Jean-Claude CROIZÉ

POLITIQUE ET CONFIGURATION DU LOGEMENT EN FRANCE (1900-1980)

Volume IV

NORMES ET MAÎTRISE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (1945-1980)

SOMMAIRE

Introduction …..... p. 3

1) LE CHOIX DU COLLECTIF ……... p. 6

11. Difficultés statistiques ……... p. 6

12. L'habitat individuel abandonné par l'État ? …….. p. 10

13. Le dogme, ses zélateurs, et ses failles …… p. 32

2) LES ERREMENTS DE L'INDUSTRIALISATION …… p. 48

21. Problématique théorique et réalités du bâtiment ……. p. 48

22. Institutions et procédures ……... p. 61

De la mise en place des institutions aux contrats triennaux …… p. 61
Les procédés de construction et la fabrique des monopoleurs ……..…. p. 69

23. Aux résultats ! …….. p. 75

Des chantiers d'expérience aux 4000 logements de la région parisienne … p. 76
L'appel d'offres des LEN et LOPOFA de 1954-1956 …… p. 87
Les gagnants de « l'industrialisation » ……. p. 96

24. Le dérapage des cités d'urgence …… p. 100

25. Retour sur la doctrine ……. p. 114

26. « Machine arrière ! » ……. p. 126

3) LE CANTONNEMENT DES COÛTS PAR LA RÉDUCTION DES NORMES p. 134

31. La norme : objet et sources ……. p. 134

32. Nombre de pièces et surface des logements ……... p. 141

33. L'organisation du logement …… p. 152

Trafic des pièces ……... p. 154
Les effets sur le plan, ou le fonctionnalisme dans ses œuvres ……. p. 166

34. L'équipement du logement ……... p. 175

35. Une nouveauté : les "logements spécialisés" …….. p. 181

36. Manipulation des normes de peuplement ……..... p. 189

4) CONCLUSION …… p. 199

Les habitants, confrontés à un bâti récent aux déficiences multiples ...… p. 199
Un bilan qui soulève des questions de fond ……. p. 204
Le prix des errements …… p. 211

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

1. Thèses …….. p. 215
2. Ouvrages ……. p. 217
3. Revues, périodiques et bulletins statistiques …….. p. 224
4. Études, recherches et documents à tirage limité ……... p. 226
5. Archives Nationales …….. p. 227
6. Documents officiels ……... p. 232

Introduction

Envisagé dès le tournant de 1950, l'effort de construction visant à porter le parc de logements français à un standard comparable à celui des pays les plus développés est lancé en 1953, alors que la guerre d'Indochine bat son plein et que la reconstruction immobilière est tout juste engagée. Outre la modernisation générale du pays et un développement industriel qu'on veut accélérer, on conduira les trois affaires de front : la guerre, la reconstruction, et l'expansion du logement. La décision est paradoxale – le bon sens aurait voulu qu'on diffère au moins un des objectifs, et il n'est pas difficile de deviner lequel. Il faut donc qu'elle ait été soutenue par un raisonnement qui la justifie dans son principe et qui rende plausible son exécution.

Pour ce qui est du principe, l'idée de l'urgence d'une action résulte de cette vue nouvelle qui fait de l'amélioration du logement un facteur déterminant du *maintien de l'ordre* et de la *paix publique*. Il faut dire qu'il y a là une question stratégique dans un État en guerre, et que l'on avait plus qu'épuisé les charmes de l'écrasement des loyers. D'une certaine façon, le revirement difficilement assumé en 1948 et dans les années suivantes en matière de loyers en imposait un autre, sous la forme d'une amélioration des prestations. Trois idées qui s'articulent entre elles pour former la problématique du projet viennent alors tracer une perspective qui lui confère les caractères d'une chose effectivement réalisable. En premier lieu, il est entendu que seul l'État est en mesure d'assumer la relance de la construction. L'idée a suscité de multiples résistances dans des conjonctures antérieures mais, après la nationalisation des trois quarts des actifs bancaires, elle devient quasiment naturelle dans un système plus centralisé que jamais, et elle offre de surcroît aux maîtres de la rue de Rivoli la garantie que la procédure restera étroitement sous contrôle : on y mettra ce qu'il faut, ou ce qu'on peut, et rien de plus. En second lieu, les circonstances font que l'État est pauvre en moyens, un point de vue que les Finances s'emploieront à faire valoir. Il faudra donc construire à peu de frais, tout en proposant des logements équipés, en tout cas du point de vue des fluides et des sanitaires. En troisième lieu, les miracles de la technique et la modernisation des procédés de construction permettent d'escompter un abaissement substantiel des coûts structurels des immeubles collectifs, en même temps qu'une réduction des délais de production.

Le cadre de raisonnement qui s'installe dans la tête des responsables et qui sera exprimé à satiété, à commencer par la voix d'Eugène Claudius-Petit, est au fond jailli tout entier de la thèse sur *Le logement des travailleurs français* que Claude Olchanski soutenait en 1945. La politique du logement qui se met en place dans l'urgence a tout d'abord pour fonction de servir un projet d'aménagement du territoire national dont l'élément déterminant est le développement industriel. Les ménages qu'il s'agit de loger sont ceux d'ouvriers d'usine dont on dit que la modestie de leurs moyens ne les met guère en position d'accéder à la propriété – même à la *petite propriété* –, et dont on suppose qu'ils ont de toute façon intérêt à rester locataires pour pouvoir déplacer facilement leur résidence au gré des évolutions de l'emploi.

En épousant ainsi une thèse unilatéralement productiviste, on ignore la diversité des dynamiques territoriales, notamment celles qui sont fondées sur la consommation[1]. On perd également de vue que la faible solvabilité de la masse des salariés résulte non seulement de la modestie de leurs revenus, mais aussi des habitudes de gestion de leurs budgets qui se sont ancrées en raison du bas niveau des loyers réglementés, et qui posent avec acuité le problème

[1] Le tourisme, par exemple, qu'on réhabilitera plus tard en en faisant une *industrie*, avec les conséquences que l'on sait sur la figure des stations françaises.

de l'accès à des immeubles locatifs neufs, fussent-ils sociaux. On oublie les appréciations nuancées d'un Philippe Isaac, et on expédie au magasin des vieilleries tous les plaidoyers en faveur de la maison familiale, négligeant incidemment les fondements des projets initiaux d'Henri Sellier. Cultivant un souvenir épouvanté des lotissements, de leurs défectuosités et du coût de leur remise en ordre, on ne prête pas un grand avenir à la maison individuelle, qu'on voit comme une sorte de relique de la vie rurale. Celle-ci conservera néanmoins des défenseurs dans l'administration, notamment du côté des Finances, qui y voient à la fois un moyen de se délester du fardeau du logement et de produire de la matière taxable. Elle ne dépérira jamais totalement, et elle reviendra en force lorsque, quittant les chemins de la construction d'État, on remettra au *marché* – c'est-à-dire, tout d'abord, à la finance bancaire – le soin de réguler le taux d'effort des ménages.

Il reste que, dans l'immédiat, les idées dont sont porteurs les modernistes qui tiennent les rênes de la construction sont celles d'Olchanski, et que leur héros urbano-architectural s'appelle Le Corbusier. L'immeuble collectif est paré de tous les avantages : économe en terrain, il l'est donc aussi en acquisitions foncières et en dépenses d'infrastructure, sans compter qu'il se prête à une industrialisation efficace, etc.[2] La vue doctrinale qui permet d'échapper à la quadrature du cercle prend la forme d'un objet architectural nettement déterminé et c'est précisément parce que l'autorité de l'État permettra d'orienter la construction dans ce sens qu'on réussira l'indispensable maîtrise des coûts. Parvenu à ce point du raisonnement, on peut dire que la boucle est bouclée : on est en présence d'un système qui, à l'image des procédés de fabrication qu'il va encourager, est parfaitement fermé.

Des trois éléments constitutifs du prix final du logement[3] que sont les frais financiers, les charges foncières et d'infrastructure, et le coût de construction, les premiers seront assurément ramenés à un niveau très raisonnable par l'intermédiation de l'État. Reste à maîtriser les deux derniers. Si impressionnants que soient les milliards d'unités monétaires qu'il faut leur consacrer, les dépenses d'acquisition foncière et d'aménagement demeurent en général un poste relativement secondaire, surtout quand on projette de construire dans les périphéries. Dans le contexte des années 1950, la question clé est donc bien celle du coût du bâtiment et, par suite, celle de l'efficacité des procédures d'industrialisation qu'on imagine.

Or, dès les premiers développements opérationnels, il va s'avérer que les conceptions en chambre dont on attendait de grands résultats iront buter sur la dure réalité des faits. À l'heure où le mythe s'effondre, comment procéder pour tenir malgré tout la belle promesse qu'on avait faite concernant le prix à payer pour la modernisation du logement ? Comme toujours, c'est au moment des épreuves que se révèle la vraie nature des acteurs du drame. Sitôt que les espérances entretenues par leur naïveté – ou leur incompétence – vont être démenties, ils reviendront aux bonnes vieilles pratiques consistant à s'en prendre à la quantité et à la qualité des prestations, avec toutefois des dimensions nouvelles liées aux prérogatives régaliennes des appareils publics. Évidemment, cela ne restera pas sans effet sur la nature des constructions, et c'est cette aventure somme toute peu glorieuse des années 1950 et 1960 qu'on va maintenant s'attacher à retracer.

---

[2] Là encore, la logomachie officielle ne souffre pas le doute. Pourtant, est-il si certain que le modèle de la *cité-jardin verticale*, avec ses immeubles *distants de 150 à 200 mètres* (cf. vol. I, chap. 5, section *Le Corbusier*), soit réellement économe en terrain et en infrastructures ? Quant à l'industrialisation de la production, on montrera plus loin que tout dépend de la doctrine, et que la solution finalement retenue est tout aussi efficace, sinon plus, à l'égard de la maison individuelle que des immeubles collectifs.

[3] Hors frais d'exploitation, un domaine où l'idée régnante est qu'une gestion collective autorisera des rationalisations débouchant sur des économies.

Dans les développements qui suivent, on évoquera tout d'abord la faveur dont l'immeuble collectif jouit dans l'ensemble de la littérature et des travaux académiques des années 1940 et 1950. On soulignera que, si les fondements de cette appréciation paraissent pour le moins incertains, ses effets sur la construction sont tout à fait avérés autour de1960.

Venant ensuite au projet d'industrialisation du bâtiment, on suivra le chemin qu'a emprunté l'administration, de la mise en place des processus institutionnels à l'expérimentation sur de grands chantiers en passant par le choix des procédés techniques. On s'en écartera toutefois en procédant à une lecture critique des résultats qui aurait dû s'imposer dès les années 1950, mais qui a été longuement différée. On rappellera alors qu'il ne manquait pourtant pas de voix pour exprimer des vues qui diffèrent notablement de la doctrine retenue par l'administration jusqu'aux années 1960, et on conclura sur le retournement de tendance qui s'opère sous le ministère Chalandon.

On examinera enfin les expédients auxquels l'administration a recouru lorsqu'elle s'est efforcée de tenir les prix malgré tout, et de contenir l'effort global à consentir pour le logement. On en approfondira la signification concrète en s'attachant à l'évolution des normes du logement social, un secteur de production qui, dans l'époque, ne pouvait que faire référence en raison de son poids éminent dans la construction neuve.

1) LE CHOIX DU COLLECTIF

11. Difficultés statistiques

Alors que l'on doit reconnaître comme essentielle la distinction entre habitat individuel et habitat collectif, il n'est pas si aisé de retrouver le poids respectif de l'un et de l'autre à travers les publications statistiques. On dispose d'une abondance de données sur les logements neufs répartis selon le régime de financement ou sur le progression de l'équipement du parc. Mais la distinction entre individuel et collectif est, par exemple, absente des pages que la rétrospective 1948/1988 de l'INSEE consacre au logement [4] : pareille anecdote suffit à dire jusqu'à quel point l'importance de la question peut être minorée.

Deux ordres de motifs peuvent rendre compte de cette mise entre parenthèses. Outre des préventions idéologiques sur lesquelles on reviendra plus loin, et qui ont pu laisser penser qu'il ne s'agissait pas d'une bonne question, il faut en effet reconnaître qu'en dépit de sa perception évidente pour l'habitant, la maison unifamiliale ne constitue pas un objet simple pour le statisticien.

Une approche qu'on retrouve dans nombre de sources des années 1960 consistait à classer comme « habitat individuel » l'ensemble des immeubles d'un et de deux logements. Pareille attitude est expressive d'une fidélité aux typologies bâties – les volumes ne diffèrent guère d'une maison d'un logement, à une maison de deux logements – et retrace un mode relationnel entre les occupants qui reste de l'ordre de l'individuel : même dans l'hypothèse d'une division effective de la propriété, le cas de la copropriété à deux représente une figure tout à fait particulière. Elle a également l'avantage de maintenir dans une catégorie inchangée des maisons qui, au cours de leur histoire, verraient s'autonomiser une ou deux pièces pour former un logement locatif permanent ou touristique. Cette optique est certainement celle qui paraîtra la plus significative à qui est soucieux de distinguer entre des formes d'urbanisation, et on rappellera dans les tableaux qui suivent que l'ajout des immeubles à deux logements est loin d'être négligeable, au moins dans la période qui nous intéresse.

Elle a toutefois l'inconvénient de ne pas isoler la maison unifamiliale proprement dite, avec son attribut probable qu'est l'usage privatif d'un espace extérieur. C'est ce qui a conduit des publications de plus en plus nombreuses à retenir comme « maison individuelle » les seuls immeubles ne comprenant qu'un seul logement, quitte à préciser que "les logements « en bande » sont classés dans [cette catégorie]" [5]. Utile précision car, sinon, les individuels mitoyens de la tradition faubourienne auraient dû être classés dans un genre particulier de collectif. Par exemple le « collectif horizontal », cette notion qui autorise toutes les confusions en associant à l'idée de « collectif » des maisons dont les caractéristiques et la valeur d'usage sont d'une toute autre nature.

Cette précaution elle-même n'est pas si efficace qu'il paraît. Un immeuble ne comportant qu'un seul logement peut correspondre à un établissement de production, à un bâtiment public (logement de directeur), etc. : en raison des logements de fonction, on peut tout à fait se

[4] INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988,* Paris, 1990, p. 164-166.
[5] *Les Collections de l'INSEE, série M, n°28, novembre 1973*, J.C. Dutailly, D. Burlan, "Les conditions de logement des ménages en 1970", p. 29.

trouver en présence d'un immeuble lourd. Dans les statistiques de la construction neuve publiées par le ministère de l'Équipement, on a surmonté la difficulté en ajoutant, au cours des années 1970, qu'un logement individuel devrait bénéficier d'une "entrée particulière"[6]. Moins disert, l'INSEE a pris l'usage, depuis les années 1960, de présenter une statistique principale en fonction du nombre de logements par immeuble, et de l'affiner dans des "tableaux détaillés" par une distinction entre "immeubles d'habitation", "fermes" et "autres". La conséquence en est qu'au recensement de 1990 on percevra le poids de l'habitat individuel comme étant de 57 % des résidences principales si on retient le critère « un logement par immeuble », mais de 53 % seulement si on borne la perspective aux "immeubles d'habitation" d'un seul logement, comme y invitent les "tableaux détaillés".

Les observations qu'appellent ainsi les divers outils statistiques permettent de saisir qu'il n'existe guère de moyens de suivre avec précision et certitude l'évolution du poids de la maison individuelle dans le parc ou dans la construction neuve. On dispose néanmoins de cinq sources :

1) Les recensements.
   Ce sont les instruments qui permettent l'approche la plus fine. Ils ont néanmoins le défaut de concerner le stock à un moment déterminé, et non pas les flux annuels dont la variation serait plus propre à retracer les effets d'une politique.

2) Les enquêtes-logements.
   Elles justifient les mêmes remarques que les recensements. On pourra néanmoins utiliser un tableau de l'enquête de 1970 qui répartit un parc estimé à 16,4 millions de résidences principales entre « individuel » (immeubles de un logement) et « collectif » (immeubles de deux logements ou plus) selon les tranches d'âge. Pour les tranches des années 1960 et, à un moindre degré, pour la tranche 1949/1961, on pourra en effet admettre que les désaffectations ou les transformations sont encore négligeables, ou en tout cas faibles. Aux erreurs d'estimations près, et dans les limites du critère retenu, ou pourra considérer que les données expriment les flux de construction initiaux.

3) Les statistiques de la construction neuve issues du ministère de la Construction.
   La série continue qu'on a pu reconstituer de 1957 à 1970 concerne les autorisations de construire. Cela augmente la fiabilité, puisque cet acte administratif constitue certainement le stade de la construction qui est le mieux connu. Mais, d'un autre côté, on doit faire remarquer qu'il existe nombre de motifs de demander un permis de construire sans qu'on ait l'intention de bâtir, et que, lorsqu'on passe à l'acte, des accidents variés peuvent interrompre le processus. Aussi le nombre d'autorisation de construire est-il toujours notablement supérieur à celui des logements terminés, sans qu'on puisse dire si la différence affecte les collectifs et les individuels dans des proportions équivalentes. En conséquence, une statistique des autorisations de construire ne peut avoir qu'une valeur indicative...

[6] Pour le coup, des semi-pyramides sur quatre niveaux associant des duplex auxquels on accède par des escaliers privatifs sont explicitement classés en « individuel ». D'un autre côté, la nomenclature Scirocco laisse quelques inquiétudes sur la prise en compte des logements de fonction associés à des permis de construire "autres qu'habitations".

4) Les statistiques de la construction neuve publiées par l'ONU.
Il n'y a pas ici de série continue, mais seulement des publications ponctuelles dont la source primaire se trouve au ministère de la Construction. Les données publiées par l'ONU en matière d'individuel prétendent toutefois couvrir non seulement les immeubles de un logement, mais aussi ceux de deux logements.

5) Les logements financés par le Crédit Foncier de France.
Les annuaires statistiques de l'INSEE de 1966, 1968 et 1970 permettent de reconstituer une série dont le point de départ remonte à 1953. Outre son caractère partiel par nature, cette série souffre d'une discontinuité tout à fait fâcheuse, car les individuels groupés, qui font l'objet d'un prêt unique, ont été associés aux collectifs jusqu'en 1956. En conséquence, on ne peut trouver là qu'une indication complémentaire de tendance.

Recensements
Parc de résidences principales et proportion d'habitat individuel

	1962	1968	1975	1982
Total parc (millions de logements)	14,5	15,8	17,7	19,6
% de log. situés dans des immeubles de :				
1 logement (1)	52,0 %	50,6 %	51,4 %	54,0 %
2 logements	10,6 %	9,1 %	6,5 %	4,9 %
% d'habitat « individuel »	62,6 %	59,7 %	57,9 %	58,9 %

(1) Dont « autres » (ni fermes, ni maisons d'habitation) : 3.6 % en 1962, 3.2 % en 1968, 2.1 % en 1975 et 1.6 % en 1982.

Enquête-logement de 1970
Parc de résidences principales

	Effectif (millions de logements)	Dont : % de log. en immeubles de 1 logement
Estimation parc total	16,40	51,0 %
Parc datant d'avant 1949	10,90	56,4 %
Parc datant de 1949 à 1961	2,35	44,8 %
Parc datant de 1962 à mars 1967	1,80	35,5 %
Parc datant de mars 1967 à 1970	1,35	38,2 %

Source : Collections de l'INSEE, série M, n° 28, novembre 1973, p. 39.

ONU : proportion "d'individuels" dans la construction neuve en France
(logements dans des immeubles d'un ou deux logements)

1963	1967	1970
28,8 %	35,9 %	38,6 %

Source : ONU, Commission Économique pour l'Europe, Genève, *Statistiques du logement et de la construction pour l'Europe, années 1970 et 1973.*

Ministère de la Construction : permis de construire
Proportion d'individuels dans les logements autorisés

	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965
Total des logements autorisés (milliers)	334,4	345,4	343,1	357,1	362,9	421,7	525,1	574,3	594,1
Dont : % en immeubles de 1 log.	36,4 %	30,8 %	27,1 %	28,3 %	31,6 %	30,1 %	27,8 %	25,7 %	26,1 %

Source : MAGRI (Susanna), *Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France,* CSU, Paris, 1977, p. 292.
Nota : Susanna Magri prolonge sa série jusqu'en 1971. Bien que la source primaire soit identique, on note alors quelques décalages marginaux par rapport aux données du tableau qui suit. Cela peut correspondre aux variations qui affectent couramment les publications successives des sources primaires, notamment les rétrospectives, qui donnent souvent l'occasion de "rectifications".

Ministère de l'Équipement : permis de construire
Proportion d'individuels dans les logements autorisés

	1966	1967	1968	1969	1970
Total des log. autorisés (milliers)	509,7	466,2	556;,2	585,0	593,2
Dont : % en immeubles de 1 log.	30,8 %	34,3 %	35,4 %	38,0 %	35,8 %

Source : *Mémento statistique de la direction de la Construction,* MATELT, 1973

Logements financés par le Crédit Foncier (LOGECO compris)
Proportion d'individuels (1)

	1953	1954	1955	1956		1957	1958	1959	1960
Total (milliers)	45,2	103,0	122,5	125,0		110,0	108,1	135,1	130,5
% d'individuels	52 %	47 %	37 %	35 %		47 %	44 %	40 %	29 %

	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
Total (milliers)	133,5	133,1	116,7	110,5	110,7	93,5	91,5	90,6	90,7
% d'individuels	33 %	29 %	30 %	31 %	37 %	39 %	41 %	43 %	47 %

(1) Individuels isolés jusqu'en 1956 (les individuels groupés étant alors associés au collectif); individuels isolés ou groupés à partir de 1957.
Source : INSEE, *Annuaire statistique, années 1966, 1968 et 1970.*

Les photographies que livrent les recensements montrent que la position de l'habitat individuel s'est dégradée jusqu'en 1968 ou 1975, selon que l'on considère les seuls immeubles d'un logement ou l'ensemble des immeubles de un et deux logements. De façon concomitante[7], l'enquête-logement de 1970 fait apparaître une dégringolade des habitations dans les "immeubles d'un logement" dans les strates qui se succèdent jusqu'en 1967. Le redressement qui s'amorce à la fin des années 1960 ne suffit pas à relever au-delà de 50 % le poids des habitations strictement individuelles. D'ailleurs, c'est seulement en 1976 que les maisons individuelles redeviennent dominantes en termes de permis de construire, et en 1977, en termes de logements terminés. Les flux de la construction neuve ne suffisent pas à

[7] Sans que les chiffres se recoupent tout à fait, ce qui ne doit pas surprendre compte tenu des observations qui ont déjà été faites dans une partie statistique du chapitre sur les loyers.

expliquer la première remontée des "immeubles d'un logement" qu'on constate au niveau du parc recensé entre 1968 et 1975. Aussi faut-il imaginer que celle-ci est nourrie par la dégradation des immeubles de deux logements, qui peut procéder pour une grande part de la décohabitation et du desserrement.

