsions acides (répandage et enrobage, stabilisation et impregnation)
- ◆ Emulsions pour grave-émulsion
- ◆ Bitumes fluides
- ◆ Dopes
- ◆ Tapis minces en sable enrobe
- ◆ Coulis sable emulsion
- ◆ Bindeis de reprofilage et de renforcement
- ◆ Revêtements antikérosènes
- ◆ Revêtements colorés
- ◆ Revêtements chauffants

ACTIMUL, ACTIFIX,  
IMPREMAC  
ACTIMIX  
MICTARS  
MICOIL, V 51  
TAPISABLE  
ENDUISABLE  
MICGRIF  
MICKER  
ACTICOLOR  
THERMIDEP

# DÉCORATION

Il y a quelques mois, le mari d'une de mes amies m'a priée d'assurer la rédaction, dans la revue des P.C.M., d'une rubrique consacrée à la décoration. J'avoue avoir été tentée alors par cette proposition ; son caractère amical et non lucratif me fournissait une occasion bien séduisante d'exprimer en toute indépendance des idées qui me sont chères sur un sujet qui ne peut aujourd'hui laisser personne indifférent. A une époque où la défense de notre environnement a brusquement mobilisé toutes les énergies, alerté toutes les consciences, ne doit-on pas constater que le seul domaine dans lequel il nous reste le sentiment de pouvoir agir, et encore, dans des conditions souvent irrémédiablement compromises, reste celui de l'aménagement des locaux qui abritent notre vie familiale, sociale ou professionnelle.

Je précise tout de suite que si j'ai parlé « D'aménagement de locaux », c'est bien parce que même si je suis appelée à les utiliser ici, je suis hostile aux mots « Décorer », « Décoration », « Décorateur » dont le terme commun « Décor » évoque irrésistiblement l'accessoire de théâtre et rappelle fâcheusement la définition du Petit Larousse : Décorer : « orner d'accessoires destinés à embellir ». Exemple : la décoration d'un appartement.

Je préfère quant à moi choisir le terme « Architecte d'intérieur » pour répondre à ce qui me paraît devoir être la véritable mission de celui qui exerce ma profession ; dans l'absolu, en effet, son travail devrait alors consister non à rajouter, à plaquer un décor séduisant, mais à organiser des volumes, à étudier dès le début de la conception, en liaison étroite avec l'architecte, un plan, une distribution qui est le support de toute vie dans un espace donné. Il faut bien admettre que de telles occasions se rencontrent très rarement de nos jours, et particulièrement dans notre pays où pour de multiples raisons la frontière entre l'Architecture et la « Décoration » continue à séparer artificiellement des interventions qui devraient être aussi intimement liées l'une à l'autre.

Beaucoup d'architectes le déplorent autant que nous et nous connaissons la qualité des œuvres de certains parmi les plus connus d'entre eux qui ont pu et su pousser eux-mêmes leurs études jusqu'à l'implantation et au dessin du mobilier destiné à équiper les appartements

ou les bureaux de leurs clients. Malheureusement, il nous faut redescendre sur terre et convenir que la plupart du temps nous devons nous contenter d'une situation moins idéale. Je me hâte d'ajouter qu'il y a dans mon métier mille façons d'intervenir à des stades moins exaltants peut-être, mais non moins riches en joies de toutes sortes : choix d'un meuble, d'une couleur voire d'un modèle de paumelle ou d'un type de robinet.

Je voudrais insister cependant sur ce que j'évoquais au début de cet article et qu'il me paraît capital de souligner : l'aménagement d'un appartement représente pour chacun d'entre nous une chance de nous exprimer selon notre goût, notre caractère propre et en fonction de notre situation familiale, sociale ou professionnelle, de nos moyens financiers.

La tâche n'est pas aisée, certes, mais elle nous concerne tous, habitant de la ville ou de la campagne, capitaine au long cours, Madone des Sleeping ou troglodyte.

Pourquoi dans ces conditions faire appel au décorateur ? Nous connaissons tous des appartements chaleureux, élégants où il fait bon vivre et être reçus et dont la réussite ne doit rien à l'intervention d'un décorateur. Mais en revanche nous en connaissons tous aussi, dont tel spécialiste réputé a dû signer la décoration et qui se distinguent surtout par l'absence total de charme, de goût et de personnalité hormis celle, indiscreète du décorateur...