L'examen des autorisations de construire confirme l'existence d'un étiage de la maison individuelle entre 1963 et 1965[8], un point que ne contredisent pas les données publiées par l'ONU. Mais il montre aussi que l'accès de faiblesse des maisons individuelles est lisible beaucoup plus tôt, dès 1958-1959. En fait, les habitations dans les "immeubles d'un logement" ne dépassent guère 30 % des autorisations de construire de 1958 à 1965, et se tiennent le plus souvent autour de 26 % à 28 %. Au Crédit Foncier, la période creuse est un peu plus courte – 1960-1964 – mais elle se situe à l'intérieur des mêmes dates limites. En rectifiant le biais statistique qui affecte la période 1953/1956 comme le contraste entre les résultats de 1956 et ceux de 1957 invite à le faire, l'impression prévaut que l'institution financière a soutenu la production de maisons individuelles dans une proportion approximativement conforme à la répartition générale du parc jusque vers le milieu des années 1950. On la voit reprendre le même chemin à la fin des années 1960.

Ainsi qu'on l'a indiqué dans les observations introductives, aucune des données chiffrées n'est, en soi, absolument précise et significative. Mais, pour provenir de sources de natures différentes, les observations n'en sont pas moins convergentes et le paysage qu'elles dessinent n'en est pas moins clair. L'habitat individuel a connu une éclipse de la deuxième moitié des années 1950 à la fin des années 1960 et, lorsqu'il reprend de la vigueur, il a changé de forme. Les immeubles intermédiaires qui constituaient le liant des villes traditionnelles tendent désormais à s'effacer au profit d'un « individuel pur » qui s'installe dans un contraste complet avec le collectif.

12. L'habitat individuel abandonné par l'État ?

Dans une période où l'intervention de l'État est déterminante, un cheminement déductif conduit à penser que l'étiage qu'on vient de mettre en évidence constitue d'une manière ou d'une autre le fruit de la politique du logement. Les faits sont cependant complexes. Une première hypothèse consiste à rechercher du côté du bras séculier que sont les financements une discrimination quelconque au détriment de la maison individuelle. Mais, comme on va le montrer maintenant, l'étude des dispositions qui encadrent les aides à la construction enlève à peu près tout fondement à ce point de vue. On peut même montrer que la production de maisons a été soutenue de manière relativement continue par diverses initiatives de l'État. En fait, c'est dans une toute autre dimension – l'urbanisme et les conceptions de l'urbain – que s'expriment des réticences dont on examinera les fondements en fin de paragraphe.

Considérons tout d'abord ce qui transparaît à travers les clauses régissant les financements aidés par l'État, c'est-à-dire, pour ce qui est des constructions nouvelles, les *primes* et *les crédits HLM*[9]. Les conditions respectivement faites à la maison individuelle et au collectif ont été parfois identiques et parfois différenciées.

[8] Avec des effets qui se prolongent donc au moins jusqu'en 1966 en termes de production.

[9] On rappelle que les *primes de l'État* étaient pour la plus grande part associées à des *prêts spéciaux* du Crédit Foncier de France et qu'elles ont substantiellement soutenu l'accession à la propriété. Inversement, les

En matière de logements primés, l'idée originelle était que l'on pouvait accorder des financements moindres aux maisons qu'aux collectifs. Cela apparaît en 1954, quand on institue un prix plafond conditionnant l'attribution de la prime. Ce prix, qui concerne la construction seule est en effet fixé à 1 550 francs (référence 1939) par mètre carré de surface hors-œuvre pondérée pour les collectifs, et à 1 250 francs seulement pour les individuels. Corrélativement, les prêts spéciaux sont déterminés en fonction de prix de construction qui ne peuvent dépasser 1 400 francs (de 1939) par mètre carré en collectif, et 1 100 francs en individuel[10]. Pour les Logements Économiques et Familiaux (LOGECO), qui sont mis en place au même moment, la différenciation passe par une autre voie. Visant là encore la construction seule, les prix plafonds consistent en des forfaits en francs courants qui sont fixés en fonction du nombre de pièces et couvrent aussi bien les collectifs que les individuels, mais qui peuvent être dépassés de 10 % pour les collectifs "de plus de six logements ayant au moins trois planchers" [11] . Si cette disposition accompagne les LOGECO jusqu'à leur suppression en 1963, on doit souligner que la différenciation la plus marquée, qui concernait le régime général des primes, est effacée dès 1956. Le prix plafond est alors fixé à 2 350 francs (référence 1939) par mètre carré de surface hors œuvre pondérée, quel que soit le genre d'immeuble, et la base de calcul du prêt est portée uniformément à 2 100 francs de 1939[12]. Les modifications ultérieures maintiendront le principe d'un traitement identique pour les collectifs et les individuels.

En matière d'HLM, il y a peu à dire sur les opérations locatives. Exprimés "toutes dépenses confondues", les prix plafonds ont depuis l'origine été attachés aux surfaces, et ils sont fixés par mètre carré de surface habitable sans distinction entre individuel et collectif. Tout juste note-t-on, lorsqu'on passe en 1970 à un système qui comporte un plafond "charge foncière" et un plafond "construction", une souplesse au profit de la maison individuelle sous la forme d'une marge de 15 % qui peut être reportée d'une rubrique à l'autre sous réserve de respecter le plafond global[13]. Dans le secteur de l'accession à "la petite propriété"[14], l'arrêté refondateur du 2 juillet 1948 ne fait aucune différence entre collectif et individuel, non plus que la révision intervenue en 1949[15]. Et, lorsque l'arrêté du 11 août 1956 prévoit un supplément de financement de 100 000 anciens francs par logement (soit 4 % du crédit de base ouvert pour un quatre pièces), cette disposition s'applique à la fois à "la construction d'un immeuble collectif ou d'un groupe de maisons comportant dix logements au moins"[16]. La réforme de 1966 maintient ce supplément en valeur nominale – il compte désormais pour 1 000 nouveaux francs et un peu plus que 3 % du crédit de base d'un quatre pièces – mais elle en réserve exclusivement le bénéfice aux groupes de plus de dix maisons individuelles[17].

---

crédits HLM ont été mobilisés essentiellement pour la réalisation de logements locatifs, sans toutefois que *l'accession HLM* disparaisse du tableau. Pour l'ensemble des « Trente Glorieuses », le flux le plus considérable en termes de logements réalisés correspond au secteur des logements primés. Un pont entre les deux secteurs est représenté par le régime des Logements Économiques et Familiaux (*LOGECO,* 1953-1963). Cette formule qui était la moins chère des logements primés était en effet ouverte aux organismes d'HLM, et ceux-ci l'ont largement utilisée pour construire des immeubles locatifs.

[10] Décret du 11 mars 1954, J.O. du 12 mars 1954, p. 2424.

[11] Arrêté du 11 mars 1954, J.O. du 12 mars 1954, p. 2425.

[12] Arrêté du 11 août 1956, J.O. du 25 août 1956, p. 8142.

[13] Arrêté du 15 novembre 1970, J.O. du 20 novembre 1970, p. 10664-10665.

[14] Ou, comme on dira communément plus tard, en "accession HLM".

[15] Arrêté du 2 juillet 1948. J.O. du 3 juillet 1948, p. 6468; arrêté du 8 mars 1949, J.O. du 9 mars 1949, p. 2473-2474.

[16] Arrêté du 11 août 1956, J.O. du 25 août 1956, p. 8141.

[17] Arrêté du 21 mars 1966; J.O. du 22 mars 1966, p. 2324-2325.

Au-delà d'une apparente hétérogénéité, cette série de repères exprime une philosophie dominante qui n'est pas éloignée de celle que retenait Henri Sellier en 1921[18]. À surface égale et prestations équivalentes, la maison individuelle est généralement supposée moins coûteuse en construction, comme l'indique notamment la structuration originelle des plafonds dans le secteur primé. Mais on n'est pas très fixé sur l'ampleur de l'écart : près de 25 % (régime général des primes, 1954) seulement 10 % (LOGECO, 1954-1963), ou encore 3 % du prix de construction, l'avantage de coût étant alors censé concerner les seules opérations diffuses (HLM accession, 1966)[19] ? D'un autre côté, la maison individuelle, plus consommatrice de terrain, est supposée plus dispendieuse en voirie et réseaux divers. Tout considéré, cela conduirait à des prix de revient globaux approximativement équivalents, ce qui peut justifier le traitement uniforme qui est pour l'essentiel adopté en matière d'HLM, où le contrôle s'opère "toutes dépenses confondues".

Dans la mesure où, comme on le rappellera en fin de chapitre[20], il est réel que la maison unifamiliale est structurellement moins chère que l'immeuble collectif en ce qui concerne la construction proprement dite, on ne peut en aucun cas discerner dans le paysage qu'on vient d'évoquer la trace d'un ostracisme qui frapperait l'habitat individuel. Bien au contraire, le régime général des primes de 1956 qui institue un même prix plafond de construction pour les individuels et les collectifs apparaît comme une faveur appréciable, et le complément de financement finalement réservé aux groupes de maisons individuelles dans le régime de l'accession HLM de 1966 s'analyse dans le même sens. On a beau faire : il n'existe apparemment au niveau des financements aucune disposition qui permette d'expliquer une éclipse de la maison individuelle.

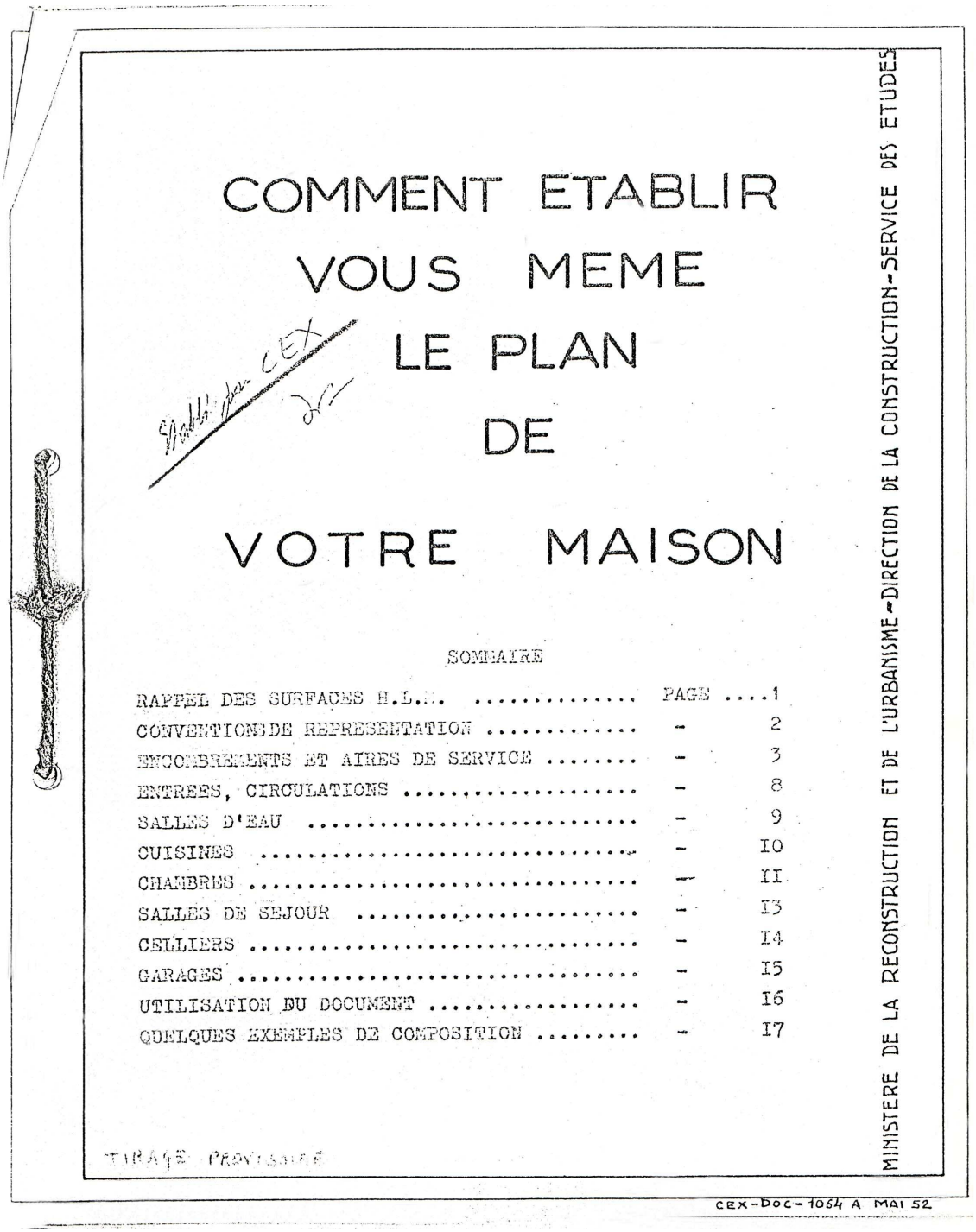
Non seulement l'État n'a pas condamné financièrement la maison individuelle : on peut dire très proprement qu'il ne s'en est jamais désintéressé. En témoigne tout d'abord, peu après la mise en place du système des primes, une brochure préparée en 1952 par le Bureau des constructions expérimentales du MRU à l'intention du grand public sous le titre : "Comment établir vous-même le plan de votre maison". Ainsi qu'on peut le voir sur les extraits donnés aux pages suivantes, on y enseigne comment assembler un puzzle d'éléments types (cuisine, salle d'eau, chambres...) sur un fond de papier quadrillé à l'échelle 1/100 pour donner forme à l'objet de tous les désirs.

---

[18] SELLIER (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne,* quatre fascicules, Editions de l'OPHBM du Département de la Seine, Paris, 1921, p. 181-182 et 252-253.

[19] Pour achever ce tableau des désordres, on peut ajouter que la souplesse accordée en 1970 aux HLM locatives, soit 15 % du prix "bâtiment" des collectifs, correspond implicitement à 17,6 % du prix "bâtiment" des individuels : on revient alors près de la version initiale concernant le régime général des primes...

[20] Voir aussi, sur le même thème, notre contribution au troisième congrès de *Construction History Society* (*Academic views on the economics of construction : French variations (1920-1970),* Cottbus, Allemagne, 2009), qui est reproduite dans le volume V. Les réalités du prix relatif la maison et du collectif constituent un enjeu majeur pour la compréhension théorique et pratique de la politique du logement. En effet, supposons un instant que la maison individuelle souffre d'un coût "bâtiment" plus élevé que celui des immeubles collectifs. Sur la base de cette hypothèse rêvée, les événements s'enchaîneraient merveilleusement. L'éclipse de la maison individuelle s'expliquerait par le fait que, sous la contrainte de l'urgence et de la rareté des moyens, on aurait choisi de construire le genre de logement le moins cher afin de loger le plus grand nombre. Cette rumeur qui veut que les options retenues à la fin des années 1950 aient été à la fois rationnelles court encore, et elle occupe une grande part de la conscience savante. Malheureusement, une discussion attentive des faits laisse peu de place à cette lecture imaginaire.



COMMENT ETABLIR VOUS MEME LE PLAN DE VOTRE MAISON

MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DE L'URBANISME - DIRECTION DE LA CONSTRUCTION - SERVICE DES ETUDES

SOMMAIRE

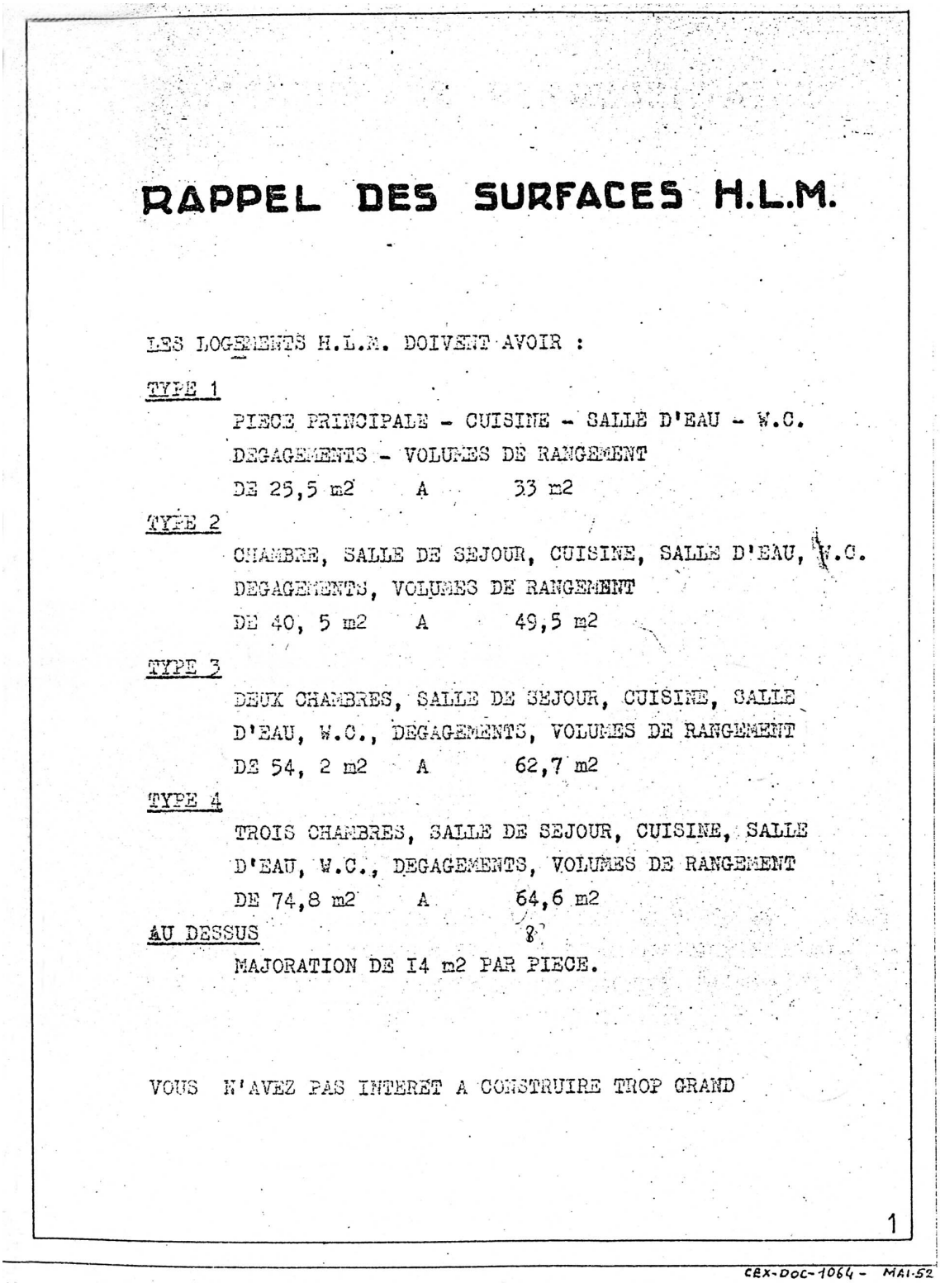
RAPPEL DES SURFACES H.L.M.	PAGE	1
CONVENTIONS DE REPRESENTATION	-	2
ENCOMBREMENTS ET AIRES DE SERVICE	-	3
ENTREES, CIRCULATIONS	-	8
SALLES D'EAU	-	9
CUISINES	-	IO
CHAMBRES	-	II
SALLES DE SEJOUR	-	I3
CELLIERS	-	I4
GARAGES	-	I5
UTILISATION DU DOCUMENT	-	I6
QUELQUES EXEMPLES DE COMPOSITION	-	I7

TIRAGE PROVISOIRE

CEX-Doc-1064 A MAI 52

Sommaire de la brochure préparée en 1952 par le Bureau des constructions expérimentales à l'intention des ménages qui désirent construire une maison.

Source : AN, versement 771134, art. C 3501.



RAPPEL DES SURFACES H.L.M.

LES LOGEMENTS H.L.M. DOIVENT AVOIR :

TYPE 1

PIECE PRINCIPALE - CUISINE - SALLE D'EAU - W.C.
DEGAGEMENTS - VOLUMES DE RANGEMENT
DE 25,5 m2 A 33 m2

TYPE 2

CHAMBRE, SALLE DE SEJOUR, CUISINE, SALLE D'EAU, W.C.
DEGAGEMENTS, VOLUMES DE RANGEMENT
DE 40, 5 m2 A 49,5 m2

TYPE 3

DEUX CHAMBRES, SALLE DE SEJOUR, CUISINE, SALLE
D'EAU, W.C., DEGAGEMENTS, VOLUMES DE RANGEMENT
DE 54, 2 m2 A 62,7 m2

TYPE 4

TROIS CHAMBRES, SALLE DE SEJOUR, CUISINE, SALLE
D'EAU, W.C., DEGAGEMENTS, VOLUMES DE RANGEMENT
DE 74,8 m2 A 64,6 m2

AU DESSUS

MAJORATION DE I4 m2 PAR PIECE.

VOUS N'AVEZ PAS INTERET A CONSTRUIRE TROP GRAND

1

CEX-DOC-1064 - MAI-52

Extrait de la brochure préparée en 1952 par le Bureau des constructions expérimentales à l'intention des ménages qui désirent construire une maison : rappel des surfaces admises pour l'accession à la propriété HLM.

Source : AN, versement 771134, art. C 3501.