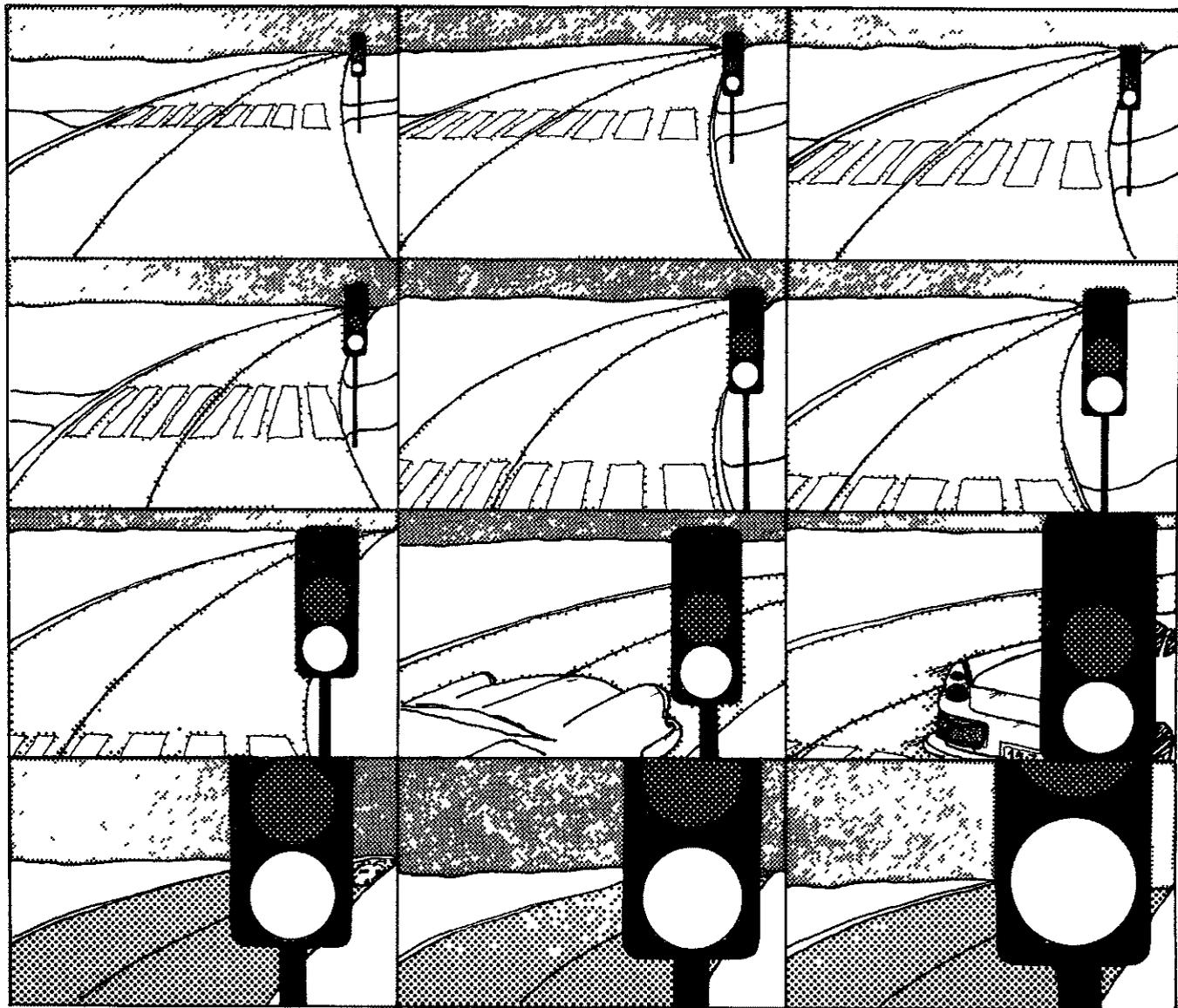
Je crois que la réponse à la question posée est très simple : certaines personnes ont le temps, le goût, les moyens, la compétence, une formation qui leur permettront de s'exprimer dans l'aménagement d'un appartement.

Mais, si ces mêmes personnes étaient privées d'une seule de ces possibilités, par exemple, le temps, elles auraient encore la possibilité de s'exprimer à travers l'intervention du décorateur qu'elles auront choisi. Celui-ci par définition a les avantages incontestables : il connaît le métier, les fournisseurs. Il se tient au courant des dernières réalisations en matière de techniques ou de mobilier. Il a par ailleurs de l'expérience, mais, et c'est là où je voulais en venir, son intervention sera inutile ou néfaste s'il n'a pas conscience de devoir mettre sa science ou son talent au service d'une autre personnalité que la sienne. C'est parce qu'une telle attitude me semble essentielle que je me suis étendue aussi longuement au début de cet article sur certains aspects de mon métier : la présence d'un interlocuteur qu'il est possible de connaître et de respecter est un des privilèges du décorateur : je crois que si j'aime autant cette activité, c'est parce qu'elle ne se conçoit pas sans cette rencontre et cet échange avec les individus auxquels on peut apporter une aide dans un climat de confiance et d'amitié ■

Sophie de KINKELIN  
Décorateur-Conseil



# feu vert!



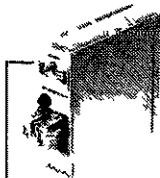
## Avec le détecteur MK 15, les feux rouges sont toujours verts...

Fini les feux mal synchronisés et les attentes exasperantes aux feux rouges dans les embouteillages!

Le détecteur MK 15 à boucle magnétique rend les feux de signalisation plus intelligents et permet dorénavant l'optimisation du trafic urbain ou routier

Il est désormais impossible de concevoir une régulation moderne du trafic sans un bon détecteur de véhicules à boucle magnétique. Outil indispensable des spécialistes du trafic, avec une précision incomparable le MK 15 détecte les véhicules réellement présents à proximité d'un carrefour (y compris les bicyclettes)

En plus du détecteur MK 15, notre département trafic et stationnement met à la disposition des Municipalités et des Ponts-et-Chaussées une gamme complète de détecteurs de véhicules à boucle inductive (détecteurs directionnels sélectifs ou portables). D'autres versions du MK 15 résolvent les problèmes de comptage dans les parkings, la fermeture des barrières automatiques, etc.



documentation sur demande à C F E E 90 rue danton - 92 levallois tél 270 11 90

nom \_\_\_\_\_

adresse \_\_\_\_\_

tél \_\_\_\_\_

D. PCMI

# CFEE

90 rue danton  
92 - levallois  
tel 270 11 90

# PÉRISCOPE

---

## De nouvelles Agences d'Urbanisme

---

Lors de la discussion du Budget de l'Urbanisme, M. CHALANDON a été amené à confirmer l'intérêt que le Gouvernement porte au développement des Agences d'Urbanisme. Aux quatorze agences existantes actuellement viennent de s'en ajouter deux nouvelles. A Reims, à l'initiative de M. TAITTINGER, l'Agence a été créée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1972, elle est dirigée par M. LEFEBVRE, Ingénieur des Ponts et Chaussées. A Toulouse, à l'initiative de M. BAUDIS, Maire de Toulouse, une Agence se met en place sous la direction de M. FREBAULT, Ingénieur des Ponts et Chaussées, précédemment en poste à l'I.R.T.

---

## Aménagement de la zone industrialo-portuaire de Dunkerque

---

Pour la conduite de cette importante opération d'aménagement, le Gouvernement n'envisage pas de créer d'organisme spécialisé analogue aux Missions d'études et d'aménagement des Villes Nouvelles. Il recherche au contraire le moyen de modifier les structures de la D.D.E. afin qu'elles permettent une prise en charge efficace du problème, depuis la conception d'urbanisme jusqu'à la conduite des opérations d'aménagement. Bien entendu, des organes de direction seraient institués et rassembleraient les divers départements ministériels intéressés, les collectivités locales et les chambres de commerce, ainsi que les Préfets concernés.

---

## A propos des Bois de la Grange

---

Le 4 décembre, lors de la discussion du Budget de l'Equipement devant le Sénat, M. VIVIEN a été amené à préciser que la décision d'acquisition totale des Bois de la Grange dans le Sud-Est parisien avait été prise par M. CHALANDON dès le 4 octobre 1971

Certains commentateurs avaient en effet émis l'hypothèse que cette décision n'aurait été prise qu'au moment de son annonce publique le 23 novembre, le lendemain de l'émission « A Armes Egales » où M. SAVARY avait affirmé qu'un accord était conclu avec le promoteur pour la construction de 6 500 logements sur une partie de ces bois

---

## Financement des programmes de H L M

---

Tandis qu'on allège les contrôles techniques et que l'on déconcentre les décisions au sein du Ministère de l'Equipement et du Logement, la circulaire du 20 juillet 1971 du Ministère de l'Economie et des Finances aux Trésoriers-Payeurs généraux sur le visa de financement des programmes H.L.M. tend à alourdir les contrôles financiers en faisant remonter les visas à la Direction du Trésor et à celle de la Comptabilité publique.

Quelques erreurs ou abus provoquent parfois une émotion. Il ne faut pas que celle-ci justifie un contrôle supplémentaire et un alourdissement des procédures qui voulant faire arbitrer des conflits locaux à Paris, y ramènent toutes les décisions.

Doit-on faire le jeu des contrôles paralysants ou jouer le jeu du maillage et de la déconcentration ?