UTILISATION DU DOCUMENT

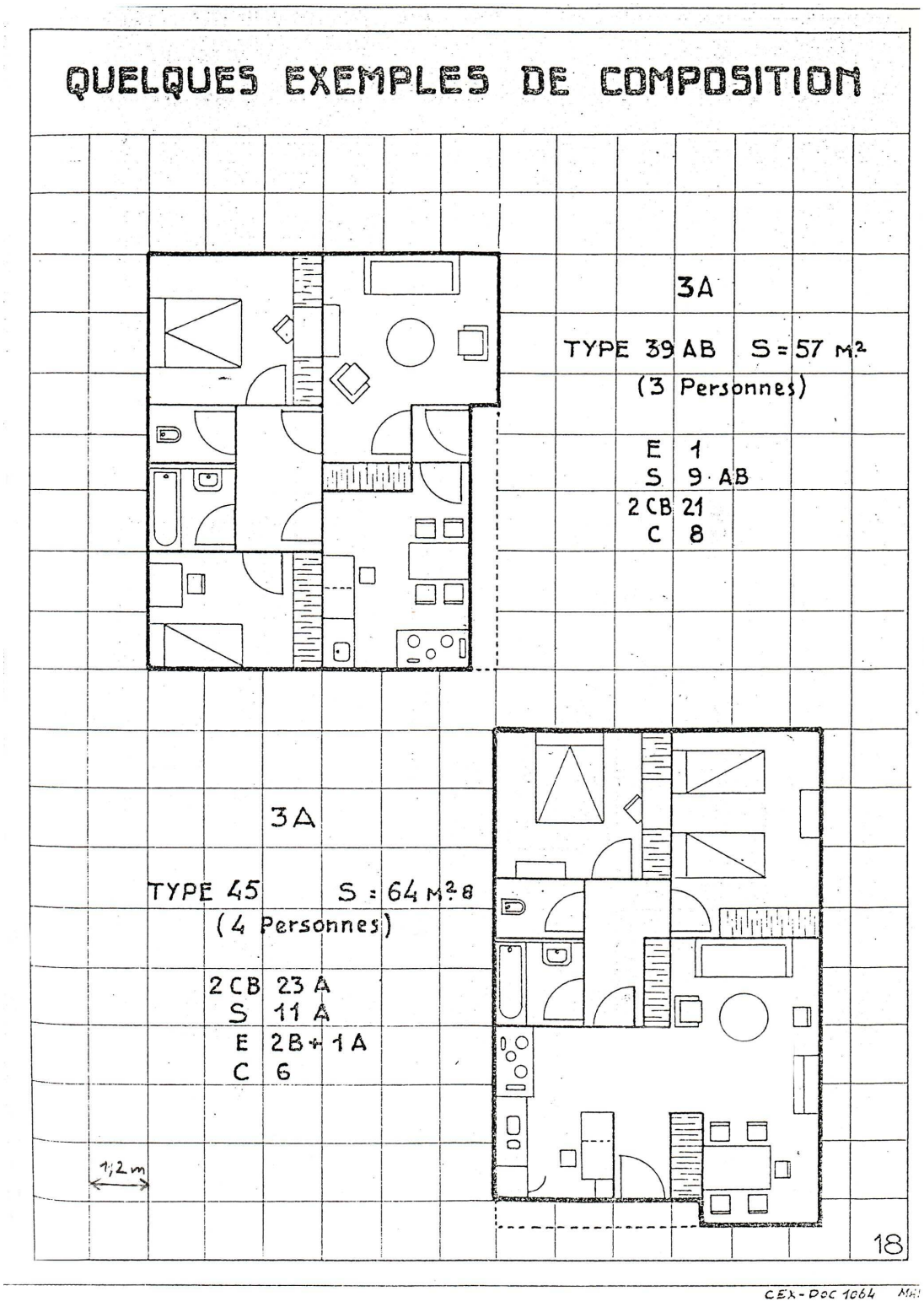
- DECOUPER DANS LES PAGES QUI PRECEDENT CHACUNE DES PIECES D'HABITATION QUI CORRESPONDENT A VOS DESIRS.
- AJOUTER CELLES QUI NE SONT PAS PREVUES TELLES QUE SALLES DE JEU OU D'ETUDE POUR ENFANTS, DEGAGEMENTS, TERRASSES, ETC...
- ASSEMBLER TOUS CES ELEMENTS EN LES RAPPROCHANT POUR BENEFICIER, EN FONCTION DU LIEU, DE LA MEILLEURE ORIENTATION ET DE L'USAGE LE PLUS RATIONNEL.
- REPRODUIRE L'ASSEMBLAGE SUR LA DERNIERE PAGE EN REPRESENTANT SIMPLEMENT LE POURTOUR DES PIECES.
- LE MODIFIER DANS LE DETAIL POUR TENIR COMPTE DE BESOINS PARTICULIERS.

16

CEX-DOC-1064 MAI 52

Extrait de la brochure préparée en 1952 par le Bureau des constructions expérimentales à l'intention des ménages qui désirent construire une maison : mode opératoire pour la confection d'un plan.

Source : AN, versement 771134, art. C 3501.



Extrait de la brochure préparée en 1952 par le Bureau des constructions expérimentales à l'intention des ménages qui désirent construire une maison : exemples d'application sur un fond quadrillé de module1,2 m.

Source : AN, versement 771134, art. C 3501.

Cet appel à l'initiative des candidats au logement n'est pas isolé. À la même époque, les ministres accompagnent et soutiennent la floraison des constructions des Castors, dont Danièle Voldman rappelle à juste titre l'importance, exemplaire sinon quantitative[21]. Comme on sait, une idée originale des associations de Castors consistait à surmonter l'obstacle à l'accession à la propriété des plus modestes que représente l'exigence d'un apport personnel en argent en y substituant *un apport en travail*. Cela fait de leurs opérations un des cas types comportant une part d'auto-construction en matière de résidences principales en France[22]. Un premier ensemble de 150 maisons voit le jour à Pessac entre 1948 et 1952. Une seconde cité est inaugurée à Nantes "La Balinière" par Pierre Courant et achevée en 1954. Les convictions chrétiennes de nombre de militants Castors – souvent venus de la JOC – les rapprochaient des options personnelles de ministres comme Claudius-Petit ou Pierre Courant. Cela n'est sans doute pas étranger au fait que "l'aide du MRU aux Castors ne s'est jamais démentie"[23].

Pour monter leurs opérations, les Castors se sont généralement constitués en sociétés coopératives d'HLM[24]. Dès lors que des financements un peu substantiels ont été en place, ils y ont massivement recouru, et ont progressivement abandonné la pratique de l'apport travail et de l'auto-construction. L'idée ne s'est pourtant pas totalement perdue : en 1965-1967, on voit Jean Royer, maire de Tours, la défendre avec énergie auprès du ministère de l'Équipement et du FDES, à propos de la zone d'habitation de Saint-Symphorien. Dans une lettre adressée le 20 avril 1965 à Roger Macé, directeur de la Construction, le maire de Tours met tout son poids dans la balance : "C'est là une opération sociale à laquelle je suis particulièrement attaché". Il précise les finalités et le contenu de l'affaire dans une note du 25 mai 1967 insérée dans une demande de prêt auprès du FDES :

> "Actuellement 7 000 demandes de logements sont déposées auprès de la Mairie de Tours. Elles proviennent, pour la plus grande partie, des couches modestes de la population dont le revenu mensuel s'échelonne de 600 Francs à 1 100 Francs, et pour lesquelles le problème du logement se révèle particulièrement aigu car les prix des loyers, malgré le soin apporté à leur calcul, sont toujours élevés. Par ailleurs, ces catégories sociales sont dans l'impossibilité de faire face aux charges entraînées par les méthodes classiques d'accession à la propriété.
> C'est pourquoi la Ville de Tours a décidé de réaliser une opération s'adressant uniquement à ces couches modestes et susceptible de satisfaire les besoins exprimés en matière de logement social, tant collectif

[21] VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 367-374. Les réalisations des Castors sont estimées à 8029 logements de 1950 à 1954, essentiellement dans l'ouest et le sud-ouest, mais aussi dans l'est et en banlieue parisienne (voir par exemple l'ensemble du 367, avenue de la République à Nanterre).

[22] Le caractère spécifique des opérations des Castors consiste à faire reconnaître l'apport en nature au regard des garanties bancaires. Sous l'angle du procès de production, la mobilisation d'une part d'auto-construction ne représente pas un trait réellement particulier, y compris en construction neuve. Comme le savent fort bien les distributeurs de *bricolage* et les marchands de matériaux, la majeure partie des maisons individuelles en accession à la propriété sont vendues avec un lot plus ou moins considérable de "finitions" à réaliser par les habitants. La pratique de l'auto-construction est encore plus répandue dans l'habitat de loisirs, où l'on peut se satisfaire de conditions sommaires et d'une amélioration progressive : voir la multitude des "cabanons", "mas", etc., qui ont peuplé les bords de mer aussi longtemps que la répression des infractions au permis de construire a été relativement molle, ou encore, dans les campagnes et les montagnes, la transformation des fermettes, chalets, etc. Sous ces différents angles, la proximité entre la production de l'habitat en Europe et en Amérique du Nord est plus grande qu'on ne le croit souvent.

[23] VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 370. L'auteur ajoute qu'une circulaire du 12 août 1951 reconnaissait "l'apport-travail comme un mode de financement acceptable et [donnant] droit à des aides publiques complémentaires". Les tables du Journal officiel ne permettent pas de retrouver trace de ce texte portant interprétation dérogatoire des dispositions de la loi du 21 juillet 1950 sur les primes, le financement HLM, etc., qui exigeait formellement des accédants un *apport personnel* de 20% du montant de l'opération pour l'obtention des aides de l'État.

[24] Voir notamment AN, versement 850714, art. C 8671, où on trouve les dossiers des SCHLM "Les Castors Angevins" et "Les Castors du Maine-et-Loire".

qu'individuel, puisqu'il est prévu de construire plus d'un millier de pavillons économiques en accession, dans le cadre de la Zone d'Habitation de Tours Saint-Symphorien.[...]
Enfin, la Ville de Tours a mis en œuvre une méthode originale d'accession à la propriété, consistant à substituer à l'apport initial en capital un apport de travail. En effet, les futurs propriétaires terminent, et donc, personnalisent, leur logement en assurant eux-mêmes un programme de finitions concernant les peintures, tapisseries, sols, l'installation sanitaire et la petite menuiserie."[25]

Mais le fait que le maire de Tours doive plaider et souligner le caractère "original" de la procédure laisse entendre que la chose n'est plus en odeur de sainteté au Quai de Passy. L'usage de l'apport travail comme moyen de financement paraît avoir disparu du champ des pratiques, soit que ce soit devenu moins nécessaire, soit que ce genre d'initiative rencontre désormais la défiance des appareils.

L'évocation des Castors ramène à celle des "Logements économiques et familiaux" ou "LOGECO", cette forme "sociale" des logements primés dont ils firent grand usage. Les Castors ne furent toutefois pas les seuls à recourir à cette formule qui, 1953 à sa suppression en 1963, couvrit la construction de près d'un million de logements[26]. Les LOGECO ont été créés par les décrets et arrêtés des 16 et 17 mars 1953[27]. Leur importance centrale pour l'avenir de la production sociale – notamment celle des organismes d'HLM et des sociétés de crédit immobilier – est consacrée à l'article 2 de la loi du 15 avril 1953, dite "Plan Courant"[28], qui précise également que les constructions seront édifiées selon des "plans types". Une commission nationale pour "l'agrément des plans types" avait été mise en place, un peu plus tôt, par l'arrêté du 12 mars 1953[29]. Dans ce cadre encore instable – plusieurs modifications interviennent en juin – de premiers projets types sont agréés durant l'été 1953. A l'automne, la circulaire du 2 novembre 1953[30] précise les conditions de présentation (plans cotés, devis descriptif et estimatif)[31], et prévoit une procédure d'agrément décentralisée, confiée à des Groupes d'études techniques (GET) qu'on crée tout exprès à l'échelle d'ensembles de huit ou neuf départements[32]. Enfin, le décret et la circulaire du 11 mars 1954[33] rendent obligatoire le recours aux projets types pour l'obtention des financements LOGECO.

La procédure ainsi mise en place ne s'est pas arrêtée à la production des LOGECO : elle s'est prolongée jusqu'en 1972 comme voie directe d'accès aux primes[34]. Cela a donné lieu à une activité administrative considérable, dont des traces significatives ont été conservées, notamment, à travers les quarante-neuf articles du versement 771060 et les cent-vingt-deux articles du versement 771155 des Archives Nationales, qui rassemblent des dossiers de projets

[25] AN, versement 840365, art. AFU 8091.
[26] Exactement 957 000 logements selon l'édition 1973 du *Mémento statistique* du MATELT. La production de LOGECO a représente 45 % du total des logements primés financés de 1950 à 1963 et, compte tenu des coups partis, elle s'est prolongée jusqu'en 1966.
[27] J.O., p. 2542, 2543 et 2562.
[28] J.O. du 16 avril 1953, p. 3530-3532.
[29] J.O., p. 2383.
[30] Apparemment non publiée au J.O., mais décrite par le conservateur des Archives Nationales dans sa note de présentation du versement 771155.
[31] Comme on le voit, et contrairement à ce que disent les premières indications contenues dans les textes, il s'agit bien de "projets" et non de simples "plans types". Les fiches d'homologation qui seront publiées de 1953 à 1969 portent la mention de "projet type", mais la terminologie administrative restera flottante jusqu'à la fin, mobilisant alternativement les termes de *plan* et de *projet* au gré des circonstances et, sans doute, des rédacteurs. On peut noter qu'un glissement sémantique comparable, suggérant que tout tient dans les pièces graphiques, s'observe également durant les années 1950 en urbanisme, où la notion de *plan d'urbanisme* se substitue progressivement à celle de *projet d'aménagement*.
[32] Sur l'activité des GET, voir : AN, versement 790652, art. C 4501 à C 4507.
[33] J.O. du 12 mars 1954, p. 2424 et 2426.
[34] Les derniers projets types ont été homologués en 1969 pour une période de trois ans.

proposés à l'agrément et des fiches résumées présentant les projets homologués. La consultation des articles C 3924 à C 3931 du versement 771155 permet à elle seule d'identifier environ 3000 projets types qui ont été en vigueur à diverses périodes et qui bénéficiaient, selon les cas, d'une homologation nationale ou régionale. Or, dans cette riche collection d'architecture contemporaine du logement populaire, qui représente une part non négligeable du paysage de l'urbanisation française des années 1950 et 1960, neuf projets homologués sur dix concernent des maisons individuelles, souvent isolées, c'est-à-dire de genre « pavillonnaire », le reste correspondant essentiellement à de petits collectifs de 6 à 12 logements – parfois 20 à 30 logements – qui dépassent rarement quatre niveaux. Éditées par les soins du Ministère de la construction, les fiches de présentation des projets homologués étaient tenues à la disposition des maîtres d'ouvrage – ménages, offices ou sociétés diverses – dans les services départementaux de la Construction puis dans les DDE. On conçoit qu'elles constituaient, à l'échelle nationale, un énorme catalogue et on peut dire sans excès que, durant la période 1953-1972, l'État a été le vecteur du plus important processus de vente de maisons sur catalogue qui ait jamais trouvé place en France[35].

Commode pour les constructeurs, la procédure des LOGECO a également servi les concepteurs, puisqu'on voit l'appareil de l'État se muer à leur profit en agent publicitaire présentant le double mérite de l'envergure et de la gratuité. L'analyse du versement 771060 montre qu'environ 70 % des projets sont signés d'architectes, les reste étant principalement le fait de "métreurs" ou de "techniciens du bâtiment"[36], et accessoirement d'ingénieurs ou de bureaux d'études. Dans les conditions, il n'est pas niable que des architectes, auxquels les traditions de métier comme leur surface économique interdisent l'accès à la publicité, aient pu trouver là un soutien puissant et *moderne* au développement de leurs activités. D'ailleurs, au moment où la procédure des projets types est supprimée au profit du "Concours Chalandon" et de la politique dite des "modèles HLM", on retrouve dans les archives de l'État des protestations émues émanant d'architectes homologués. L'un d'eux, Charles Ducoloner, résidant à Biarritz, fait état d'une série d'opérations de maisons groupées en villages dans les Pyrénées Atlantiques, avec comme promoteurs le Comité ouvrier du logement de Bayonne ou le Comité interprofessionnel du logement. Un autre, Armand Roméjon, installé à Neuilly-sur-Seine et qui se présente comme le président de l'Association des architectes auteurs de projets types, évoque 800 dossiers adressés à des constructeurs individuels à travers toute la France, ainsi qu'un lotissement de 48 maisons réalisé à Saint-Genis Pouilly, dans l'Ain, pour contribuer à loger le personnel du CERN (Comité européen de recherche nucléaire)[37].

[35] Cette réalité, qui n'est guère commentée dans la littérature, relègue à un niveau modeste l'importance de la critique, récurrente dans la tradition orale de l'architecture, qui s'attaque exclusivement à la pratique du catalogues par le commerce privé, telle qu'elle s'est développée dans les années 1970 et suivantes. On reste en tout état de cause surpris de la discrétion dont la critique entoure ce grand catalogue d'État alors que, dans la longue histoire de la vente par catalogue qui commence avec Le Muet, (voire avec Philibert de l'Orme), l'épisode de 1953-1972 représente un moment tout à fait extraordinaire.... et que les projets types homologués pèsent sans doute 1,5 à 2 millions de logements et peut-être 1 million d'immeubles, soit 10 % du paysage bâti constituant l'habitat français de 1970. Il n'existe aucune strate historique du patrimoine bâti pour laquelle on puisse disposer d'un "relevé" aussi significatif.

[36] Soit les gros bataillons de ces concepteurs non diplômés que sont les "maîtres d'œuvre du bâtiment", un ensemble de 3 à 4 000 personnes qui se sont constitué en fédération dans les années 1970 : la FNMOB.

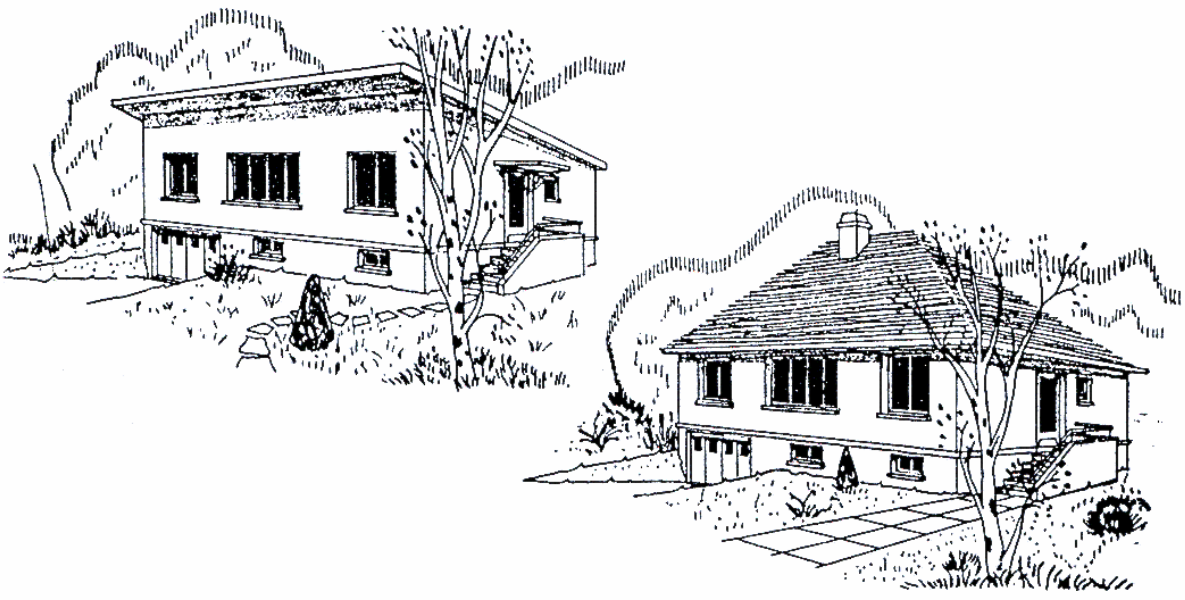
[37] AN, versement 771155, article C 3930. Les dossiers produits in extremis par ces architectes sont accompagnés de lettres de remerciement des heureux acquéreurs et d'attestations élogieuses des promoteurs. Cela sent un peu la fabrique, mais cela n'en reste pas moins réellement touchant, car il n'est pas si courant que les maîtres d'œuvre soient en état de produire des lettres de remerciement émanant de leurs clients.

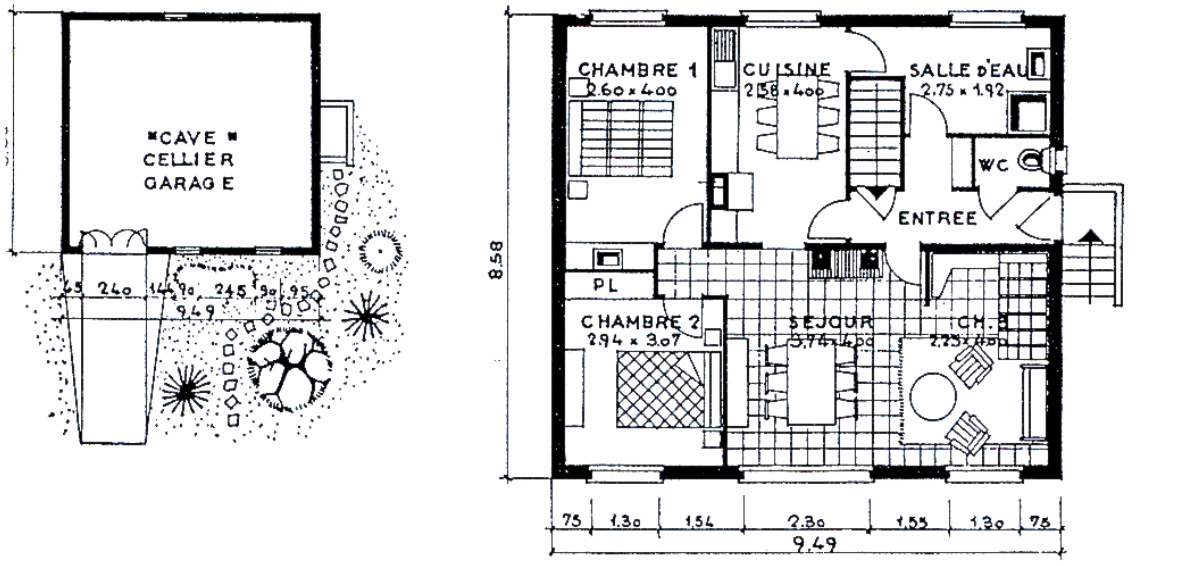
PROJET TYPE HOMOLOGUÉ DE LOGEMENT ÉCONOMIQUE ET FAMILIAL

TYPE	RÉGION	N° DU DÉPARTEMENT	N° D'ENREGISTREMENT
F 4	NORD	62	420

NOM ET ADRESSE DU BÉNÉFICIAIRE DE L'HOMOLOGATION

P. VASSEUR, technicien, place Lebel, SAINT-POL-SUR-TERNOISE (Pas-de-Calais)





Non valable pour la Meuse et les Ardennes

PERSPECTIVES ET PLANS

1958

Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Vasseur (quatre pièces, région Nord) : recto portant l'iconographie.

RÉSUMÉ DU DESCRIPTIF

A - TERRASSEMENT	Fouilles en pleine masse pour exacavation du sous-sol.
B - FONDATIONS	Rigoles en béton de cassons.
C - PAROIS VERTICALES EXTÉRIEURES.	Sous-sol en parpaings bi-alvéolaires de 0,20 avec enduit ciment lissé. — Rez-de-chaussée : briques creuses ou parpaings tri-alvéolaires de 0,20 avec enduit ciment lissé.
D - PAROIS VERTICALES INTÉRIEURES.	Carreaux de plâtre ou cloisons briques creuses ou parpaings de 0,05 avec enduit plâtre 2 faces.
E - OUVERTURES EXTÉRIEURES	Portes et croisées du type préfabriqué « Gim » ou similaire en Cipo. — Persiennes métalliques à toutes les fenêtres.
F - BALCONS	Néant.
G - OUVERTURES INTÉRIEURES	Portes isoplanes.
H - PLANCHERS, SOLS	Dalle du sous-sol en béton préfabriqué (hourdis). — Carrelage grès-cérame en cuisine, salle d'eau, W.-C., et dégagements. — Linoléum dans chambre sur chape ciment. — Revêtement thermoplastique dans salle.
I - TOITURE	Couverture 1 pente en tôles ondulées fibro-ciment ou couverture 4 pentes en tuiles, 13 au mètre carré.
J - ESCALIER	Extérieur en béton armé. — Intérieur échelle de meunier en sapin.
K - ÉQUIPEMENT	Évier timbre de 1,20. — Lavabo porcelaine 0,60 × 0,40 sur consoles. — W.-C. siège porcelaine avec abattant simple en hêtre. — Receveur de douche aménagé en carrelage de 0,70 × 0,70. — Électricité : lampe sous tube acier en cave. — Lampes double allumage dans entrée et séjour. — Lampes simple allumage dans les autres pièces. — 5 prises de courant dont une avec prise de terre.
L - DIVERS	Peinture extérieure et intérieure, impression et huile 2 couches sur menuiserie. — Plafond badigeon colle 2 couches. — Murs des pièces d'eau : peinture émulsionnée 2 couches. — Autres pièces : papier d'apprêt de couleur.

PRIX DU LOGEMENT AU 25 MARS 1958

(Application de l'arrêté du 22-3-1958)

VALIDITÉ DE L'HOMOLOGATION	ISOLÉ	JUMELÉ	
Aisne	2.180.000	2.120.000	
Marne	2.180.000	2.120.000	
Nord	2.180.000	2.120.000	
Oise	2.225.000	2.164.000	
Pas-de-Calais	2.180.000	2.120.000	
Seine-Maritime	2.225.000	2.164.000	
Seine-et-Marne et communes du département de l'Oise appartenant aux cantons de Creil, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis et Nanteuil-le-Haudouin	2.445.000	2.378.000	
Somme	2.180.000	2.120.000	
Commandes groupées			

Imprimerie Nationale. — J. U. 800562. F 4 - 02 - 420.

DÉTAIL DES SURFACES

P Pièces principales	Séjour	14,33
	Chambre 1	11,22
	Chambre 2	9,75
	Chambre 3	9,00
S Pièces de service	Cuisine	10,12
	Salle d'eau	6,20
	W.-C.	1,29
	Placards et penderies (1)	0,28
C Circul.	Entrée	4,67
	Dégagements	1,14
	TOTAL	67,90
	Sous-sol, cellier	73,67

(1) Rangement de la cuisine non compris.

MATÉRIAUX, PROCÉDÉS, ETC., DONNANT LIEU À DROITS DE PROPRIÉTÉ INDUSTRIELLE

Néant

OBSERVATIONS

Ce projet a fait l'objet d'un engagement de prix d'un entrepreneur pour la zone suivante :

Engagement valable aux conditions économiques de juin 1958 dans un rayon de 10 km de Saint-Paul-sur-Ternoise (Pas-de-Calais)

L'homologation, par le Ministre de la Reconstruction et du Logement, du présent projet type n'engage en aucune manière la responsabilité de l'État en ce qui concerne les conditions d'utilisation et de réalisation dudit projet.

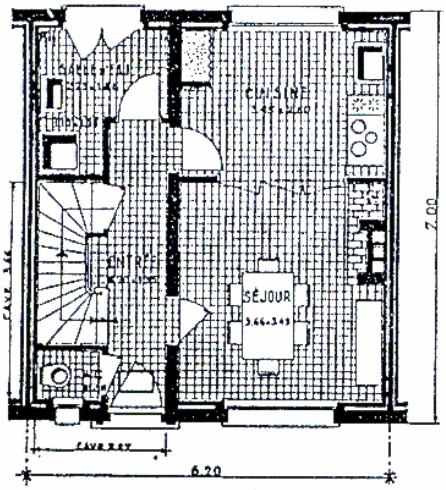
Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Vasseur (quatre pièces, région Nord) : verso donnant le prix et un descriptif sommaire.

PROJET TYPE HOMOLOGUÉ DE LOGEMENT ÉCONOMIQUE ET FAMILIAL

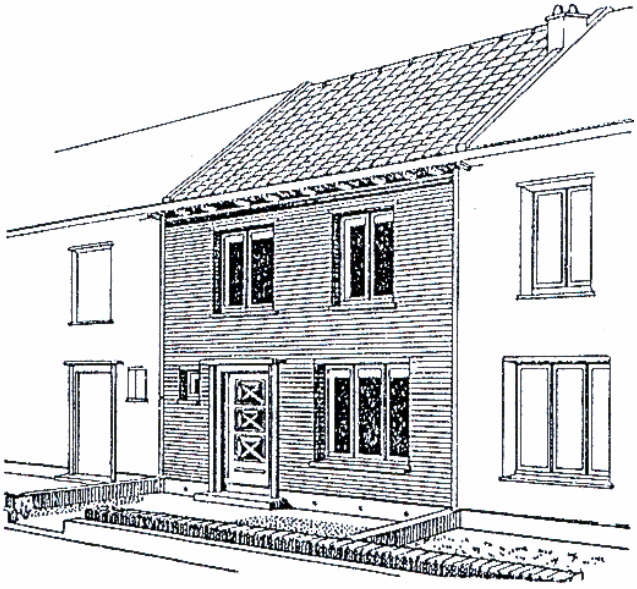
TYPE	RÉGION	N° DU DÉPARTEMENT	N° D'ENREGISTREMENT
F 4	NORD	59	56

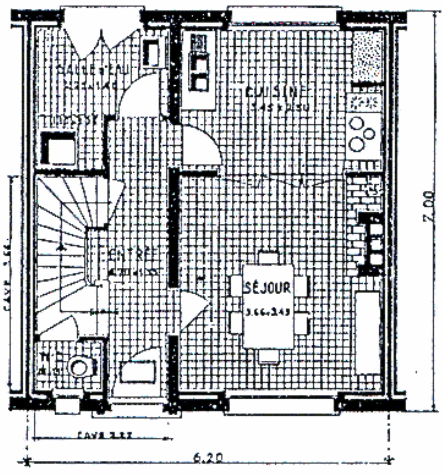
NOM ET ADRESSE DU BÉNÉFICIAIRE DE L'HOMOLOGATION

A. VANHOORDE, architecte, 39, rue du Maire-André, LILLE (Nord)

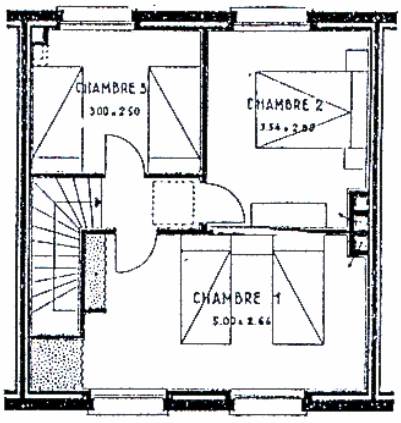


REZ-DE-CHAUSSÉE VARIANTE N° 1





REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE

PERSPECTIVE ET PLANS

Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Vanhoorde pour le quatre pièces (région Nord) : recto seul.

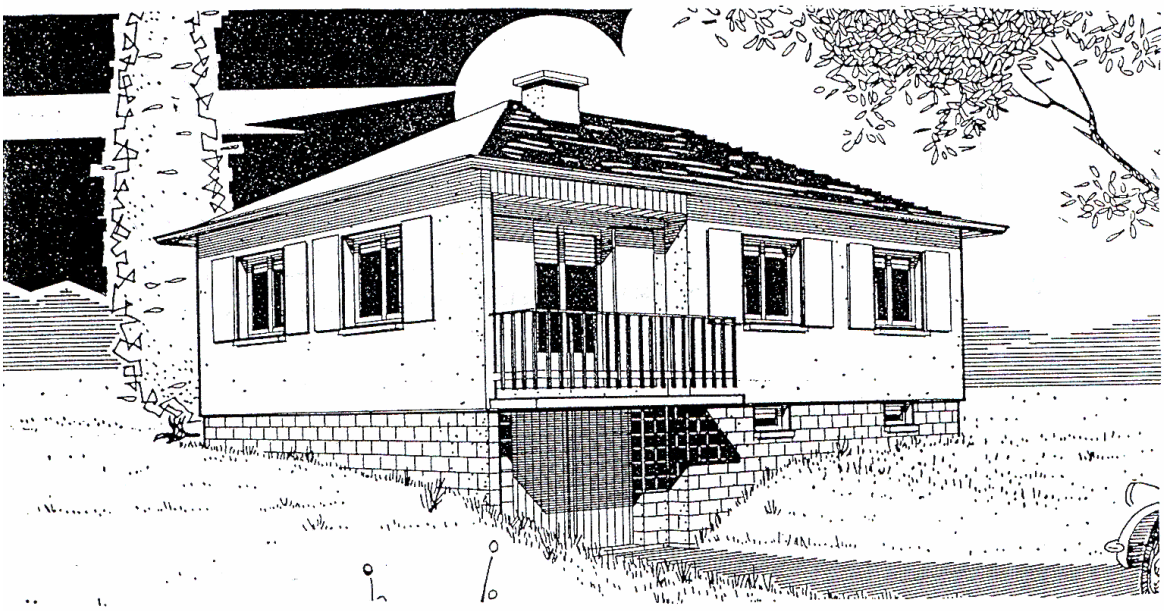
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

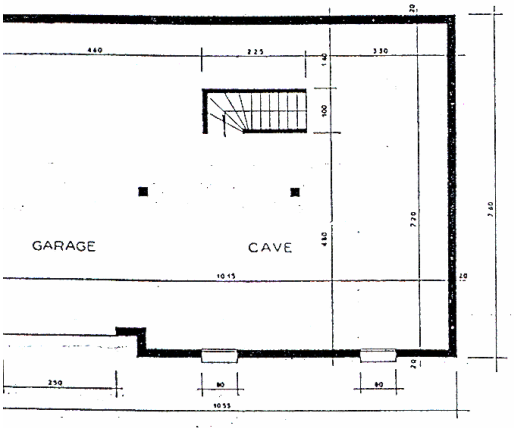
ɔGEMENTS ÉCONOMIQUES ET FAMILIAUX

PROJET-TYPE HOMOLOGUÉ LE 6 DÉCEMBRE 1961

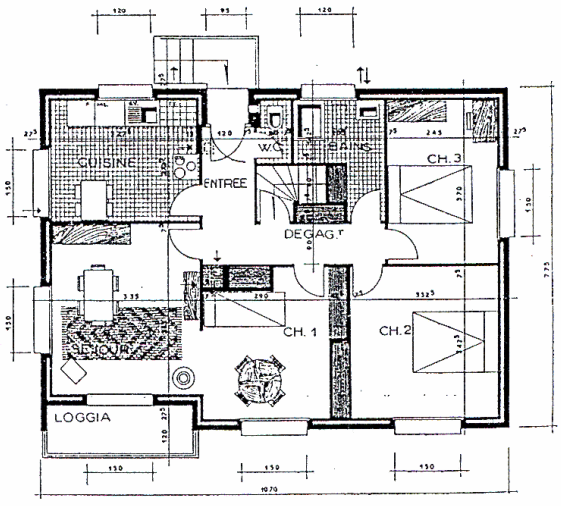
NUMÉRO D'HOMOLOGATION			BÉNÉFICIAIRE DE L'HOMOLOGATION
Type	Dép.	Numéro	
ıDIVIDUEL F4	75	61-NS	**A. ROMEJON**, architecte, 9, avenue Sainte-Foy, NEUILLY-SUR-SEINE (Seine)

VALIDITÉ TERRITORIALE	
ːs d'action (ou départements)	Zones climatiques
Toutes zones	A, B, B′ et C





SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE

PERSPECTIVE ET PLANS

19

Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Roméjon pour le quatre pièces (toutes zones) : recto seul.

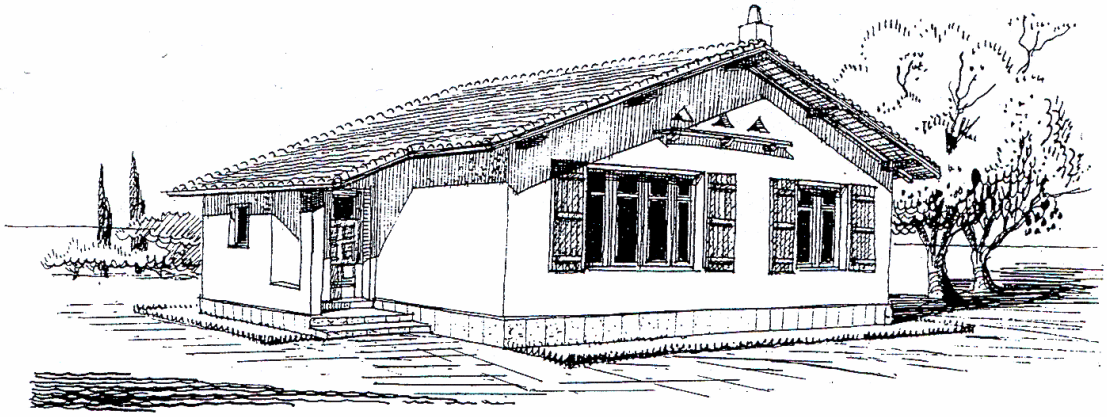
MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

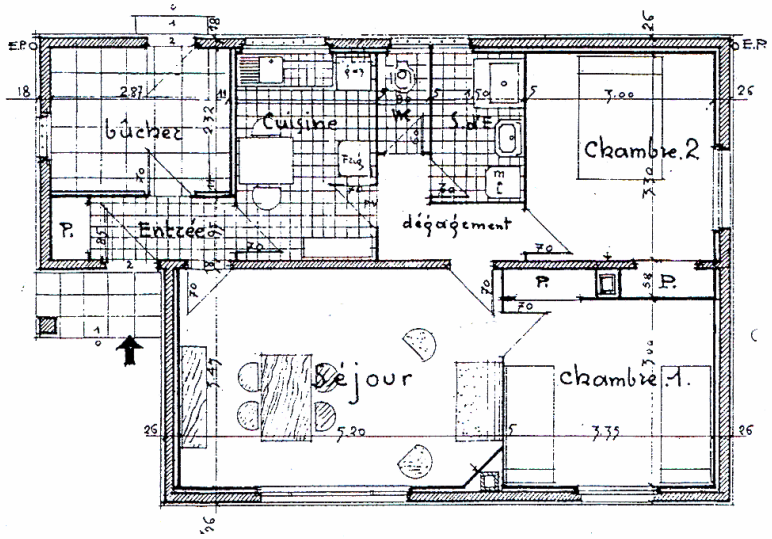
LOGEMENTS ÉCONOMIQUES ET FAMILIAUX

PROJET-TYPE HOMOLOGUÉ LE 16 MARS 1961

NUMÉRO D'HOMOLOGATION			BÉNÉFICIAIRE DE L'HOMOLOGATION
Type	Dép.	Numéro	
INDIVIDUEL F 3	**64**	**1-NS**	**C. DUCOLONER, architecte,** 15, rue Jeanne-d'Arc, BIARRITZ (Basses-Pyrénées)

VALIDITÉ TERRITORIALE	
Zones d'action (ou départements)	Zones climatiques
Poitou-Charente, Aquitaine, Midi-Pyrénées	A, B, B' et C





PERSPECTIVE ET PLAN

1961

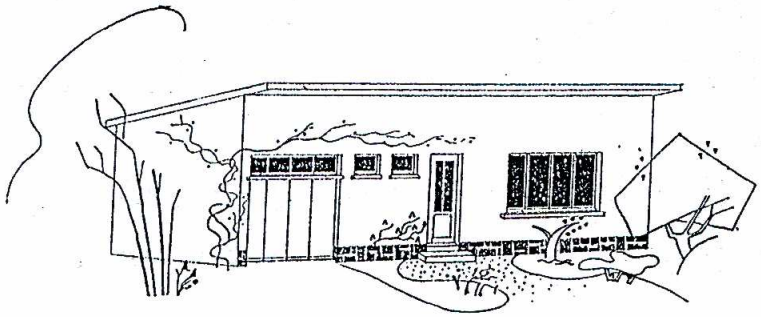
Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Ducoloner (sud-ouest) : recto seul

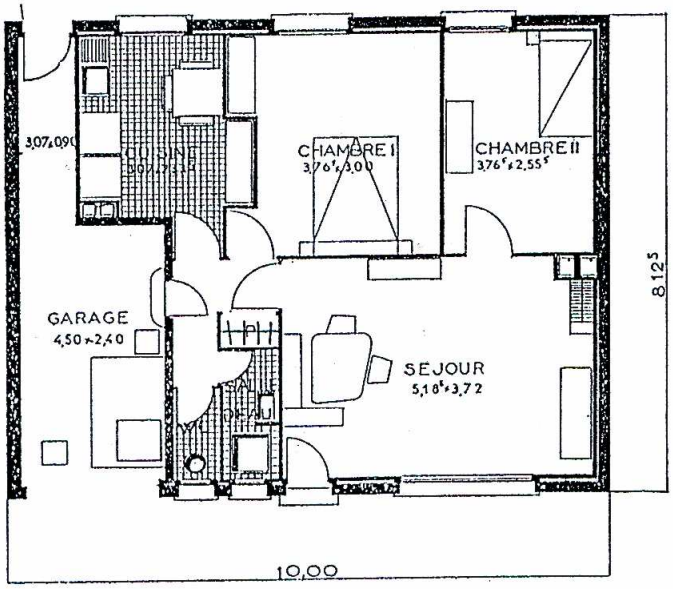
PROJET TYPE HOMOLOGUÉ DE LOGEMENT ÉCONOMIQUE ET FAMILIAL

TYPE	REGION	N° DU DEPARTEMENT	N° D'ENREGISTREMENT
F 3	BRETAGNE	35	47

NOM ET ADRESSE DU BENEFICIAIRE DE L'HOMOLOGATION

L. CHOUINARD, architecte, 49, Avenue Janvier, RENNES (Ille-et-Vilaine)





PERSPECTIVE ET PLAN

Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Chouinard pour le trois pièces (Bretagne) : recto seul.

MINISTÈRE DE LA CONSTRUCTION

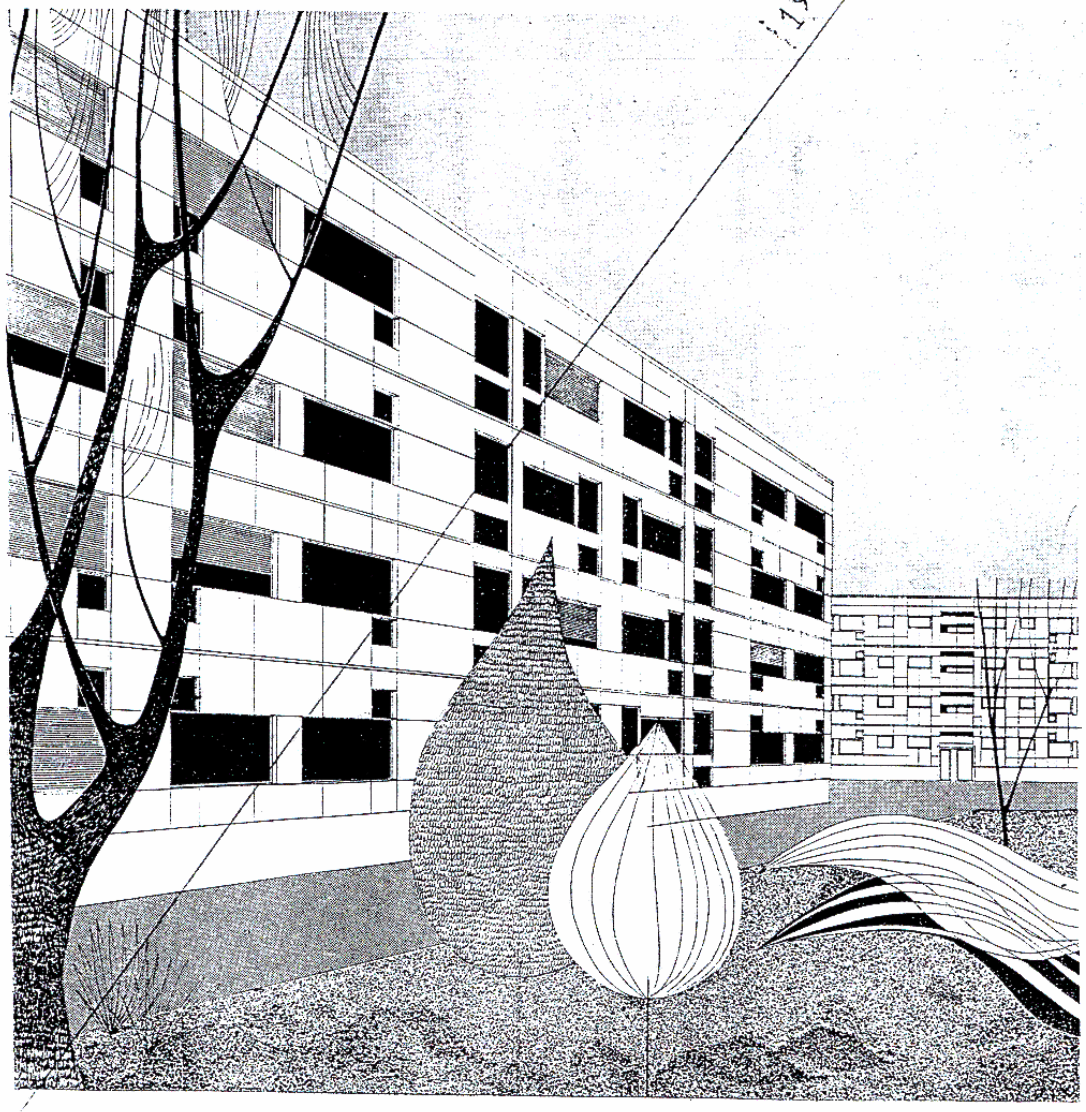
LOGEMENTS ÉCONOMIQUES ET FAMILIAUX

PROJET-TYPE HOMOLOGUÉ LE 15 MAI 1963

NUMÉRO D'HOMOLOGATION			BÉNÉFICIAIRES DE L'HOMOLOGATION
Type	Dép.	Numéro	P.-A. CHAUVEAU, architecte, et G.-C. SAMOUR, 60, boulevard de Sébastopol, PARIS (3e)
COLLECTIF F2, F3, F4, F5, F6	57	35-NS	

VALIDITÉ TERRITORIALE	
Zones d'action (ou départements)	Zones climatiques
Toutes zones	A, B, B′ et C

19 JUIN 1969



PERSPECTIVE

1963 *

Fiches normalisées de présentation des projets-types LOGECO.
Projet Chauveau pour des immeubles collectifs (toutes zones) : recto seul.