---

## Révision des plans d'urbanisme des Alpes-Maritimes

---

Pour tenir compte des orientations du schéma général d'aménagement du littoral de la Région Provence-Côte d'Azur approuvées par le Gouvernement en juillet 1971, le Préfet des Alpes-Maritimes a pris la décision de réduire systématiquement les densités prévues dans les plans d'urbanisme des communes du littoral qu'il n'a d'ailleurs pas approuvés avant la date limite du 30 juin 1971. Cette réduction des densités est d'ores et déjà appliquée au titre des mesures de sauvegarde prévues jusqu'à la publication des Plans d'Occupation des Sols

---

## Lancement d'une opération de R C B pour les transports urbains

---

Le Ministère de l'Equipement et du Logement, le Ministère des Transports, le Ministère de l'Intérieur, lancent un programme conjoint d'actions-pilotes de R.C.B. pour 1972-1973 dans le domaine de la Circulation et des Transports Urbains. Deux villes seront pressenties pour prendre en main chacune la réalisation d'un programme-type (Toulouse et Strasbourg).

Ces opérations font suite aux recommandations de la Commission des Villes du VI<sup>e</sup> Plan concernant le renforcement des pouvoirs, moyens et méthodes de planification et de programmation dans les agglomérations urbaines. Leur objectif immédiat est la production chaque année, dans chaque ville-pilote, d'un programme pluriannuel « Circulation et Transports » commun aux divers intervenants : Elus et Services municipaux ou communautaires ; Préfet et D.D.E. ; Poli-

ce ; Agence d'urbanisme ; Transporteurs concessionnaires ; Directions et Services centraux des Ministères.

Ces programmes qui feront explicitement référence à un diagnostic (tableau de bord et objectifs), prendront en compte l'ensemble des moyens d'action disponibles (catalogue de projets), les ressources financières globales (coûts réels de programme), l'avenir de l'agglomération (cheminement vers le SDAU).

## Des difficultés dans la régionalisation du Plan

Au moment où s'achève la phase technique de préparation des PR DE, des tensions assez vives se manifestent au niveau des Préfets de région et des Missions régionales. Ces tensions sont dues :

- à l'importance et la complexité du travail demandé par le Commissariat Général du Plan ;
- à la traduction insuffisante de certaines priorités régionales (santé, développement urbain, par exemple) dans les choix définitifs du VI<sup>e</sup> Plan,
- à la méconnaissance, par certains Ministères, de propositions précises formulées par les régions dans leurs esquisses régionales (modifications de certains régimes de subventions aux petites routes, aux activités agricoles..., par exemple),
- à l'insuffisance des dotations régionales proposées par certains Ministères dans le cadre de la régionalisation du budget de 1972, lorsque l'on compare ces dotations aux propositions formulées par les régions pour le VI<sup>e</sup> Plan.

Ainsi se trouvent posés simultanément deux problèmes fondamentaux : le problème de la crédibilité du plan plus difficile à assurer au niveau régional qu'au niveau national, et le problème du respect de la nouvelle « règle du jeu » de la déconcentration administrative par tous les Ministères « dépensiers ».

## ORDRE NATIONAL DE LA LÉGION D'HONNEUR

### MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET SCIENTIFIQUE

M. Sore Jean-Claude, Directeur au ministère, est nommé au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

### MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

M. Aubert Albert-Pierre, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur général de la Société financière de gestion et investissements immobiliers et hôteliers. Chevalier du 16 décembre 1960, est promu au grade d'Officier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

M. Tinturier Georges-Etienne-Pierre, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur départemental de l'équipement du Bas-Rhin. Chevalier du 14 avril 1958, est promu au grade d'Officier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

M. Boissereinq Yves-Elie-Marius, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur du port autonome de Marseille, est nommé au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

M. Mante Jean-Pierre-Edmond, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur de l'équipement de l'Isère, est nommé au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

M. Valiron François-René-Marie, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur de l'équipement de l'Isère, est nommé au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur. J.O. du 1<sup>er</sup> janvier 1972.

## ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

### MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET SCIENTIFIQUE

M. Banal Michel-Maxime-Marie, Directeur adjoint des études et re-

cherches d'Electricité de France, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Flajoliet Bernard-Louis-Emile, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, chef du service spécial des dépôts d'hydrocarbures au ministère, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Fort René-Henri, Directeur de la production et du transport de Gaz de France, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Heliot Pierre-Albert-Marie, chef de l'arrondissement minéralogique de Paris II au ministère, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Terestchenko Pierre, Directeur à la société Ugine Kuhlmann, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Vernisse Jean, Directeur général de Sofrelec, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

### MINISTÈRE DES TRANSPORTS

M. Vicariot Henri, Directeur architecte en chef à l'Aéroport de Paris, est promu au grade de Commandeur de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Le Treste Pierre-François-Marie, adjoint au chef du service des travaux immobiliers aéronautiques de la région parisienne, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Thille Aimé-Aurèle-Jacques, Directeur adjoint des installations fixes de la société nationale des chemins de fer français, est promu au grade d'Officier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. Marrec Pierre-Emile-Louis, Ingénieur des Ponts et Chaussées à l'administration centrale, est nommé au grade de Chevalier de l'ordre national du mérite. J.O. du 10 décembre 1971.