La sollicitude de l'État à l'égard de la maison individuelle ne s'est pas arrêtée à l'édition et à la distribution d'un catalogue promu d'intérêt public pendant près de vingt ans. En 1965, on décide de réaliser une exposition en grandeur nature dans la région parisienne, marquant peut-être ainsi que l'opération "catalogue" a atteint son apogée, et passant en tout cas à une nouvelle forme de divulgation du produit. C'est le lancement de "Villagexpo" sous la responsabilité de Pierre Charlet, alors chef du Service des travaux au ministère de la Construction, et commissaire général de l'exposition[38].

Afin de faire la démonstration d'une construction économique – comme pour les LOGECO – mais aussi, dimension innovante, d'un "nouvel urbanisme périurbain" – à la fois plus dense et dotés d'espaces collectifs –, on sélectionne sur concours onze projets satisfaisant à des prix plafonds (accession HLM ou logements primés). L'affaire va bon train : dès 1965, on retient le terrain de Saint-Michel-sur-Orge et on désigne comme maître d'ouvrage la SCHLM d'Ile-de-France; au début de 1966 le plan masse est dessiné par Michel Andrault et Pierre Parat, des concepteurs qui avaient déjà fait leurs preuves en tant qu'auteurs de projets types homologués et comme architectes en chef d'une zone d'habitation de plus de 1 000 maisons individuelles à Marsannay-la-côte, en Côte d'Or[39]. Le permis de construire des 187 logements est accordé en juin 1966. L'exposition est inaugurée pour deux mois le 19 septembre, et close le 16 novembre par une allocution de Roland Nungesser, secrétaire d'état au Logement. Le "Villagexpo" devient alors un quartier d'habitation comme un autre, qu'on peut encore voir, avec son école, etc.

L'opération parisienne ne reste pas isolée. D'autres "Villagexpo" suivent de 1967 à 1969[40] :

– à Nantes (ZUP de Saint-Herblain, plan masse de Marcel Favraud, aménagement par la SCHLM La Maison Familiale),
– à Lille (ZUP de Wattignies, plan masse de Deldique et Delrue, aménagement par la SCHLM Les Habitations économiques du Nord),
– près de Marseille, à Vitrolles, énorme ZUP et véritable ville nouvelle de fait (plan masse de l'Atelier Delta, aménagement par la SCHLM Marseillaise d'Habitation),
– à Strasbourg (ZAC d'Illkirch-Graffenstaden, plan masse de Pierre Vivien, comme pour la ZUP de Strasbourg "Kronenbourg", ensemble de maîtres d'ouvrage, dont la SCHLM du Bas Rhin.).

Même lorsqu'on ne bénéficie pas du (prestigieux) label "Villagexpo", on peut toujours s'en inspirer pour organiser une démonstration de "village modèle" ou tout simplement, une "exposition de maisons individuelles". Dans la même période 1967-1970, des opérations de ce type sont réalisées dans le Val de Loire et en Poitou-Charente, notamment à Blois, Parthenay, Angoulême..., mais aussi dans le Haut-Rhin, à Ottmarsheim. Naturellement, chacune de ces réalisations donne lieu à un catalogue exemplaire, qui prend appui sur une réalisation régionale et en tire sa force démonstrative.

Mais revenons à la région parisienne, où l'opération "Villagexpo" constitue le signal d'un engagement institutionnel dans une procédure beaucoup plus large. Dans son allocution de clôture du 16 novembre 1966, Roland Nungesser annonce que son ministre de tutelle, Edgard

[38] AN, versement 771153, notamment les articles C 3826 à C 3832. Pierre Charlet sera par la suite promu à l'Inspection générale.
[39] Voir AN, versement 771060 pour les projets types et versement 840365, art. AFU 8045 et 8046 pour la zone d'habitation de Marsannay-la-Côte.
[40] Le "Villagexpo-Est", à Strasbourg, est un peu plus tardif : 1971.

Pisani, ministre de l'Equipement[41] et lui-même chargent la Région, en la personne de Paul Delouvrier, de lancer un programme de constructions groupées de 12 500 maisons et de rechercher incontinent dix zones de trente hectares propres à recevoir chacune 500 maisons. On rejoint ainsi, sans rupture de continuité le « Concours international de la maison individuelle » initié par Albin Chalandon en 1969 : un programme de 75 000 maisons, dont chacun des lauréats doit en principe être en mesure de réaliser 7 500 maisons à travers la France, sur des sites dont il a la maîtrise foncière, et selon des projets respectant les prix plafonds de la construction aidée[42].

Lorsqu'on complète ainsi l'évocation des clauses de financement par un tour d'horizon des opérations de promotion du produit, rien ne permet de conclure à un désintérêt de l'État à l'égard de la maison. Certes, la promotion des projets dans l'ordre de l'intérêt public s'appuie sur des démonstrations réputées exemplaires, d'abord en matière de prix de construction, puis à la fois sous l'angle des prix et du style urbain. Sous ces conditions, la maison individuelle constitue un objet somme toute bien considéré, et les deux aspects les plus saillants de l'intervention de l'État correspondent,

> – d'une part, la continuité des acteurs : loin d'apparaître comme un initiative soudaine, les "Chalandonnettes" s'inscrivent dans le prolongement des maisons LOGECO via les "Villagexpo", comme les "modèles HLM" font suite aux collectifs LOGECO;
> – d'autre part, le fait qu'en matière d'individuel l'orientation dominante concerne l'accession à la propriété – ou à la *petite propriété*, comme on disait si bien jusqu'en 1950[43].

Il reste que des exigences nouvelles dans l'emploi du lotissement comme forme d'urbanisation apparaissent très nettement dans la circulaire "relative à la maison familiale et à l'urbanisme" que signe Pierre Sudreau le 15 mars 1962[44], et qui est suivie en 1964 et 1965 d'une série de textes modifiant le régime des lotissements[45]. La circulaire de 1962 proclame comme "principe absolu" que les maisons familiales doivent désormais "être intégrées dans une composition d'urbanisme et d'architecture" :

> "Les plans de masse doivent rompre avec la tradition, héritée de l'Entre-deux-guerres, du « pavillon » fiché au milieu de son lot, entouré d'un jardin corridor trop étroit pour les arbres, qui seraient pourtant quand même bien nécessaires pour éviter la promiscuité et donner de l'unité au paysage.
> Les maisons devront être groupées soit en ensembles mitoyens de deux ou plusieurs constructions, soit en grappes.
> La composition fera place aux différentes catégories de maisons correspondant, quant à la dimension et au niveau de confort, à la variété des besoins d'une communauté normalement composée.
> Il devra d'autre part prévoir, comme cela se fait pour tous les grands ensembles, les équipements de la vie collective et les espaces libres communs.

[41] Il peut-être être utile de rappeler qu'Edgard Pisani était par ailleurs maire de Montreuil-Bellay, une petite ville du Maine-et-Loire où se développait en 1965-1970, au lieu-dit "La Herse", une zone d'habitation constituée essentiellement de maisons (voir AN, versement 840365). D'autres aspects montrent l'intérêt manifesté par Edgard Pisani à l'égard de l'urbanisation par les maisons individuelles : des documents du versement 850386 (art. C 7716) le présentent en 1966 comme Président d'Honneur de la Confédération des coopératives de construction et d'habitation, cependant que le versement 830717 (art. AFU 8553 et 8558) atteste qu'il est un des rares ministres en exercice à avoir visité des "lotissements défectueux" hérités des années 1900-1940, qu'on s'efforçait de mettre aux normes dans les années 1955-1975.

[42] Pour le concours Chalandon, voir notamment : AN, versement 840592, 255 articles.

[43] On abandonne ensuite ce vocable de *petite propriété*. Il faut croire que la condescendance toute paternelle qu'il exhalait à l'égard du "petit peuple" ne convenait plus à la "communication-marketing" qui devait accompagner la mise en marché d'un produit. Il arrive que la pratique du commerce impose le recours à un langage "politiquement correct".

[44] J.O. du 28 mars 1962, p. 3304.

[45] Voir notamment les décrets du 18 juin 1964, J.O., p. 5350 et du 9 décembre 1965, J.O., p. 11360.

> Il conviendra le plus souvent d'intercaler dans un ensemble où l'habitat individuel domine quelques immeubles collectifs qui mettront un accent dans la composition tout en répondant aux préférences de certaines familles.
> En tout état de cause, il ne faut jamais juxtaposer sans précaution un ensemble d'habitat strictement individuel et un ensemble fait uniquement d'immeubles collectifs : une zone de transition doit être ménagée pour éviter un « hiatus » toujours choquant."[46]

Ce texte fleure la pétition de principe. En fait, le mixage entre collectifs et individuels a été plus illustré dans les zones d'habitation antérieures – on peut se référer par exemple aux opérations de la périphérie d'Angers – que dans les réalisations ultérieures à base de maisons individuelles. Et il faut une bonne dose d'humour (involontaire) pour se lamenter du « hiatus » entre les collectifs et la maison individuelles quand on n'a pas cessé d'encourager des collectifs de plus en plus lourds et quand au nom de la répression de la tricherie dans l'usage des aides de l'État, on a interdit de prime les opérations de construction associant deux générations[47], contribuant ainsi à liquider les types d'immeubles intermédiaires. Dans ces conditions, le « hiatus choquant » – qu'on peut parfaitement mesurer, par exemple, aux abords des groupes de maisons individuelles qui constituent une survivance des programmes initiaux de la ZUP de Strasbourg "Kronenbourg" – ne fera plus que s'accuser au cours du temps, préludant, via la ségrégation sociale, au « hiatus » entre les « quartiers sensibles » et les autres : en France, l'urbanisme officiel aura au moins réussi à mettre en forme les contrastes sociaux[48].

Il faut dire que, par rapport aux textes antérieurs, la circulaire de 1962 traduit un changement qualitatif et, pour tout dire, un changement d'atmosphère. Inscrite dans la ligne définie par la loi-cadre du 7 août 1957, une précédente circulaire du 29 juillet 1960, signée conjointement par Pierre Sudreau (Construction), Pierre Chatenet (Intérieur) et Louis Joxe (Education Nationale)[49] commençait par reconnaître qu'il "n'y a pas lieu de faire ici une distinction entre constructeur et lotisseur, tout ensemble de constructions important exigeant, comme un lotissement, la création de voies, réseaux et d'autres équipement pour la desserte des habitants". Sur cette base, elle se bornait à exiger une "participation" dans le cas où l'opération impliquerait, au-delà de son périmètre propre, une refonte des réseaux publics, à demander la mise à disposition de terrains pour les constructions scolaires dans les opérations dépassant 500 logements, et à évoquer les équipements "sanitaires, sociaux et culturels" qui

[46] J.O. du 28 mars 1962, p. 3304. Citation exacte et sans coupure. Le pronom "il" qui introduit le quatrième paragraphe est manifestement fautif. Sans doute employé pour "le plan", au lieu de "la composition" qui précède, il traduit une rédaction approximative et indique, peut-être, une révision du texte aussi tardive que précipitée.. Le cas est fréquent dans les textes officiels, et la logorrhée administrative donne lieu à des dizaines de "rectifications" au J.O.urnal Officiel, concernant l'expression, les indications chiffrées, etc. Dans le cas d'espèce, on n'a pas connaissance que cette incongruité grammaticale ait donné lieu à une "rectification".
Concernant la référence appuyée à l'arbre soulignons que l'arbre est sourd – sauf aux coups –, et muet – sauf quand le vent anime ses ramures –, mais qu'il est porteur de valeurs poétiques et symboliques qui en font décidément un objet de prédilection pour les débats de ce temps. Rappelons qu'à la même période on installe au Quai de Passy une "Agence de l'Arbre et des Espaces Verts" aux fins, notamment, de peupler les cours communes que délivre massivement l'urbanisme des ZUP ou les délaissés que produisent les grandes opérations de voirie. Rappelons aussi, pour faire justice des "jardins corridors", que si les projets de cités-jardins d'Unwin montrent beaucoup d'arbres, ceux-ci sont plantés non sur les parcelles, mais le long des avenues de desserte ou pour ombrager des contre-allées.

[47] Voir circulaire du 31 octobre 1956, J.O. du 10 novembre 1956, p. 10765.

[48] En n'hésitant guère, à l'occasion, à renforcer la « coupure » ou la « rupture » au moyen d'une infrastructure lourde de transport, telle la rocade autoroutière qui, à Bourg-en-Bresse, sépare la ZUP du Parc de la Reyssouze du centre-ville historique.

[49] J.O. du 5 août 1960, p. 7293-7294. Ce texte n'est pas abrogé par la circulaire de 1962, signée du seul Pierre Sudreau.

pouvaient être "souhaitables"[50]. Bref, on restait dans l'ordre des dimensions quantitatives et financières. Il en va tout autrement du texte de 1962 qui, reprenant une terminologie architecturale, impose une "composition", c'est-à-dire, au lieu d'un simple plan parcellaire, un ordre qui assigne un statut spatial aux espaces communs et définit des prescriptions architecturales concernant les volumes à bâtir. Ce faisant, on entonne le chant du cygne pour la procédure des projets types. Rappelant que l'homologation "porte sur la qualité technique", y compris la "bonne organisation fonctionnelle des pièces", la circulaire précise par voie de conséquence que, eu égard au contexte, le permis de construire ne sera "pas systématiquement accordé" aux projets types, quand bien même s'il s'agirait de produit "régionalisés".

En même temps que les procédures qui le soutiennent se trouvent ainsi freinées, l'urbanisme de maisons fait l'objet d'une appréciation franchement défavorable. En effet, la référence constante de la nouvelle circulaire est constituée par "l'urbanisme des quartiers d'habitation collectifs [où] de grands progrès ont été faits" alors que "les cadres de l'habitat individuel n'ont pas évolué". Si "aucun progrès n'a été enregistré" en matière de maisons individuelles cela tient à ce que "peu de promoteurs sérieux ne sont intéressés à ce genre d'habitat, qui appartient toujours au domaine des marchands de terrains et des constructeurs isolés"[51]. Cette conclusion vigoureuse, qui a au moins le mérite de la franchise, traduit l'esprit général du texte. Elle renvoie d'ailleurs à l'introduction, ou on peut lire :

> "La maison « familiale » ou « individuelle » est regardée par les uns comme le dernier asile de la liberté et de la famille, par les autres comme le refuge d'un individualisme anachronique. Le débat n'est pas si simple et il faut le dépassionner.
> C'est un fait que la préférence d'une grande partie du public va à la maison individuelle. Aucun pouvoir n'est fondé à lui refuser cette satisfaction si ce n'est pour une raison d'intérêt général. On n'en voit guère qu'une : ce genre d'habitat demande beaucoup d'espace; il ne peut donc être adopté pour loger une population nombreuse, sous peine de stériliser beaucoup de terre, d'allonger démesurément les trajets, de gaspiller les investissements publics; il n'est donc généralement pas à sa place au centre des grandes agglomérations, mais il est parfaitement admissible à leur périphérie ou dans les villes moyennes et les petites localités.
> Cependant, l'habitat individuel comporte un autre risque : son support classique est le lotissement qui, tel qu'on l'a pratiqué en grand depuis la fin de la première guerre mondiale, est synonyme d'incohérence et de laideur.[...]
> Incohérence sociale, atteinte au paysage, le lotissement est devenu trop souvent la plaie de nos villes et de nos stations de vacances. Ses ravages s'étendent à mesure que, le niveau de vie s'élevant, l'accession à la

[50] La circulaire prévoyait aussi, en sens inverse, la possibilité d'un cofinancement dans le cas d'infrastructures desservant plusieurs quartiers, ou concourant au désenclavement d'ensembles existants ou à créer. À voir la multiplicité des dessertes « en raquette » dans les lotissements de l'époque, il est clair que cette disposition, qui eût conféré un autre visage à l'urbanisme de maisons, a été rarement utilisée. Il est vrai que le texte restait muet sur la source du cofinancement – constructeurs futurs ? collectivités ? – et que, en revanche, il précisait sentencieusement, *in fine :* "on ne saurait invoquer les prescriptions de la présente circulaire pour obliger une collectivité territoriale à prendre en charge, contre son gré, une dépense qui ne correspond pas, pour elle, à une obligation légale".

[51] L'évocation du rôle – incontestable – de l'économie marchande dans la gestation des lotissements est propre à susciter un frisson d'horreur. Mais on est surpris de voir le ministère perdre de vue le fait que les procédures LOGECO, qu'il a initiées et qu'il gère réduisent et encadrent singulièrement le champ des "constructeurs isolés". Enfin, à parcourir les œuvres des concepteurs et constructeurs labellisés "sérieux", on ne peut que mettre en question la portée et la pertinence de la discrimination politico-idéologique sur laquelle le ministre conclut sa circulaire ou, terme plus adéquat en la circonstance, son admonestation. Tout compté, ce texte tardif – Pierre Sudreau quitte le ministère quelques semaines plus tard – est sans doute un des plus expressifs du Ministère Sudreau, mais certainement pas le plus glorieux. Présentant, d'une certaine manière, l'héritage qu'on voudrait voir conservé, il dit probablement, après coup, les appréciations qui fondent la politique de l'urbanisation conduite depuis 1958 et il indique, par là même, les voies de la critique.

propriété du logis ou de la résidence secondaire se généralise. Il est grand temps de mettre un terme à ce gâchis."[52]

S'il y a une apparence d'objectivité dans le balancement initial entre ceux qui voient la maison comme "dernier asile de la liberté et de la famille" et ceux – dont, à n'en pas douter, les autorités – qui la considèrent comme "le refuge d'un individualisme anachronique", c'est bien à contre-cœur qu'on se résigne à faire place à l'urbanisme des maisons. Le décalage entre les "ravages" dont on prétend qu'ils "s'étendent" et l'étiage marqué de la production des maisons au moment où on émet la circulaire, ne manque pas de pittoresque[53]. Et, rétrospectivement, on comprendra que, tant en matière d'habitat permanent que de stations touristiques, le ministre qui a lancé les ZUP ne manque pas d'audace lorsqu'il impute les "ravages" de l'urbanisme aux seuls "lotissements". Mais, dans l'époque, la justesse de cette condamnation ne fait pas de doute aux yeux de l'administration puisque, comme on l'a déjà cité, "de grands progrès ont été faits dans l'urbanisme des quartiers d'habitation collectifs". Cette certitude tranquille s'appuie sur des références qui vont de "la reconstruction" – sans doute la période la moins contestable en raison de sa relative diversité architecturale – jusqu'aux "grands ensemble récents" en passant par le "secteur industrialisé" – des réalisations qui, quant à elles, n'ont pourtant pas tardé à susciter la critique[54].

Tel est le savoir-faire qu'il faut importer dans le secteur de la maison individuelle afin de le "discipliner". Le vocabulaire de la "discipline" est explicite : "composition", prescriptions sur "l'aspect extérieur des bâtiments – pentes de toit ou disposition des terrasses, matériaux, couleurs –", recherche d'une "harmonie d'ensemble" (naturellement "sans uniformité excessive")[55]. C'est de l'architecture que réclame le ministre. Le principe est éminemment louable, mais on ne peut éviter de voir que, dans le mouvement même où l'autorité demande de l'architecture, elle compte s'en remettre à des architectes « autorisés » : en arrière de la proclamation de l'intérêt public se joue la lutte des corporations et, à l'intérieur des corporations, celles des clans.

Pour ce qui est des rapports entre corporations, la mise en avant de la "composition" et des prescriptions architecturales vise clairement à exclure du jeu les métreurs et maîtres d'œuvre

[52] J.O. du 28 mars 1962, p. 3304. Pour une critique de l'argumentation sur le gâchis d'espace, etc., voir notre contribution sur "L'habitat individuel dans les villes françaises" pour le colloque *Pérennité urbaine* tenu à Nanterre les 15 et 16 mars 2007 (actes à paraître en 2008).

[53] Cette affirmation à contretemps qui participe de la désinformation officielle constitue, vue sous un autre angle, une variété de lapsus qui peut s'interpréter de deux façons :

1) le regret : il se fait encore trop de maisons;

2) un souci d'avenir : le choix, stratégique, de l'accession à la propriété conduira immanquablement à l'accroissement de la production de maisons.

[54] Une critique qui émerge dès le début des années 1960 dans la sphère administrative, et dont le programme de recherche qu'on propose en matière d'urbanisme aura à rendre compte. On se bornera ici à rappeler que la critique s'est également exprimée très tôt à travers le roman social. Voir *Les petits enfants du siècle* (1ère édition : 1961), où Christiane Rochefort conte le bonheur mitigé d'une "Famille Nombreuse" dans une *cité* nouvelle. Les épouses occupent leur temps comme elles peuvent ("Toute la journée, ça geint, ça se traîne") pendant que les maris "s'échinent [à l'atelier] pour leur acheter des appareils coûteux et à crédit pour leur épargner du « travail », disent-elles". Les immeubles de la "Cité" étaient dotés de "murs à travers lesquels on entendait tout", mais ils livraient tout de même un volume habitable beaucoup plus confortable que la "sale chambre avec l'eau sur le palier" qui abritait précédemment la famille dans le treizième arrondissement de Paris. La locutrice décrit assez précisément comment la "Famille Nombreuse" de sept personnes s'accommodait d'un quatre pièces HLM : "les parents avaient une chambre, les garçons une autre, et je couchais avec les bébés dans la troisième". (ROCHEFORT (Christiane), Œuvre romanesque, réédition Grasset et Fasquelle, Paris, 2004, p. 275, 257 et 213.)

[55] Circulaire du 15 mars 1962, J.O. du 28 mars 1962, p. 3304.

de tout poil qui tiennent une partie du marché[56]. Et, pour ce qui est des luttes de tendances au sein de l'Ordre des architectes, il suffira de dire que ceux qui ont joué le jeu des projets types et qui regrettent la disparition définitive de la procédure en 1969 n'étaient que des médiocres, qu'en tout cas ils manquaient d'envergure, et de laisser entendre qu'on peut faire plus d'honoraires en étendant les missions de service public qui sont confiées aux architectes[57].Les enjeux corporatifs, inévitablement présents dans le débat autour de l'architecture comme objet d'intérêt public, ne peuvent pas avoir été étrangers à la circulaire de 1962. En tout état de cause – *ite missa est* – la chose est dite : la maison individuelle est tolérable en France sous la double condition qu'elle soit reléguée dans les périphéries[58] et qu'elle devienne le fait de constructeurs "sérieux", dont il va de soi qu'il seront épaulés par des concepteurs également "sérieux". On reconnaît là deux éléments essentiels du cadre problématique des opérations Villagexpo ou du concours Chalandon qu'on a évoqués plus haut. Et, compte tenu des références que les constructeurs et concepteurs « agréables » – c'est-à-dire susceptibles d'être agréés – sont en train d'accumuler dans les grands ensembles et les ZUP, nul ne peut douter que la maison populaire s'en portera mieux.

Jetant un dernier regard sur ce détour par l'urbain dont l'État use pour trancher dans les intérêts d'affaires et refuser que la maison joue le rôle de vecteur principal de l'urbanisation, on reconnaît une démarche déjà mise en œuvre lors de la reconstruction, et qui a donné lieu à des frictions avec des sinistrés souvent peu enclins à l'habitat collectif. Sur ce point, la position doctrinale et la stratégie de l'appareil chargé de la construction restent inspirées par l'option qui a émergé des polémiques de l'entre-deux-guerres. En dépit de multiples variations, qui apparaissent finalement secondaires, la position est que l'avenir de l'habitat urbain – c'est-à-dire l'avenir de l'essentiel de l'habitat – réside dans la construction lourde. C'est également la position la plus répandue dans la littérature.

13. Le dogme, ses zélateurs, et ses failles.

Certes, il existe des voix discordantes. Par exemple, celle de Jacques Riboud qui, s'attaquant de front à la doctrine de Le Corbusier, tend à réhabiliter une urbanisation à base de "grappes", relativement distendue et propre à faire place à la maison familiale[59]. L'auteur assure que cela

[56] Cette situation s'est maintenue jusqu'à nos jours, en dépit des charges qui ont été dirigées contre les maîtres d'œuvre non diplômés dans les années 1960, au moment de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, et encore dans les années récentes. En France, l'autorité politique n'a jusqu'à ce jour pas osé liquider un ensemble de professionnels qui, ayant fait leurs preuves sur le marché, se sont dotés d'une organisation et d'un système d'assurance qui leur est propre.

[57] On s'en prendra aux projets types vendus en construction diffuse, négligeant le fait que les auteurs de projets types ont également vendu des groupements, comme l'attestent des documents produits par Charles Ducoloner ou Armand Roméjon dans leur ultime défense (voir : AN, versement 771155, art. C 3930). Mais n'y avait-il pas là un "excès d'uniformité" ?

[58] Cette prescription paraît tellement banale, tellement « normale », tellement indiscutable qu'on hésite à la rappeler. Elle n'est pourtant pas sans signification. Elle dit qu'on raisonne dans un cadre hiérarchisé entre centre et périphéries et que, par là même, on rejette l'idée de structurations polynucléaires, la vision d'une urbanité multipolaire ou l'étalement dans un espace continu qui forment probablement le fond des évolutions contemporaines.

[59] *Revue Politique et Parlementaire, février 1968*, RIBOUD (Jacques), "Les Erreurs de Le Corbusier"; réédition en tiré à part suivie de *Polémique autour de Le Corbusier*, (Éditions Mazarine, Paris, sans date) ; *Revue politique et parlementaire, supplément au n° 827, décembre 1971*, RIBOUD (Jacques), "Trois articles sur l'urbanisation : 1) Les afflictions du citadin : leur cause profonde 2) Une stratégie de l'urbanisation 3) Les facteurs antagonistes".

ne « stériliserait » pas plus de 1 % du territoire français, ce qui ne peut pas manquer de paraître raisonnable[60]. Articulée à un fort maillage de voies de transport, la stratégie du "complexe urbain" en "grappes" est présentée comme une alternative au "processus de croissance par bourrage et bourgeonnement" – en tache d'huile avec densification de l'existant – qui serait à la source de tous les maux, à commencer par le perpétuel retard des infrastructures[61]. Mais, quelle que soit la vigueur des analyses et la pertinence des observations, cette charge qui fait de Le Corbusier "un homme du 19ème siècle"[62] est tardive (1968-1971)... et fragilisée par la personnalité même de son auteur. Jacques Riboud est en effet promoteur et, on le sait ou, du moins, on peut le savoir, grand acheteur de terrains à Verrières, dans la plaine de Rambouillet ou autour de Trappes : pour tout dire, « un spéculateur » qui mise sur la maison individuelle[63].

Il y a eu aussi, dès 1966, c'est-à-dire sensiblement plus tôt, et émanant d'auteurs qui n'ont pas la main dans les affaires, *L'Habitat pavillonnaire*, cet ouvrage de Henri Raymond, Nicole Haumont, Marie-Geneviève Raymond, Antoine Haumont, plusieurs fois réédité[64] où on trouve une réhabilitation des valeurs d'usage de la maison à travers une étude circonstanciée des pratiques domestiques contemporaines. L'origine de la commande – le Centre de recherche d'urbanisme (CRU) – montre que, pour le moins, un doute s'est infiltré dans l'appareil de la construction après le ministère Sudreau, et l'ouvrage a certainement constitué un point d'appui pour des courants qui tendaient à faire une place plus consistante à la maison individuelle. Mais, dans un secteur de décision où, parce qu'il "n'y a guère de domaine dans lequel le conflit soit aussi aigu entre dirigeants et dirigés, entre ceux qui conçoivent et ceux qui utilisent"[65], les grandes orientations étaient prises depuis longtemps, et l'inertie des opérations d'aménagement voulait qu'elles le fussent pour longtemps. Aussi y a-t-il fort à

Dans la *Polémique autour de Le Corbusier*, où diverses personnalités furent invitées à s'exprimer, on voit Marcel Lods soutenir le maître sans réserve en effaçant la distinction entre individuel et collectif : "Le « logis » est en général réservé à des « individus ou à une « famille », donc « individuel »". On voit aussi ceux qui s'esquivent : Eugène Beaudouin, Grand Prix de Rome, architecte en chef des BCPN et membre de l'Institut, arguant qu'il est "trop tôt" pour juger; Pierre Vago, disant qu'il faudrait rédiger un article et qu'il ne peut le faire, étant "tellement surchargé en ce moment"; ou Bernard Zehrfuss, à qui son "emploi du temps, trop surchargé à l'heure actuelle, ne permet pas ... etc." Albert Laprade, architecte en chef des BCPN, explique crûment ces indisponibilités en série par le fait que "les architectes dépendants [des] technocrates **aient tous peur**". Quant à Jean Niermans, architecte en chef des BCPN, il est un des rares à "[approuver] l'opinion de Mr. Riboud, qui [lui] semble plus en avance, plus dans le vent de la vérité que tous ces projets intelligents, trop intelligents qui régissent la vie humaine comme on résout un problème d'algèbre."

[60] Ibidem, p. 15. Jacques Riboud ajoute que les densités du modèle "Cité Radieuse" conduiraient à rassembler toute la population française sur une surface équivalente à celle d'un cercle dont le centre serait à Notre Dame et le rayon s'arrêterait à Versailles.

[61] *Revue politique et parlementaire, supplément au n° 827, décembre 1971*, RIBOUD (Jacques), "Trois articles sur l'urbanisation : […] 2) Une stratégie de l'urbanisation", p. 24.

[62] RIBOUD (Jacques), *Les Erreurs de Le Corbusier* réédition d'un article de la Revue Politique et Parlementaire, suivie de *Polémique autour de Le Corbusier*, (Éditions Mazarine, Paris, sans date), p. 31.

[63] Si la « spéculation » sur les fortes densités finit par être admise comme une sorte de mal nécessaire, ainsi que le montrerait une étude des ZUP et des opérations de collectifs en général, il n'en va pas de même pour la « spéculation » sur l'étalement, qui devient facilement le bouc émissaire d'un moralisme à géométrie variable.

[64] RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979. Cet ouvrage forme avec *Les Pavillonnaires* et *La Politique pavillonnaire* une trilogie issue d'une commande passée en 1964 à l'Institut de Sociologie Urbaine, alors dirigé par Henri Lefèbvre. Ces travaux avaient été engagés sur la proposition de Pierre George, qui présidait un groupe de recherche au CRU, et qui en avait suivi les développements.

[65] RIBOUD (Jacques), *Les Erreurs de Le Corbusier* réédition d'un article de la Revue Politique et Parlementaire, suivie de *Polémique autour de Le Corbusier*, (Éditions Mazarine, Paris, sans date), p. 24. Cette formule est brutale, mais il est difficile de dire qu'elle soit sans fondement. Et, pour autant qu'elle est fondée, elle est manifestement embarrassante dans un pays à régime démocratique.

penser que, dans un premier temps, l'ouvrage ait surtout stimulé des réflexions tendant à atténuer les travers d'un logement collectif réduit au minimum réputé fonctionnel, un destin que les auteurs évoquent d'ailleurs sans réticence[66].

Mais pour le reste, "la France du changement"[67], et ses expressions littéraires n'ont guère trouvé que des motifs de dresser le procès du « pavillon ». Cela peut être présenté benoîtement comme un fait de société et une nécessité du temps, ainsi que le fait Havel :

> "Aujourd'hui, les maisons pour une ou deux familles ont tendance à décroître quelque peu. Il en est ainsi depuis 1950 en Europe occidentale, comme en Amérique du Nord ou au Japon, où on en vient à s'aligner sur des pays comme la Suède ou l'Union soviétique qui produisent relativement peu de maisons pour une seule famille."[68]

La façon de "s'aligner" qu'invoque Havel est passablement dénuée de fondement et démentie par les faits. Mais le dogme n'en veut pas moins qu'elle soit théoriquement nécessaire, car :

> "Le rassemblement de millions d'hommes sur des espaces relativement réduits force à utiliser le terrain avec de plus en plus de parcimonie. Ce qui ne peut être gagné en surface l'est en hauteur et en profondeur."

Voilà une théorie simple et convaincante, à laquelle la population s'adapte sans hésiter puisque "l'appartement [...] permet non seulement aux jeunes, mais aussi à leurs parents, de vivre là où il se passe quelque chose et là où c'est intéressant [...]". Non seulement c'est "intéressant" : c'est également innovant et pratique. En effet, quand "le château fort de l'intimité familiale et individuelle n'est plus qu'une suite d'hôtel [...] les habitants de cette sorte de logements sont [...] débarrassés des tâches qui établissent le contact épidermique et la maîtrise de la substance matérielle de leur habitat, tels l'entretien, la réparation, le chauffage ou la vidange."[69] Où on retrouve Le Corbusier et les « modernes », même s'ils ne sont pas cités explicitement dans ce passage. Il en est de cette doctrine là comme de toute religion.

---

[66] RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979, p. 136. Cela n'en restait pas moins une gageure sous les contraintes de prix qui régissaient alors le système de production. La gageure suprême consiste à essayer de rendre le logement collectif aménageable, adaptable, en un mot aussi « évolutif » que la maison individuelle, en négligeant, l'espace d'un rêve, les rigidités des descentes de charge, des verticales de sanitaires, etc.

[67] Selon l'expression qu'emploient les auteurs de *l'Habitat pavillonnaire* pour désigner "l'attitude de techniciens et d'hommes politiques qui se classent aussi bien à gauche qu'à droite" (RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979, p. 112). Comme on sait le « changement » constituera plus tard une thématique centrale du candidat Giscard d'Estaing aux présidentielles de 1974.

[68] HAVEL (Jean-Eugène), *Habitat et logement,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°763, 1ère édition: 1957, 4ème édition: 1974, p. 18. Des notes suggestives soulignent que la Suède produit alors trois quarts de logements collectifs, et l'URSS, deux tiers. Bien qu'il enseigne dans l'Ontario, Havel se garde de préciser que 75 % des américains habitent en maison individuelle (*Étude statistique de la situation du logement dans les pays d'Europe,* ONU, New-York, 1965, p. 7 et 39). La tendance est d'ailleurs sans doute en cours d'accentuation au moment où il écrit : selon Jacques Riboud, 95 % des logements neufs produits aux États-Unis en 1966 se situent dans des immeubles de moins de deux logements (RIBOUD (Jacques), *Les Erreurs de Le Corbusier* réédition d'un article de la Revue Politique et Parlementaire, suivie de *Polémique autour de Le Corbusier*, Éditions Mazarine, Paris, sans date, p. 28). Dans la France telle que la voit Havel, le fait que la proportion de maisons individuelles dans la construction neuve remonte jusqu'à 40 % en 1971 "indique une certaine désorganisation du tissu urbain, contre laquelle obvierait un emploi intensifié du zonage et des coopératives."

[69] Ibidem, p. 19. Le plus stupéfiant, ici, c'est que le PUF ait pu éditer et rééditer au moins quatre fois, à propos du logement du plus grand nombre, cette vision d'une vie de nabab dans une suite d'hôtel au service impeccable.

Sitôt répandue, elle tend à se muer en un dogme intangible, dans une splendide indifférence aux réalités de la vie : c'est aux faits et aux hommes de se plier au dogme, non le contraire.

Le dogme étant paré des couleurs du « changement », la gauche n'est pas moins engagée. Louis Houdeville, après avoir rattaché historiquement la maison individuelle au jardin, comme moyen d'atténuer la pression sur les salaires, et à la "propriété familiale", dans une optique de "paix sociale" à la Guizot[70] souligne que "la maison individuelle a, depuis plus d'un siècle, la préférence des tenants de l'ordre établi" parce qu'elle "constitue un moyen d'isoler les masses salariales dont on se méfie toujours."[71] Il ne retient guère des travaux de Chombart de Lauwe ou de l'équipe des *Pavillonnaires* que ce qui tend à qualifier de la part des habitants une attitude de repli ou de "fuite devant les problèmes d'adaptation à la vie communautaire"[72]. Dès lors, le parti pris est en faveur du collectif qu'il "faudrait" insonoriser, mieux équiper, etc., bref : mieux financer. Louis Houdeville n'a toutefois pas l'âme d'un dictateur : il est prêt à admettre qu'il "paraît souhaitable de laisser se développer les tendances spontanées des familles", donc de faire place à l'accession à la propriété[73] dans des ensembles "d'échelle humaine". De tels ensembles ne manquent pas, en effet, de vertus pédagogiques : ils invitent les habitants à se sentir concernés par "la gestion", puis à "dépasser ce stade primaire et à s'intéresser à la vie sociale"[74].

L'idée de base est que le choix entre individuel et collectif correspond à un faux débat. Seule compte la qualité de la "cellulle d'habitation qui, en pavillon comme en collectif, est toujours individuelle [...]"[75] Louis Houdeville revient sur le thème dans les dernières pages de son livre. À l'interrogation qu'il se propose : " Vivre seul ou vivre en société ?", il répond : " Le mythe d'habitat individuel, en opposition à l'habitat collectif, c'est la démonstration de la confusion et de l'ignorance." Il laisse alors la parole à Georges Candilis, l'architecte de la ZUP du Mirail à Toulouse :

> "L'habitat est toujours collectif. L'habitation doit toujours être individuelle. Il ne faut pas confondre les différentes formes de structures et de groupements d'habitations avec la notion de l'habitat. L'habitat au quinzième étage de l'immeuble Le Corbusier à Marseille est certainement beaucoup plus individuel que n'importe quelle habitation « merveille » du très fameux Villagexpo de Saint-Michel-sur-Orge... La proposition Le Corbusier provoque une conception de l'habitat. Le Villagexpo provoque la destruction de l'habitat. Le Villagexpo : le revenant périodique, médicament passe-partout de la grande maladie des problèmes mal posés, mal définis, de la myopie et... de tout ce qui va mal..."[76]

Passons sur le fait que poser la question de "vivre seul" ou "en société" comme une transposition du dilemme entre habitat individuel et logement collectif n'a guère de sens : on

---

[70] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 211.
[71] Ibidem, p. 216-217.
[72] RAYMOND (Marie-Geneviève), *La Politique pavillonnaire*, citée par HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 218.
[73] Peut-être même à la maison individuelle, bien qu'elle ne soit pas nommée dans ce passage.
[74] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 223.
[75] Ibidem, p. 219. On voit que la position de Louis Houdeville est absolument identique à celle qu'adopte Marcel Lods dans la *Polémique autour de Le Corbusier* éditée par Jacques Riboud (Éditions Mazarine, Paris, sans date). On doit mentionner également que Louis Houdeville reprend à son compte la compréhension de l'espace axée sur la hiérarchie centre/périphérie, assénant immédiatement que "l'habitat individuel n'est pas possible dans les villes actuelles et rarement dans la proche périphérie", d'où il suit, évidemment, que "l'option pour la maison individuelle impliquera [...] l'acceptation des servitudes inhérentes à l'éloignement relatif" (p. 222).
[76] CANDILIS (Georges), in *L'Architecture d'aujourd'hui.* février-mars 1967, cité in : HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 403.

laissera au lecteur le soin d'apprécier où sont "la confusion" et "l'ignorance". Revenons sur le fond : même si le souci est que la forme bâtie soit "belle", que "la « civilisation de l'habitat » [intègre] parfaitement cet habitat dans l'ensemble du paysage", et même si on dénonce au passage "ces grands ensembles hybrides où l'on n'a réussi qu'à additionner les désavantages d'une ville sans âme et les inconvénients d'une nature artificielle" le parti pris est clair. D'ailleurs, Louis Houdeville place son espoir dans les "recherches de l'architecte/urbaniste Faugeron qui décrit un urbanisme linéaire à progression illimitée".[77] Aujourd'hui, c'est visitable, à la ZUP de Saint Quentin, ainsi qu'à Laxou, (agglomération de Nancy) et en d'autres lieux[78]. À Laxou, la "Cité des Provinces Françaises" est constituée de barres courtes mais assez hautes, implantées perpendiculairement à la voie qui sert d'épine dorsale au projet, un peu façon perspective Kalinine à Moscou. Comme le dit si bien Louis Houdeville : "Pourquoi pas, si l'homme le veut ?"

Une autre manière de prendre parti consiste à le faire sans le dire. On se borne à évoquer « le logement » en insistant sur les inégalités, incontestables, de sa distribution, et en s'en tenant aux dimensions – essentiellement quantitatives – de la *cellule d'habitation*. On traite alors la chose comme un genre neutre, un être asexué. On néglige ainsi cette différence durable – et essentielle, parce qu'elle est transversale aux différents statuts d'occupation sociale – qui fait que la maison se tient en moyenne autour de quatre à cinq pièces quand l'appartement en collectif se tient tout juste à trois pièces, ce qui constitue la première – et non le second – comme le logement familial par excellence. Cet oubli s'associe avec d'autres, concernant les espaces annexes, le caractère bricolable, la souplesse d'utilisation, l'évolutivité, etc., pour fonder cette illusion dont on a vu qu'elle est répandue par les « modernes » : au fond, tout logement est « individuel ». L'attitude par laquelle on s'en tient au « logement » est typique de Gilbert Mathieu, le spécialiste de l'habitat du journal *Le Monde*. Tout préoccupé qu'il est par les « besoins », les problèmes de financement ou la question foncière, Gilbert Mathieu n'a guère le temps de s'inquiéter du genre de l'habitat. La signification qu'il convient de donner chez lui au terme de "logement" apparaît quand l'approche devient un tant soit peu concrète : les loyers, par exemple, sont naturellement ceux des "appartements" et, contre toute évidence, les prêts spéciaux du Crédit Foncier ne sont évoqués que pour servir eux aussi à l'acquisition "d'appartements"[79]. *Exit* la maison, dont le nom même paraît avoir été rayé du dictionnaire, si ce n'est comme un archaïsme, lorsqu'il s'agit d'évoquer les habitations désertées de quelque village perdu : "Quel village de France n'a pas sa maison vide !"[80]

On ne saurait ici analyser la sémantique de toutes les fractions, de tous les auteurs qui contribuent à "la France du changement". Mais on aura le souci de compléter le tableau en examinant comment ce grand prêtre de l'industrialisation qu'est Jean Fourastié aborde la question du genre de l'habitat. Reprenons l'*Histoire du confort* qu'il a écrite avec son épouse Françoise. Le premier chapitre s'ouvre sur une phrase qui fait appel à l'idée de maison : "Construire une maison c'est opter consciemment ou non pour une conception du confort de l'habitant."[81]. Mais, dès les deux premiers paragraphes, on compte trois mentions de

[77] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 402-403.
[78] Pour les œuvres de Faugeron voir notamment AN, versement 830575, art. AFU 7733 et 7734 (Laxou), art. AFU 7888 à 7890 (Saint-Quentin), ou encore, versement 860662, art. AFU 12524 à 12526 (quartier Saint-Sébastien à Nancy).
[79] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 70 et 50.
[80] Ibidem, p. 7.
[81] FOURASTIÉ (Jean et Françoise), *Histoire du confort,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°449, 1ère édition: 1950, 3ème édition: 1973, p. 15. À la suite de la phrase citée, on peut lire notamment :

"l'appartement" contre seulement deux de la "maison", et tout se passe comme si le terme "d'appartement" était employé pour désigner le volume habitable occupé par un ménage, tandis que celui de "maison" était réservé à l'immeuble. Pareil usage des mots laisse entendre que les auteurs s'inscrivent eux aussi dans la perspective qui veut que "l'appartement" représente un genre neutre, quelle que soit l'enveloppe où il est... logé. Cette interprétation s'impose quand on voit comment est traitée l'analyse du "plan" des volumes domestiques. En effet, après avoir évoqué les "résidences" et les "châteaux", Jean et Françoise Fourastié passent uniment à "l'appartement", discutant la taille des pièces, les fonctions, etc.[82] sans référence aucune à la nature de l'immeuble alors que, tout de même, on n'entre pas tout à fait de la même façon dans un appartenant ou dans une maison, que les virtualités de duplex et celles de double ou triple orientation des séjours ne sont manifestement pas identiques, tous éléments auxquels il faut ajouter un statut bien différent des "rangements et locaux annexes" ou de la relation au garage automobile. La référence au dogme – cette manière d'objectivité officielle – se prolonge lorsque les auteurs s'attaquent à "la situation générale de l'immeuble", à laquelle ils rattachent immédiatement "l'insolation naturelle"[83] : la "cité-jardin" qu'ils évoquent alors est celle de Le Corbusier, non celle d'Unwin, de Jaussely ou de Sellier.