M. de Vitry d'Avaucourt François, adjoint au secrétaire général de la marine marchande, est nommé au grade de Chevalier de l'ordre national du mérite.

J.O. du 10 décembre 1971.

## MINES

### PROMOTIONS

Par arrêté du ministre du développement industriel et scientifique en date du 22 novembre 1971, M. Moyen Dominique, Ingénieur des Mines, est nommé à l'emploi d'Ingénieur en Chef des Mines et titularisé dans le grade correspondant à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1971. J.O. du 30 novembre 1971.

### DÉMISSIONS

Par arrêté du ministre du développement industriel et scientifique en date du 28 octobre 1971, la démission de M. Marle Charles, Ingénieur des Mines, a été acceptée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1970, date de sa titularisation en qualité de maître de conférences à la faculté de sciences de l'université de Besançon. J.O. du 20 novembre 1971.

### DÉCISIONS

Par arrêté du 29 novembre 1971, le bureau de la commission des recherches scientifiques sur la sécurité dans les mines et carrières (C.O. R.S.) a été constitué comme suit : M. Robert, Ingénieur Général des Mines, président. M. Frereau, Ingénieur Général des Mines, président de la section technique du conseil général des mines, vice-président. M. Koch, Ingénieur en Chef des Mines, chef du service des techniques du sous-sol à la direction de la technologie, de l'environnement industriel et des mines, secrétaire. J.O. du 9 décembre 1971.

Par arrêté du 3 décembre 1971, le secrétariat du conseil supérieur de la création esthétique industrielle est assuré par M. Jean-Claude Bouvry, Ingénieur des Mines, adjoint au directeur des études et programmes au ministère du développement industriel et scientifique, en remplacement de M. Christian Marchach, appelé à d'autres fonctions. J.O. du 14 décembre 1971.

## PONTS ET CHAUSSÉES

### DÉCISIONS

Par arrêté en date du 19 novembre 1971, M. Lebreton Alain, Ingénieur des Ponts et Chaussées à la direction du gaz, de l'électricité et du charbon, a été nommé secrétaire du comité technique de l'électricité. en remplacement de M. Texier Georges, admis à faire valoir ses droits à la retraite.

J.O. du 28 novembre 1971.

Par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'équipement et du logement en date du 8 septembre 1971, M. Morel Louis, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> avril 1971, placé en service détaché, pour une période de cinq ans, auprès de l'office public d'habitations à loyer modéré de la ville de Paris en qualité de Directeur général. J.O. du 7 décembre 1971.

Par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances, du ministre des transports et du ministre de l'équipement et du logement en date du 30 septembre 1971, M. Hoffmann Eugène, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, est, à compter du 16 mai 1971, placé en service détaché, pour une période de cinq ans, auprès du conseil supérieur des transports en vue d'y exercer les fonctions de secrétaire général adjoint. J.O. du 7 décembre 1971.

Par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances, du ministre des transports et du ministre de l'équipement et du logement en date du 30 septembre 1971, M. Dreyfus Gilbert, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées, est, à compter du 15 mars 1971, placé en service détaché, pour une période de cinq ans, auprès de l'Aéroport de Paris en qualité de Directeur général. J.O. du 7 décembre 1971.

Par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'équipement et du logement et du secrétaire d'Etat auprès du ministre des affaires étrangères en date du 4 octobre 1971, M. Protat Pierre, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1971, placé en service détaché, pour une période

de de cinq ans, auprès de l'office central des chemins de fer d'outre-mer en qualité de Directeur général.

J.O. du 7 décembre 1971.

Par arrêté du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'équipement et du logement en date du 15 octobre 1971, M. Maquet Jean-François, Ingénieur des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> juin 1971, placé en service détaché, pour une période de cinq ans, auprès du port autonome de Nantes-Saint-Nazaire en vue d'y exercer les fonctions de Directeur des accès.

J.O. du 7 décembre 1971.

Par arrêté du 26 novembre 1971, sont nommés membres du comité consultatif institué auprès du centre scientifique et technique du bâtiment :

M. Maurus Robert, Ingénieur des Ponts et Chaussées.

M. Pasquet André, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées.

M. Peltier Raymond, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées, directeur du centre d'études et recherches de l'industrie des liants hydrauliques.

M. Sajus Raymond, Ingénieur des Ponts et Chaussées, secrétaire permanent du plan Construction.

J.O. du 18 décembre 1971.

M. Sato Louis, Ingénieur des Ponts et Chaussées, en service détaché auprès de la Société d'Etudes Techniques et Economiques (S.E.T.E.C.) est réintégré pour ordre dans son administration d'origine le 1<sup>er</sup> octobre 1971 et placé à compter de la même date, pour une période de 3 ans éventuellement renouvelable, en position de disponibilité en vue d'exercer à l'intérieur du groupe S.E.T.E.C. les fonctions de Président Directeur Général de la Société d'Etudes et de Réalisations Urbaines (U.R.A.T.E.C.).