Mais le simple fait de ne pas ignorer cette dimension conduit à un autre genre d'objectivité que la stricte orthodoxie officielle. C'est que "l'urbanisme est un art difficile". Il faut l'admettre : "Une expérience, même courte, a montré les inconvénients de solutions qui paraissaient idéales il y a 20 ans". C'est pourquoi "il n'est pas nécessaire de citer ici les noms des grands ensembles". Par opposition à ces opérations, qui ne constituent sans doute par un franc succès, les auteurs se laissent aller à donner un coup de chapeau à "la formule pavillonnaire avec jardin privé, telle que le préconise, et la réalise avec réussite Jacques Riboud dans les villes nouvelles de Villepreux, de Verrières, dont il est le promoteur"[84]. On revient ainsi à un apparent balancement entre les éventualités qui sont offertes à l'urbanisation. Insérée dans un contexte qui ne paraît pas orienté pour l'accueillir, la mention soudaine de cette "autre solution" apparaît toutefois comme une notation substantiellement décalée par rapport à la problématique générale. Tout laisse penser qu'elle a été insérée dans un réédition tardive[85].

> "Quels que soient, en effet, les efforts d'aménagement intérieurs, le déterminisme imposé par le gros œuvre pèse sur les occupants successifs : si les plafonds sont très élevés et les pièces immenses, l'appartement sera inchauffable ou ruineux à chauffer; si la construction est orientée au nord, ou si les fenêtres sont rares et étroites, l'appartement restera sombre et malsain; si le matériau est sonore, l'appartement restera bruyant […].
>
> Ces faits sont d'autant plus graves qu'à l'heure présente, nombreux sont encore les architectes qui, guidés par des traditions périmées, construisent encore des maisons correspondant à des conforts désuets; ils croient faire des maisons modernes en incorporant à des plans anciens certaines installations d'eau, de chauffage ou d'ascenseur. Il s'agit en réalité de carrosses sur lesquels on installe un moteur d'automobile."

On doit reconnaître que cet assemblage de truismes et d'affirmations abruptes dénonçant notamment les *conforts désuets* résume une grande part de l'idéologie qui préside à la conception du nouveau logement populaire :

- rejet de l'orientation nord (alors que c'est la seule chance de jouir d'un espace qui reste habitable l'été dans des immeubles dénués de protections solaires),
- éloge des petites pièces et, indirectement, des petits "appartements" (mais, sachant ce qu'étaient les normes du logement social, était-il judicieux d'insister en ce sens ?),
- justification d'un abaissement général de la hauteur des plafonds (en-dessous du seuil de 2,50 mètres reconnu par la loi 1948, comme le demandaient les architectes « modernes » ?).

Quant à la mention du *matériau*, qui paraît concerner avant tout les revêtements, elle aura pour principal usage de justifier la disparition des parquets et des carrelages.

[82] Ibidem, p. 18-25.

[83] Ibidem, p. 32-33.

[84] Ibidem, p.33. On laisse aux auteurs leur maniement des pronoms "le" et "la", et on ne commentera pas l'emploi du terme de "ville nouvelle".

[85] Rappelons que la première édition de l'ouvrage date de 1950, et qu'on cite ici la "troisième édition refondue", datée de 1973. La phrase par laquelle s'opère le basculement logique vers l'urbanisme pavillonnaire est celle qui

Ce que souligne en creux l'attitude du couple Fourastié, c'est que, jusqu'à son retour en force sous les présidences Pompidou et Giscard d'Estaing, l'habitat individuel a souffert de préventions alimentées par un dogme urbanistique et architectural qui avait été adopté par l'appareil de l'État chargé de la construction, et dont les clés étaient portées par les architectes urbanistes « modernes ». Comme on peut imaginer que ces derniers étaient plus soucieux d'une construction lourde où ils trouvaient leurs intérêts que d'une urbanisation diffuse qui menaçait toujours de leur échapper, l'hypothèse qui vient alors sur le devant de la scène théorique correspond à l'action d'une fraction d'une petite corporation – bref, d'un *groupuscule* – qui aurait réussi à circonvenir ou à accaparer l'appareil de l'État, et à faire tourner « l'intérêt général » à son profit.

En dépit de l'épisode du Front National des Architectes et de la candidature d'André Croizé comme ministre de la Reconstruction en 1944, il est exclu que pareille situation soit le fruit de solidarités nées de la Résistance. En effet, les « faits de Résistance » ne constituent pas précisément l'aspect le plus brillant du parcours d'André Prothin, ni de celui des architectes urbanistes qu'il a mis en place, ni, tout particulièrement, du cheminement de Le Corbusier, comme on l'a rappelé dans la première partie. Et contrairement aux camarillas financières ou aux gens des « grandes » affaires, il n'est pas possible que ce petit monde ait procédé par l'argent : il n'en avait pas. Certes, l'approche classique des groupes d'intérêt voudrait qu'on interroge plus loin, qu'on invoque la puissance de groupes industriels qui, en arrière de la scène, auraient animé ce théâtre d'ombres. Mais quels « groupes industriels » ? Les fabricants de matériaux et de composants ? Ils ont autant à fournir, et souvent les mêmes produits, pour la construction d'individuels que pour celle de collectifs. « Le BTP » ? Si ce que les tenants du dogme professaient à l'égard de la maison individuelle avait été vrai, celle-ci aurait dû avoir la préférence des entreprises de travaux publics ! Reste, effectivement, le sous-groupe des entreprises de bâtiment intéressées à la construction lourde, un sous-groupe qui, on a déjà eu l'occasion de le rappeler en étudiant la conjoncture de 1945-1950, n'est pas sans parenté avec les grandes entreprises de travaux publics.

On ne peut pas nier l'importance de cette fraction : en son absence, le dogme serait resté sans suite. En paraphrasant une formule célèbre[86], on pourrait dire que "si ce groupe n'avait pas existé, il aurait fallu l'inventer". C'est d'ailleurs ce à quoi l'État s'est employé, au moins pour une part. En effet, si impressionnantes que soient les dimensions auxquelles sont parvenus les leaders de la fraction au terme de trente ou quarante ans, cela ne doit pas faire illusion quant au poids qu'ils pouvaient effectivement représenter à l'origine du processus. On touche ici aux limites des analyses causales fondées sur le poids économique des groupes et sous-groupes « du BTP », un genre d'approche qui explique sans doute mieux le maintien d'un style d'urbanisation après coup, quand un imposant appareil de production est en place, que l'origine du processus lui-même[87].

Pour ce qui est de l'initiation des processus, une démarche plus éclairante pourrait consister à remarquer que le capitalisme revêt aussi une figure humaine : il se personnifie à travers des

---

mentionne "les solutions qui paraissaient idéales il y a vingt ans" : elle n'a guère pu être écrite avant 1970. Il en va de même pour l'évocation des réalisations de Jacques Riboud, qui datent des années 1960.

[86] "Si Dieu n'existait pas, il faudrait l'inventer."

[87] Dans la recherche de groupes puissants qui auraient pu peser sur les orientations de l'État et pousser unilatéralement à la construction lourde, on propose de faire l'économie du secteur de la promotion immobilière. Le contre exemple de Jacques Riboud, en son temps, celui du Groupe Georges V, de Ferinel et de bien d'autres, en fin de siècle, devraient suffire à fonder ce choix. Quant à la banque, on a toutes raisons de lui prêter une ambivalence comparable à celle des ses neveux et nièces de la promotion.

« animateurs »[88]. Or, de Camus à Bouygues en passant par Coignet et Balency, on ne saurait se surprendre de voir que ceux qui se sont illustrés dans la fondation d'entreprises dédiées à la construction lourde étaient ingénieurs. Et presque tous issus de la même formation : l'École Centrale des Arts et Manufactures. Cela devait les mettre, mieux qu'un « entrepreneur de province » un peu crotté, en mesure de partager le langage et les idées de leurs proches parents des Ponts et Chaussées qui régnaient, de concert avec les architectes urbanistes « modernes », sur l'appareil de l'État dans le secteur de l'urbanisme et de la construction. Un pont technique était assuré par le CSTB, créé en 1947, cependant que le ciment idéologique était fourni par un homme comme Olchanski, un autre ingénieur de Centrale qu'on a déjà souvent cité pour sa thèse sur *Le logement des travailleurs* (1945), et qu'on ne va pas tarder à rencontrer à nouveau. L'hypothèse qui s'esquisse ainsi revient à dire que c'est le partage des idées, plus que l'influence du capital, qui a présidé à la naissance ou, pour ceux qui existaient déjà comme entreprises moyennes, au confortement des « bétonniers » dont la puissance est si commode pour expliquer la suite. Cela incline à une certaine prudence dans le maniement des approches matérialistes, mais serait-ce si étonnant, s'agissant d'une période et d'un secteur où c'est l'État qui crée le marché, et non "l'économie" qui influence l'État ?

Dans le domaine des idées, un point avéré concerne en tout cas la séduction que l'enthousiasme communicatif[89] des modernes a pu exercer sur la "France du changement", de R. Dautry et E. Claudius-Petit jusqu'à P. Sudreau, en passant par l'intelligentsia et les têtes politiques de gauche. Les tenants du changement ont trouvé là un discours tout fait, tourné vers l'industrialisation aussi bien à l'égard du secteur productif du bâtiment que de l'aménagement du territoire et de l'implantation des habitations : en somme, une trame pluridimensionnelle propre à constituer les bases d'une action en matière de construction, si on suppose que le préalable des loyers et des régimes locatifs est réglé par ailleurs.

Un des éléments qui ont fondé le pouvoir de conviction du discours « moderne » a résidé dans ses dimensions technico-économiques. On en retrouve trace dans la circulaire précitée de Pierre Sudreau, quand il est exposé qu'on ne voit "qu'une" raison de freiner l'habitat individuel, et que, après diverses généralités, on met en avant le gaspillage de fonds publics qu'entraînerait l'urbanisme des maisons du point de vue de l'aménagement et de l'équipement urbain. Parallèlement, il est frappant que, en France, on ait littéralement spécialisé la maison individuelle dans l'accession à la propriété. Outre que cela a pour effet de la rendre suspecte à la "France du changement"[90], cela laisse entendre que l'habitat collectif est moins coûteux à la

[88] On retient ici le terme générique « d'animateur » de manière à couvrir aussi bien les cas où on est en présence de dirigeants-fondateurs que ceux des firmes dont les actionnaires se sont éloignés et qui sont conduites par des directeurs appointés.]

[89] Pour ne pas dire la débauche de communication…

[90] Que ce soit au titre des manigances et de la « spéculation » sur les terrains, ou bien parce que l'accession à la propriété est censée représenter un obstacle à la "mobilité" si utile au développement industriel. Ce second thème retient l'attention des auteurs de *L'Habitat pavillonnaire*, qui considèrent "la mobilité géographique et sociale [...] comme une notion-clé". Ils concluent que, "sans condamner la maison individuelle", cela devrait conduire à un renouvellement des modalités de l'appropriation (RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979, p. 112). Compte tenu de ce qu'on sait des pratiques de l'habitat en Amérique du Nord, on ne peut que les rejoindre dans cette appréciation nuancée. Prises en soi, indépendamment des habitus sociaux, la propriété et la maison constituent sans doute moins un obstacle à la mobilité qu'on ne le croit souvent. En revanche, le fait que, en France, les mutations de propriété aient été longuement soumises à des taxes qui surchargeaient traditionnellement les opérations de quelque 10 %, est évidemment de nature à encourager "l'enracinement" des propriétaires. Rappelons que cet aspect des choses est devenu un objet de préoccupation dans les dernières années du siècle, et que des mesures fiscales prises en septembre 1998 sont venues réduire quelque peu la ponction imposée aux propriétaires qui déménagent.

production, puisqu'il constitue la forme canonique du logement social de base. En 1966, les auteurs de L'Habitat pavillonnaire se font d'ailleurs l'écho de cette rumeur qui court : "Il est admis que le coût de la maison individuelle et le coût de son insertion dans la ville sont supérieurs à celui du collectif."[91]

On doit reconnaître aux auteurs de *L'Habitat pavillonnaire* qu'ils s'expriment avec une grande prudence sur ce point qui n'est pas éclairé directement par les travaux qu'ils ont conduits, et qu'ils se laissent plus volontiers impressionner par l'aspect des coûts urbains que par celui du coût du bâtiment proprement dit. D'autres n'ont pas cette délicatesse. C'est notamment le cas de J.E. Havel, qui justifie par "une raison économique" la faveur dont le collectif jouit à ses yeux :

> "Dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions trop élevées, il revient moins cher par logement de placer plusieurs unités d'habitation au lieu d'une sous le même toit."[92]

Nous voici entrés de plain-pied dans l'arithmétique du bâtiment, à défaut d'économie de la construction. C'est simple, convaincant, et la fascination pour la démonstration chiffrée devrait pousser à s'aventurer plus loin. Dès 1945, C. Olchanski s'y employait dans la partie finale de la thèse qu'il avait préparée de 1942 à 1945, et qu'il soutenait dix après avoir été diplômé de l'École Centrale :

> "Au point de vue économique les cités-jardins sont d'un prix de revient très élevé, par suite de l'extension de la voirie, des canalisations, de la multiplication des fondations, des murs de gros-oeuvre, des toitures."

Non seulement les coûts d'infrastructure sont exorbitants : il s'y ajoute que le « rendement » de la construction individuelle est mauvais sur plusieurs postes significatifs. Si ce que révèle l'arithmétique est exact, on comprend que cela ait paru rédhibitoire dans une période où la pensée du logement est dominée par un souci d'économie à tout prix.

Certes, tout n'est pas rose non plus dans la production des collectifs :

> "Si, dans les pavillons, l'étude des conduits ne présente pas de difficultés, il n'en est pas de même dans les grands immeubles, où ceux-ci doivent être systématiquement concentrés pour abaisser les prix de revient."

Mais il n'empêche :

> "On peut [...] profiter du prix notablement réduit des immeubles collectifs pour en soigner le confort. Chauffage central et vide-ordures peuvent être envisagés."[93]

Dans l'élan, C. Olchanski soutient que "l'immeuble de « rapport » de six ou sept étages [...] doit faire place à de hautes constructions de quinze ou vingt étages"[94] et fait référence à... Le

---

[91] RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979, p. 136.

[92] HAVEL (Jean-Eugène), *Habitat et logement,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°763, 1ère édition: 1957, 4ème édition: 1974, p. 18-19.

[93] OLCHANSKI (Claude), *Le Logement des travailleurs français,* Droit, Paris, 1945, p. 190 et 194.

[94] Ibidem, p. 191. Voilà qui promet des "études" particulièrement excitantes, pour ne pas dire de véritables recherches technico-économiques. Il en va de même pour les éléments de confort, du moins si l'on veut une bonne performance. "Au risque de décevoir nombre de lecteurs", Olchanski ne préconise pas le chauffage urbain, dont il considère avec quelque raison qu'il ne serait rentable que là où on dispose de sources de chaleur gratuites. Mais il recommande de s'orienter vers "le chauffage d'îlot permettant l'établissement de chaufferies semi-industrielles d'un minimum d'un million de calories". Naturellement, tout cela ne vaut que pour "les grands

Corbusier : le maître est décidément incontournable. On ne rencontrera au fil de ce texte ni réserve ni hésitation : le collectif est si bon marché qu'il permet d'améliorer le confort du *Logement des travailleurs*. On doit à l'ingénieur économiste Olchanski le bonheur d'un démonstration complète, sur laquelle peuvent s'appuyer toutes les préventions qui ont suivi... et qui courent encore[95]. Quelques pages plus loin, sans que cela ait apparemment gêné qui que ce soit[96], on lui doit aussi d'avoir fourni un exemple qui contredit proprement les idées directrices de son exposé d'économie de la construction.

Dans les tous derniers paragraphes de sa thèse, C. Olchanski fait en effet référence à une "étude récente du Comité d'Organisation de la Sidérurgie". On y fait apparaître un coût de construction proprement dit "sans travaux extérieurs ni voirie, terrain non compris, [qui] varie de 14 000 à 24 000 francs [par pièce d'habitation] en immeubles collectifs, moyenne à 17 000 francs", et qui oscille "de 10 000 à 30 000 francs en cité-jardin, avec moyenne à 19 000 francs"[97]. Les résultats qui s'affichent ainsi sont décevants : ils ne sont manifestement pas à la hauteur de ce qu'on aurait pu attendre au seul regard de la vigueur des affirmations théoriques. C'est sans doute ce qui conduit Olchanski à atténuer très nettement son point de vue en professant brusquement, *in fine*, que "l'intérêt des immeubles collectifs élevés réside surtout dans la faible importance des frais de voirie, d'égouts et d'arrivée d'eau, de gaz et d'électricité". Réservons cet argument récurrent concernant les VRD pour la fin de la discussion et tenons nous en pour l'instant à la construction proprement dite. Dans ce domaine, une mesure en termes de coût par pièce est rien moins que probante.

Quiconque a fréquenté les cités sidérurgiques de l'Est a en effet pu constater que l'habitat patronal reproduisait fidèlement la hiérarchie de l'usine. Les maisons des ingénieurs et des plus hauts cadres pouvaient atteindre huit à dix pièces et être dignes des villas du Vésinet, ce qui permet à C. Olchanski d'évoquer des "réalisations particulièrement soignées" dont le coût atteint "32 000 à 60 000 francs" par pièce. Les maisons accolées ou mitoyennes en courtes bandes étaient destinées à des cadres intermédiaires cependant que les collectifs étaient dévolus aux ouvriers les plus modestes. Dans ces conditions, les surfaces des pièces et les prestations étaient généralement moindres en collectif qu'en individuel en bande, moindres en individuel en bande qu'en maisons accolées, etc. Ainsi, faute qu'Olchanski soit en mesure de

---

immeubles". Quant aux pavillons, ils "ne comporteront pas en général de chauffage central, une simple cuisinière assurera le chauffage de la pièce commune et des poêles celui des autres pièces". En effet, "l'installation d'un petit chauffage n'est pas à conseiller, il est cher et sera rarement allumé, les chambres n'étant occupées que pendant la nuit" (ibidem, p. 195).

[95] Si la thèse de C. Olchanski est publiée par un éditeur académique en 1946 – un privilège plutôt rare qu'il partage avec P. Isaac (1943) – il est difficile d'évaluer l'écho qu'elle a pu avoir en son temps, et on n'a guère d'indications sur la carrière ultérieure de son auteur. On doit toutefois remarquer qu'elle figure encore en bonne place, en 1969, dans la bibliographie de l'ouvrage de L. Houdeville, *Pour une civilisation de l'habitat*, tout comme les *Que sais-je?* de J.E. Havel ou de J. et F. Fourastié. La thèse d'H. Sellier est curieusement absente de cette liste de quelque 110 références, dont un gros quart concerne directement la question du logement. Mais on y retrouve mention de la plupart des textes qui constituaient alors le fonds de réflexion sur la politique du logement : à côté de F. Engels, on rencontre M. Halbwachs, Trutié de Vareux, P. Isaac ou C. Olchanski pour les publications anciennes, et, pour les contributions alors récentes, R. H. Guerrand, G. Mathieu, F. Marnata ou C. Alphandéry. En ce qui concerne les conceptions architecturales ou urbaines, on voit notamment citer Le Corbusier, G. Bardet, R. Auzelle ou P. Dufau.

[96] De la force des sentiments partagés !

[97] OLCHANSKI (Claude), *Le Logement des travailleurs français,* Droit, Paris, 1945, p. 198. Dans cette page finale, Olchanski évoque un prix de revient moyen, tout compris, de "80 000 francs à 100 000 pour un logement de quatre pièces", en laissant entendre qu'il s'agirait de prix de 1945. Pour mesurer le sérieux de cette indication, on peut rappeler que le même chiffre de 80 000 à 100 000 francs pour un quatre pièces en immeuble collectif se retrouve sous la plume de la Fédération des SA d'HBM… *en francs de 1938*, soit environ 40 000 euros de 2008 (voir AN, versement 780321, art. CAB 1040).

procéder à une analyse circonstanciée des surfaces et des prestations prouvant que la comparaison porte effectivement sur des "pièces" identiques, on est fondé à penser que l'écart de prix qui est censé illustrer une thèse sur la construction traduit plus une hiérarchie sociale que les différences technico-économiques entre l'individuel et le collectif. Dès lors la seule comparaison qui puisse faire preuve est celle des *minima* (10 000 francs par pièce en individuel, 14 000 francs par pièce en collectif), et l'écart de 1 à 1,4 que cela fait ressortir en faveur de la maison unifamiliale correspond typiquement à ce qu'observait H. Sellier en 1921.

Il n'y avait du reste guère à espérer que qui que ce soit puisse produire une statistique probante, car la thèse elle-même est plus que discutable. Interrogeons en effet les « évidences » de la démonstration arithmétique. Certes, qu'on établisse un, dix, ou même cent niveaux entre des fondations et une toiture, il y aura toujours la même surface à couvrir et le même linéaire de fondations. Mais sont-ce bien les mêmes fondations ? Qui pourrait affirmer qu'on peut fonder un immeuble de dix niveaux sur un simple hérisson à 0,50 mètre de profondeur, comme cela se pratique habituellement pour une construction cantonnée au seul rez-de-chaussée ? De même, dans les toitures traditionnelles, la complexité des charpentes qui portent les couvertures, la section des bois, etc. sont fonction croissante de la distance entre les points d'appui, c'est-à-dire les murs de façade. Or, la maison individuelle se satisfait souvent de sept à huit mètres de profondeur entre façades, alors que le collectif se tient généralement entre huit et douze mètres. L'abus le plus criant de l'usage des « évidences » arithmétiques concerne cependant ce qu'il est convenu d'appeler les "gros murs". Certes, dans une construction portée par des refends transversaux, une alternance de portées de trois et de six mètres correspondant à une moyenne de quatre mètres détermine un ratio de "gros murs" égal à 0,25 mètre linéaire par mètre carré de surface hors-œuvre, alors qu'un pavillon de plain-pied à structure porteuse périphérique, de plan carré et d'une surface de 100 m^2, implique un ratio égal à 0,4[98]. Mais, là encore, il faudrait de l'audace pour affirmer que les épaisseurs des murs ou, en béton armé, les ferraillages, sont identiques quand on construit un niveau ou dix niveaux; et surtout, le ratio de "gros murs" des maisons couvre la réalisation des façades, ce qui n'est évidemment pas le cas dans le collectif qu'on évoquait à l'instant. Or, pour n'être pas porteuses, celles-ci n'en sont pas moins coûteuses. Pour comparer des choses comparables, il faut donc ajouter au ratio de "gros murs" du collectif le ratio de façades et de pignons qui, aux mesures usuelles des collectifs sociaux, s'établit autour de 0,25. La performance du collectif est alors de 0,50 contre un résultat qui s'établit couramment autour de 0,40 pour les maisons[99].