Arrêté du 29 octobre 1971.

M. Boyer Robert, Ingénieur des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> avril 1971, placé en service détaché pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable, auprès du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de chargé de mission à la Direction de la Prévision.

Arrêté du 10 novembre 1971.

M. Leservot Gilles, Ingénieur des Ponts et Chaussées, est, à compter du 15 octobre 1971, placé en service détaché, pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable, auprès de la société centrale pour

l'Équipement du Territoire en vue d'y exercer les fonctions de Directeur de la société d'Équipement de la Guadeloupe (SODEC).

Arrêté du 10 novembre 1971.

M. Martinand Claude, Ingénieur des Ponts et Chaussées au Centre d'Études Techniques de l'Équipement de Bordeaux, est, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1971, chargé de l'arrondissement opérationnel à la direction départementale de l'Équipement de la Gironde, en remplacement de M. Houdet appelé à d'autres fonctions. Il continuera en outre d'être chargé par intérim de la Division des Tracés au Centre d'Études Techniques de l'Équipement de Bordeaux.

Arrêté du 19 novembre 1971.

M. Durand Jean-Louis, Ingénieur des Ponts et Chaussées détaché au Bureau Central d'Études pour les Équipements d'Outre-Mer, est, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1971, réintégré dans les cadres de son administration d'origine et nommé Adjoint au Chef de la Division Circulation Exploitation du Service d'Études Techniques des Routes et Autoroutes.

Arrêté du 22 novembre 1971.

M. Basso Marcel, Ingénieur des Ponts et Chaussées, en congé de longue durée depuis le 2 mai 1971, est, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1971, réintégré dans ses fonctions et chargé de mission auprès du Chef de la division « Transports » du Centre d'Études Techniques de l'Équipement d'Aix-en-Provence.

Arrêté du 22 novembre 1971.

M. Essig Philippe, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées en service détaché auprès de la Régie Autonome des Transports Parisiens, est, à compter du 1<sup>er</sup> mars 1971, maintenu dans la même position auprès de cet organisme pour une nouvelle période de cinq ans, éventuellement renouvelable, pour lui permettre de continuer d'y exercer des fonctions de son grade.

Arrêté du 25 novembre 1971.

M. Franck Gérard, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées en service détaché auprès du port autonome du Havre en qualité de Directeur de l'Exploitation Technique et de la Prospective, est, à compter du 1<sup>er</sup> juin 1971, maintenu dans la même position et dans les mêmes fonctions auprès de cet organisme pour une nouvelle période de cinq ans, éventuellement renouvelable.

Arrêté du 25 novembre 1971.

M. Saulgeot Louis, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées, en ser-

vice détaché auprès de l'Entreprise Minière et Chimique, est, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1971, réintégré dans les cadres de son administration d'origine et mis à la disposition du Ministère du Développement Industriel et Scientifique.

Arrêté du 26 novembre 1971.

M. Nau André, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, est, à compter du 12 août 1971, placé en service détaché pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable, auprès du Secrétaire d'État auprès du Ministre des Affaires Étrangères en qualité de conseiller technique du Ministre des Travaux Publics de la République Démocratique du Congo-Kinshasa.

Arrêté du 6 décembre 1971.

M. Cavassilas Dimitri, Ingénieur des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1971, placé en service détaché pour une période de deux ans, éventuellement renouvelable, auprès du Ministère des Affaires Étrangères, pour servir en Algérie au titre de la Coopération Technique.

Arrêté du 6 décembre 1971.

M. Maistre Claude, Ingénieur des Ponts et Chaussées, précédemment en service détaché auprès de l'Office National de la Navigation, est, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 1970, réintégré pour ordre dans son administration d'origine et placé à nouveau en service détaché pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable, auprès du Port Autonome de Paris en qualité de Directeur de l'Équipement.

Arrêté du 7 décembre 1971.

M. Vasseur Jacques, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées, est placé, à compter du 15 décembre 1971, dans la position de disponibilité pour une période de 3 ans, éventuellement renouvelable, auprès de la Société Spie-Balagnolles en vue d'y exercer les fonctions d'Ingénieur-Conseil.

Arrêté du 7 décembre 1971.

M. Irion Bernard, Ingénieur des Ponts et Chaussées, est placé, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1971, en position de disponibilité auprès de la Compagnie Générale d'Automatisme pour une période de trois ans, éventuellement renouvelable, en vue d'y exercer les fonctions de Directeur, chargé plus particulièrement des réalisations hospitalières et hôtelières.

Arrêté du 7 décembre 1971.

M. Pébereau Georges, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, en

disponibilité auprès de la Compagnie Générale d'Électricité en qualité d'Administrateur Directeur Général adjoint et de la Compagnie Industrielle de Télécommunications en qualité d'Administrateur Directeur Général, est maintenu dans cette position pour une nouvelle et dernière période de 3 ans à compter du 7 octobre 1971.

Arrêté du 7 décembre 1971.

M. Cheret Ivan, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> mars 1971, placé en service détaché pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable, auprès du Ministère du Développement Industriel et Scientifique en vue d'y exercer les fonctions de Directeur du Gaz, de l'Électricité et du Charbon.

Arrêté du 9 décembre 1971.

M. Quatre Michel, Ingénieur des Ponts et Chaussées, Conseiller Technique du Ministre du Travail, de l'Emploi et de la Population, est, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 1971, mis à la disposition du Ministère des Affaires Culturelles en vue d'exercer les fonctions de Directeur des Services Administratifs de la Réunion des théâtres lyriques nationaux.

Arrêté du 22 décembre 1971.

M. Legrand Gilles, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées en service détaché auprès du Ministère du Développement Industriel et Scientifique en qualité de Professeur de Mathématiques à l'École Supérieure des Mines de Paris, est, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1971, maintenu dans la même position et dans les mêmes fonctions pour une nouvelle période de cinq ans, éventuellement renouvelable.

Arrêté du 22 décembre 1971

M. Chaste Roger, Ingénieur Général des Ponts et Chaussées au Conseil général des Ponts et Chaussées, est, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 1971, en sus de ses attributions, chargé de mission auprès des Ingénieurs Généraux chargés des 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> circonscriptions d'Inspection Générale.

Arrêté du 23 décembre 1971.

M. Lecerf Yves, Ingénieur des Ponts et Chaussées en service détaché auprès du Ministère de l'Éducation Nationale, est, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1971, réintégré pour ordre dans son corps d'origine et mis à la disposition de l'Institut de Recherche d'Informatique et d'Automatique en qualité d'Ingénieur de recherche.

Arrêté du 23 décembre 1971.

*Nos lecteurs trouveront, ci-après, des informations transmises par des entreprises travaillant pour les Ponts et Chaussées ou intéressant les services des Ponts et Chaussées par certaines de leurs productions. Le caractère documentaire de ces informations nous a paru justifier leur publication ; elles sont toutefois publiées sous la seule responsabilité des firmes intéressées.*

## BARBER-GREENE

### Sa nouvelle gamme de finisseurs

Véritable INVENTEUR du finisseur il y a plus de 30 ans, BARBER-GREENE est toujours resté le pionnier mondial pour la fabrication des postes d'enrobage et des engins d'application.

En introduisant sa nouvelle *gamme hydrostatique* de la série 100, BARBER-GREENE prend maintenant une avance considérable sur le Marché international.

Déjà éprouvés outre Atlantique, tous les problèmes de la série 100 sont déjà, ou seront très prochainement, diffusés en France.

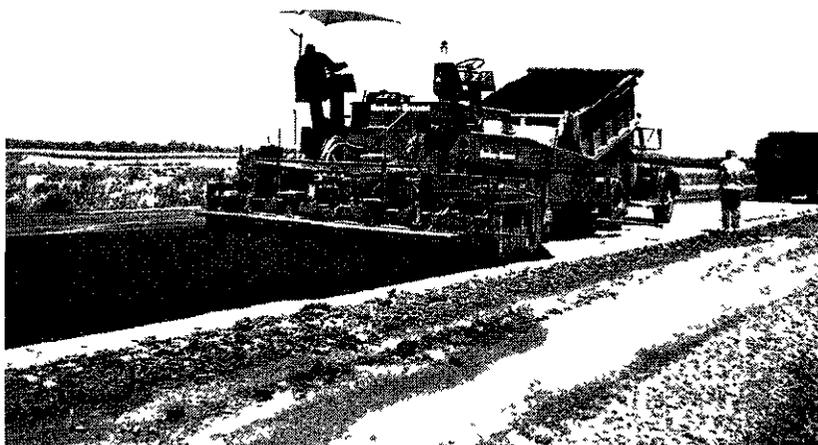
Tous les finisseurs de la série 100 sont à commandes hydrostatiques indépendantes les unes des autres. C'est-à-dire que :

- la translation,
- l'alimentation,
- la répartition et
- la vibration

peuvent être commandées séparément en fonction précise de l'approvisionnement en matériaux enrobés, de l'épaisseur et de la largeur du tapis, ainsi que de la qualité des enrobés mis en œuvre.

L'automatisme a été poussé au maximum pour permettre la conduite de l'appareil par une main-d'œuvre dont la technicité tend à diminuer.

C'est ainsi, par exemple, que des palpeurs judicieusement disposés ajustent automatiquement l'alimentation aux besoins des vis de répartition.



Finisseur SB 170 en action - Vue arrière

Egalement, la vitesse d'avancement du finisseur peut être pré-réglée en fonction de l'approvisionnement et du travail. Elle demeure constante pendant toutes les opérations de revêtement, y compris pendant le temps de chargement de la trémie.

Après chaque arrêt, le finisseur repart automatiquement à la vitesse pré-réglée par simple manœuvre d'un levier « Marche/Arrêt ».

Néanmoins, tous les automatismes peuvent être « isolés », soit pour une conduite plus « traditionnelle » de l'engin, soit en cas de défaillance éventuelle d'un des dispositifs concourant à l'automatisme général.

Indépendamment d'une plus grande facilité de conduite, l'introduction de l'hydrostatique présente de nombreux autres avantages :

- Réduction très sensible du coût d'entretien par l'élimination de nombreux organes mécaniques ;
- Facilité d'entretien et de remise en état par remplacement rapide d'éléments complets aisément accessibles ;
- Souplesse d'utilisation, l'indépendance de chaque fonction tolérant des

plages d'utilisation plus grandes :

- Rentabilité accrue du fait de l'adaptation précise à chaque type de revêtement.

Non content d'innover en matière de conception, BARBER-GREENE s'est en outre attaché à améliorer très sensiblement la compaction derrière le finisseur.

Les screeds sont alourdis et la vibration, à commande hydrostatique indépendante, donne une plage de réglage plus grande, donc plus d'efficacité.

Homothétique dans sa conception, la nouvelle gamme BARBER-GREENE est judicieusement « étagée » pour couvrir la totalité des besoins des entreprises françaises :

### FINISSEUR SB-110 :

Largeur en déplacement .....	2,44 m
Largeur de travail .....	variable de 1,22 m à 4,27 m
Vitesse de déplacement .....	0 km à 29 km/heure
Vitesse de travail .....	0 à 46 m/min.
Épaisseur du revêtement .....	6 mm à 20 cm
Moteur Ford .....	70 CV
Poids (sans extensions) .....	7.440 kg
Screed vibrant lourd.	

### FINISSEUR SB-140 :

Deux modèles : A et B, différents surtout par la largeur de déplacement.

#### Modèle A.

Largeur de déplacement .....	2,50 m
Largeur de travail .....	variable de 1,90 m à 7,38 m
Vitesse de déplacement .....	0 km à 20 km/heure
Vitesse de travail .....	0 à 47,5 m/min.
Épaisseur du revêtement .....	12 mm à 30 cm
Moteur Ford .....	101 CV
Poids (sans extensions) .....	12.930 kg
Screed vibrant lourd.	

#### Modèle B.

Caractéristiques un peu différentes, mais surtout :

Largeur en déplacement .....	3 m
Poids (sans extensions) .....	13.380 kg

Pour le finisseur sur chenilles, BARBER-GREENE conserve, en les améliorant, notamment en ce qui concerne la vibration, les modèles bien connus 873, SA 35 et SA 41.

Le SA 41 peut recevoir deux types de screed, dont un à compaction très élevée. Enfin, BARBER-GREENE présente le nouveau finisseur sur chenilles, de grande largeur, à commandes hydrostatiques.

Le SA 190 pouvant opérer à 12 mètres de largeur et dont nous vous entretiendrons ultérieurement plus en détails.

**ANNUAIRE OFFICIEL**  
**du MINISTÈRE de l'ÉQUIPEMENT et du LOGEMENT**

ÉDITION 1971

Prix : 80 F. (T.T.C. et franco)

Principales parties :

- Administration Centrale (cabinet, direction, services, etc.)
- Services techniques et établissements divers
- Conseils - Comités - Commissions
- Services extérieurs (régionaux et départementaux)
- Services spécialisés
- Services et organismes interministériels
- Services rattachés et organismes divers
- Ministère des Transports
- Aviation Civile
- Table alphabétique des personnalités et fonctionnaires intéressés

Pour le recevoir, il vous suffit de nous retourner le bulletin ci-dessous en l'accompagnant du règlement correspondant

**au Service de Vente de l'Annuaire Officiel**  
**du MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT**

254, rue de Vaugirard, 75-PARIS (15<sup>e</sup>)

C.C.P. PARIS 508-59

Bulletin à retourner à

**Annuaire Officiel du Ministère de l'Équipement et du Logement**

254, rue de Vaugirard, 75-PARIS (15<sup>e</sup>)

Firme :

Adresse :

Références (ou Service) :

Veillez m'adresser : .... ex. de l'Annuaire M.E.L. à 80 F., soit : ..... F.

réglé par chèque bancaire ci-joint  
par virement postal à v/C.C.P. PARIS 508-59  
suivant facture (ou mémoire) en .... exempl.

Cachet

Date