L'économie constructive qu'on croyait pouvoir attribuer au collectif prend ainsi, touche après touche, la figure d'un mythe. Il s'y ajoute que le collectif suppose des espaces servants – escaliers, paliers, gaines,… bientôt ascenseurs – dont le coût de production n'est guère inférieur à celui du mètre carré moyen, quand il ne lui est pas supérieur, et qui ont pour effet de ramener le rendement de plan d'un étage courant entre 75 et 80 %[100]. Enfin, le coût d'un garage automobile de surface ou semi-enterré est évidemment plus faible que celui d'un box au deuxième sous-sol[101]. Tout compté, à considérer la seule géométrie des constructions, il

[98] On a sensiblement le même résultat pour une maison accolée faisant sept mètres de façade par dix mètres de profondeur.

[99] On achèvera de renverser le raisonnement en prenant en compte l'économie de "gros murs" liée aux niveaux mansardés, qui ne se réalise qu'une fois par immeuble, et qui profite donc plus à la maison individuelle.

[100] Rendement de plan : rapport de la surface habitable à la surface hors-œuvre.

[101] Rappelons ce problème bien connu des architectes et des constructeurs : l'optimisation d'une plate-forme de stationnement automobile exige une largeur de seize mètres, et le rendement de plan n'est alors que de 62,5 % (même en négligeant les rampes d'accès, les sorties piétonnes, les points d'appui de la structure, etc.) Or, en habitation, cette largeur de seize mètres ne correspond nullement à une dimension courante en superstructure...

n'y a aucun motif de penser qu'à prestations déterminées, la réalisation d'une surface habitable identique coûte plus en maison individuelle qu'en collectif, bien au contraire[102]. C'est d'ailleurs ce qu'indique l'observation du marché dans la période récente. Comparant en 1988 les prix de vente des maisons Phénix et ceux d'un pavillonneur local de Rouen, on a pu constater que la maison de plain-pied se vendait, aux prestations de base mais "prête à habiter", autour de 300 000 francs toutes taxes comprises[103], pour 88,6 m^2 habitables plus un garage de 15,6 m^2. Or, à cette époque, même en dehors de Paris et des grands centres denses, même pour un collectif relativement bas est sur un terrain commode, il n'était guère imaginable de produire une surface équivalente en PLA pour un coût "bâtiment" inférieur à 400 000 ou 500 000 francs toutes taxes comprises. Ces éléments de fait concernant les prix ne sont évidemment pas étrangers à la prégnance de la maison individuelle sur le marché de l'accession à la propriété et à son retour en force à partir des années 1970. Partant de là, ceux qui sont embarrassés par la compétitivité de la maison individuelle peuvent être tentés de la rapporter à « une évolution récente » : à défaut d'une actualité, cela permet au moins de redonner une justification dans le passé aux idées toutes faites qu'on laisse circuler à propos des prix. Pour surmonter cet argument, il faudrait être en mesure de procéder, au moins, à une comparaison de prix par décennie.

On n'a pas entrepris ce travail, qui pourrait sans doute s'effectuer à partir des archives du Crédit Foncier pour les années 1950 et 1960, ou encore à partir d'un examen systématique des devis contenus dans les projets types LOGECO. Mais on peut indiquer que, lorsqu'ils ont fixé des loyers plafonds censés être proportionnés aux coûts de reconstitution immobilière, les auteurs du dispositif de 1948 ont prévu un loyer sensiblement plus faible en maison individuelle qu'en collectif. La différence est très affirmée dans le décret du 10 décembre 1948, puisqu'elle porte, en général, sur environ 10 % du loyer maximum. Elle est atténuée dans le texte correctif du 17 mars 1949, mais elle reste sensible : en effet, un logement de 100 m^2 de surface corrigée (soit 60 à 80 m^2 habitables) en catégorie II C se louera, au maximum, à 1390 francs en collectif et 1310 francs en individuel, soit une différence de quelque 6 %. On peut également faire valoir que, lorsqu'on a lancé en 1954 un programme de 12 000 logements simplifiés et ultra-économiques[104], l'appel d'offres autorisait aussi bien les collectifs que les individuels, mais que les seules réponses qui ont pu être retenues dans la Région parisienne concernaient des maisons individuelles (mitoyennes, naturellement). Ces éléments laissent penser, au contraire de ce qu'écrivait Olchanski en 1945, que la réalité des années 1940 et 1950 était plutôt marquée par un moindre coût des maisons individuelles. Pour un coup d'œil sur les périodes antérieures, on peut se référer aux estimations d'Henri Sellier, qu'on a commentées dans la première partie et dont il importe de

---

ce qui conduit généralement à bricoler les stationnements en sous-sol des collectifs dans des conditions de rendement encore plus défavorables.

[102] Pour les effets de coût liés à la hauteur, voir : TILMONT (Michèle), CROIZÉ (Jean-Claude), *Les IGH dans la ville,* CRU, Paris, 1978, p. 230-249. On y montre que, dans le domaine des collectifs, au-delà d'un optimum qui se situe vers six-huit niveaux, le coût de production du m^2 utile s'accroît de façon mécanique. Dans les "immeubles de grande hauteur" (IGH, plus de dix-sept niveaux), le surcoût est de l'ordre de 20 %, qui correspondent pour moitié à un accroissement du coût par m^2 de surface hors-œuvre, et pour moitié à un affaiblissement du rendement de plan.

[103] Voir : CROIZÉ (Jean-Claude), *Les maisons individuelles sur catalogue*, CRH, Nanterre, 1992, p. 20. Ces rapports de prix restent d'actualité dans la décennie qui suit. On pouvait encore surprendre à l'automne 1998, dans un journal d'annonces gratuites de la Sarthe (*Le 72,* n° 1718, 7 septembre 1998), une annonce de la Société Kit-Tradi proposant une maison de 88 m^2 habitables plus un garage de 20 m^2, pour... 304 000 francs toutes taxes comprises. Il est vrai que dans cette offre de dix ans postérieure, les "finitions intérieures" étaient "livrées en kit". Mais, dans la mesure où le prix de construction moyen d'une surface équivalente en collectif PLA se tenait alors autour de 500 000 francs, on doit convenir que l'écart constatable en 1988 s'était maintenu.

[104] Les Logements Économiques de Première Nécessité (LEPN). On reviendra plus loin sur cette affaire.

rappeler qu'elles trouvaient leur source dans les commandes de travaux effectuées par l'Office d'HBM de la Seine.

Disposant ainsi d'observations ponctuelles à différents moments du 20ème siècle, on est conforté dans l'idée qu'elles retracent une réalité relativement constante par le fait que, au-delà des effets qui sont de l'ordre du descriptif quantitatif des travaux (volumes à construire, niveau des équipements et prestations), on a de solides raisons de penser que le coût global du travail est moindre en individuel qu'en collectif. En matière de collectif, il est clair que la productivité du gros œuvre reste médiocre lorsqu'on travaille au rez-de-chaussée ou en-dessous, où priment les opérations non répétitives, et qu'elle s'élève avec les étages courants de la superstructure, jusqu'à atteindre un optimum qui se dégrade à son tour dans les constructions les plus hautes, en raison des distances et des contraintes techniques. Dans ces considérations qui visent essentiellement la maçonnerie, soit 30 à 40 % du prix de construction, le point remarquable revient à dire qu'on a une rupture de productivité chaque fois que les équipes de production retournent patauger en fond de fouille, et que « donc » la productivité d'ensemble ne peut pas être bonne en maison individuelle. Il se trouve néanmoins que ce raisonnement comparatif fondé sur l'expérience de la construction lourde par de grandes entreprises est démenti par les observations de terrain.

Lorsqu'on interroge un pavillonneur qui donne l'ouvrage à faire à de petites entreprises, il fait valoir deux contre-arguments. Premièrement, contrairement au collectif, la complexité limitée de la maison autorise à capitaliser les effets d'une « productivité horizontale » qui enjambe littéralement les épisodes de fouille et de fondation. En effet, les agents de production peuvent aisément mémoriser les structures d'une maison. Par suite, une équipe de production qui pratique un projet déterminé plus de deux à trois fois est parfaitement en mesure d'en maîtriser les difficultés, d'en organiser l'exécution, de prévoir les approvisionnements, etc. en travaillant de mémoire, au point que tout changement doit lui être signifié avec insistance sous peine de voir reproduire le modèle initial. Secondement, la construction peut être confiée à de petites entreprises dont le "coefficient multiplicateur"[105] se tient autour de 1,2 à 1,3 quand les entreprises de la construction lourde se situent couramment à 1,5 ou 1,6. Sans doute, depuis ces observations de 1988, les effets de la conjoncture ont-ils conduit les entreprises lourdes à tailler dans leurs frais pour réduire l'écart. Il n'empêche : là où on fait trimer une chiourme, il faut consentir au paiement de gardes-chiourmes et de frais d'organisation, ce qui vient rogner la productivité si chèrement acquise au détriment des travailleurs, sans compter que la construction lourde implique la mobilisation de spécialistes – ingénieur, architectes – dont le service n'est pas précisément gratuit.

C'est probablement là, dans la consistance globale de la force de travail à mettre en mouvement, y compris pour les opérations de contrôle, que gît la source la plus significative et la plus durable de la différence de prix de construction entre la maison individuelle et le collectif[106]. C'est peut-être là aussi que certains acteurs peuvent trouver de vrais motifs de ne pas aimer la maison individuelle : ce petit objet « simple » n'offre apparemment que peu de débouchés aux corporations d'ingénieurs et d'architectes dont les représentants installés dans l'appareil de l'État règnent sur l'urbanisme et la construction des logements dans la période qui nous intéresse.

[105] Coefficient classique de la formation des prix dans le bâtiment, qui conduit du "déboursé" en matériaux et main d'œuvre au prix de vente des prestations de construction.
[106] Voir, plus loin, les observations d'André DEREÇU, qui considérait que les avantages de productivité qu'on peut saisir dans la construction lourde compensaient à peine les pesanteurs de la complexité.

Si les tenants du collectif ne peuvent guère être convaincants en matière de coût de la construction proprement dite, il leur reste l'argument, cent fois remis sur le métier, du coût en terrain et en VRD. On reviendra au chapitre suivant sur la question des terrains, une matière éminemment plastique où la théorie permet de prévoir et l'observation de confirmer que la densification par les collectifs, même sociaux, ne reste pas sans effet. Cantonnons-nous pour l'instant aux éléments qui touchent à la "production de l'espace"[107], c'est-à-dire les VRD.

On se souvient que, dans le passage précité, Henri Sellier en estimait le coût à 3 000 ou 4 000 francs et qu'il aboutissait, en périphérie du département de la Seine, à un prix global de 35 000 francs par maison, terrain compris. Il admettait même de réaliser en maisons des opérations où la charge foncière pouvait conduire à un coût supérieur à celui du collectif, alors estimé à 41 000 francs par logement, en soutenant par exemple qu'un surcoût de 7 % serait "infiniment moindre que la valeur des avantages sociaux que présentent les constructions individuelles". À ses yeux, l'ensemble de ces considérations justifiait que "l'Office départemental [se soit] nettement prononcé en faveur de la construction individuelle"[108].

Cette appréciation se trouverait-elle mise en cause par la complexité croissante des VRD contemporains ? Ce n'est pas ce que laissent entendre les prix de vente des lotissements dans les petites villes et les bourgades d'aujourd'hui : on prendra à dessein cette référence parce que c'est là que la charge foncière avant équipement est faible et que, par suite, le prix se ramène pour l'essentiel à un coût de production. Même lorsque les lots sont vendus à un prix d'équilibre ou avec quelque profit, les prix dépassent rarement 150 à 200 francs par mètre carré de terrain équipé[109], soit une charge de 60 000 à 80 000 francs, tout compris, pour une parcelle de 400 m^2. En ajoutant cette somme au prix de la maison de base évoqué plus haut, on voit que le prix global de production reste sensiblement inférieur au prix de la seule construction d'un collectif PLA de surface équivalente.

Au-delà de ces indications globales, et si on ne veut pas prendre le risque d'une arithmétique sommaire, la comparaison des coûts respectifs en VRD des collectifs et des individuels n'est pas chose simple. Une partie de ce qui constitue les réseaux externes des individuels est « internalisé » dans les gaines des collectifs; néanmoins, les collectifs ne sont pas toujours exempts de dépenses externes et il suffit souvent, si ce n'est d'un, du moins de deux ou trois immeubles un peu consistants pour entraîner de lourdes réfections des réseaux publics à l'extérieur du site d'opération, etc.; il s'ajoute que les stationnements automobiles sont toujours compris dans la construction des individuels ou disponibles sur la voie de desserte, alors que ceux des collectifs doivent être installés dans des emplacements ou des constructions spécifiques.

On ne peut guère citer qu'une seule étude relativement développée qui ait été réalisée dans la période qui nous intéresse. Elle a été effectuée en 1967-1968, et on doit convenir qu'elle a été

---

[107] ... pour reprendre un titre de Henri Lefebvre.

[108] SELLIER (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne,* quatre fascicules, Editions de l'OPHBM du Département de la Seine, Paris, 1921, p. 252-253.

[109] Évaluation aux conditions de 1990. S'efforçant d'éliminer la mauvaise foi qui règne si souvent sur le débat qu'on retrace ici, on ne tirera pas argument du prix des lotissements communaux en milieu « rural », très fréquemment subventionnés et vendus en dessous du prix de revient. On indiquera tout de même qu'à l'automne 1998, on pouvait voir une offre à 55 francs le mètre carré dans la petite commune ouvrière rurale de Semur-en-Vallon (Sarthe), qui serre ses maisons à proximité du château du 16ème siècle (devenu propriété communale), et qui étale, un peu plus loin, le parc de stationnement automobile de son usine de plastiques.

conduite à l'initiative du Comité interprofessionnel de la maison individuelle (CIMINDI)[110]. Les données dont on y fait état concernant les collectifs sont reprises d'une étude sur les ZUP effectuée par la SCET en 1965. Celles concernant les individuels ont été établies en 1967 par le SCEPROG, "qui avait repris les activités du BETURE dans ce domaine", et sous la direction du "même ingénieur des Ponts et Chaussées" que pour l'étude sur les ZUP. La comparaison des résultats a été effectuée avec les Conseils de "Mr. Merlin, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées". Le CIMINDI se flatte de n'être "intervenu à aucun moment dans les enquêtes"[111].

Les résultats statistiques s'appuient sur un travail circonstancié qui prend en compte les voiries, l'assainissement, l'eau, le gaz, l'électricité, l'éclairage public, les emplacements de stationnement non compris dans les immeubles et les espaces libres. Le coût total moyen des infrastructures s'établit à 9 000 francs par maison individuelle au 1er janvier 1967. Quant au bilan comparatif entre collectif et individuel, il tient en quelques lignes qui méritent d'être citées :

> "– Les prix d'équipement pour les maisons individuelles par logement diminuent rapidement quand la densité s'élève, puis se stabilisent entre 15 et 25 logements à l'hectare autour de 9 000 francs par logement.
> – Les prix d'équipement pour les logements collectifs partent de 10 500 francs pour 25 logements à l'hectare, s'abaissent jusque 7 500 francs environ pour des densités de 50 à 60 logements à l'hectare, puis remontent rapidement pour atteindre 13 500 francs au-dessus de 80 logements à l'hectare et ceci parce qu'il faut tenir compte de la nécessité de prévoir 1,5 place de parking par logement.
> – Ce n'est qu'en réduisant ou en supprimant ces places pourtant indispensables, que la comparaison deviendrait plus favorable aux collectifs.
> Ainsi il apparaît que l'allongement de la voirie est rapidement compensé par son alourdissement inévitable.
> Il n'est plus possible aujourd'hui à un interlocuteur de bonne foi d'affirmer que le coût des infrastructures est un obstacle rédhibitoire au développement des maisons individuelles."[112]

Pour autant que cette étude soit exacte, elle enlève à peu près tout fondement à l'argument économique sur lequel s'appuyait la circulaire Sudreau de 1962. En tout état de cause, le recoupement avec les indications globales du marché laisse entendre que, même s'il subsiste un surcoût d'infrastructures lié aux maisons individuelles, celui-ci est beaucoup plus ténu qu'on ne l'a souvent dit. Et, pour ce qui est de l'histoire des idées, le plaidoyer aura été entendu. En 1968-1969, le groupe de prospective piloté par Jacques Delors estime en effet "qu'il n'est pas certain que la maison individuelle soit plus onéreuse que l'immeuble". Il affirme que "dans ce domaine, comme dans beaucoup d'autres, le progrès peut rétablir la liberté du choix", tout en notant que "cette liberté est étroitement limitée par les partis pris en ce qui concerne l'aménagement et le développement des villes."[113]

---

[110] *Coût des infrastructures en fonction de la densité dans les ensembles de logements collectifs et individuels*, Comité Interprofessionnel de la Maison Individuelle (CIMINDI), Paris, sans date.
[111] Ibidem, p. 7.
[112] Ibidem, p. 7-8. Le CIMINDI ne se prive pas de faire valoir que, compte tenu des visiteurs, il faudra bientôt prévoir du moins deux places de stationnement par logement, et que cela alourdira encore le bilan de collectifs.
[113] Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p. 35-36. L'exemple cité en référence dans ce passage est naturellement fourni par les États-Unis, "avec des techniques traditionnelles [et] une bonne organisation de la production". Cette thématique est très proche de celle que développe Interapro dans un rapport d'étude de 1969 sur la recherche appliquée dans le bâtiment, un document qu'on évoquera substantiellement en fin du paragraphe consacré à « l'industrialisation ».

Certes, en dépit des précautions dont s'est entouré le CIMINDI, il ne manquera pas de voix pour dénier toute valeur à ses études en arguant, comme à l'encontre de Jacques Riboud, qu'il s'agit d'un opus « intéressé ». Mais, pour que la condamnation soit acceptable, encore faudrait-il qu'il existe quelque part un point de vue à la fois informé et « désintéressé ». Or, peut-on dire que ceux qui se sont répandus en discours sur le coût élevé de la maison individuelle et ont fait contresigner leur anathème par le ministre Pierre Sudreau étaient « désintéressés » ? Le propos n'est pas ici d'évoquer une quelconque corruption « active » ou « passive », une malédiction qui peut fort bien survenir par surcroît. Il suffit de dire que ce petit objet nommé « maison individuelle » réserve vraiment très peu d'intérêt professionnel aux ingénieurs et aux architectes, qu'il ne leur offre pas de défi excitant, pas d'occasion de briller, etc. Au profit des architectes qui, tout en occupant des fonctions (publiques) d'urbaniste en chef, d'urbaniste-conseil, etc. ont rarement négligé de faire prospérer leur « agence » (privée)[114], on peut ajouter que ce petit objet (trop) simple rapporte vraiment trop peu d'honoraires et que les pratiques traditionnelles des architectes[115] ne les mettaient pas – ne les mettent toujours pas – en situation de rendre, en matière de maison individuelle au coup par coup, un service appréciable pour un coût acceptable. L'architecture telle que la pratiquent les architectes fait que seules les cités de maisons individuelles construites d'un seul jet peuvent leur convenir. Mais on y retrouve tout ce qui leste la construction lourde – immobilisation du capital, marge de promotion, "coefficient multiplicateur" des grandes entreprises – et cela a pour résultat, en général, que ce genre de produit n'est pas en situation de concurrencer la construction au coup par coup, à tous ces égards beaucoup plus économe. C'est à croire que l'architecture des architectes ne peut fonctionner que là où une charge foncière élevée fait que, de toutes manières, le prix final sera élevé ! De là à penser que l'élite de la corporation mature et répand une vision de l'habitat et de la ville qui va de pair avec des charges foncières élevées – la ville monobloc, haute, dense, « animée », etc. –, il n'y a qu'un pas, que chacun pourra franchir quand l'audace l'en prendra.

On mesure ainsi combien le débat – essentiel – sur la maison et les formes d'urbanisation a pu être infecté – "surdéterminé", en langue politiquement correcte – par toutes sortes de dimensions qui tendent à en oblitérer l'objectivité. On perçoit le danger qu'il y a à cantonner l'intérêt public à l'expression qu'en donne l'État, et le débat public sur l'habitat, à l'expression qu'en donnent des appareils dont les personnes qui les incarnent sont elles aussi, de diverses manières, « intéressées ». Voilà une observation sur laquelle il sera utile se revenir en conclusion, avec ce corollaire que les chercheurs s'épargnent beaucoup de peine quand ils adoptent tel quel – ou juste pour le nuancer – le dire des appareils en imaginant qu'il est « objectif », mais qu'ils s'exposent alors à entretenir nombre de contre-vérités.

On mesure aussi combien il serait opportun d'ouvrir le champ de l'urbanisme à des profils professionnels diversifiés, contrairement à l'orientation qui a prévalu depuis 1945. La loi de 1919 prescrivant les "projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension" et le début de pratique qui s'en est suivi se gardaient d'associer mécaniquement les "professionnels compétents" à une quelconque corporation. Une option judicieuse pour l'avenir de l'habitat et des villes consisterait aujourd'hui à revenir à cet esprit de façon à assurer, au moins, que ce domaine ne constitue pas l'enjeu de purs idiotismes de métier.

[114] Cette ambivalence historique des architectes atteint même les fonctions centrales du ministère de la Construction. Lorsque Pierre Dalloz, pourtant chef du Service de l'architecture, écrit au début de 1958 à Pierre Sudreau, alors Commissaire à la construction et à l'urbanisme de la région parisienne, pour lui suggérer la « bonne » forme des rénovations urbaines, il le fait... depuis son agence, évidemment installée à Paris.

[115] Leur rapport au client, leur culture de la construction lourde, leur concentration même à Paris et dans les grandes villes, qui les éloigne des chantiers dispersés : à tous ces égards, on ne discernera guère de différences entre les « modernes » et les traditionnalistes des « Beaux-Arts ».

2/ LES ERREMENTS DE L'INDUSTRIALISATION

21. Problématique théorique et réalités du bâtiment.

Même s'il pèche dans ses fondements, le choix des cercles dirigeants qui conduira à l'éclipse de la maison unifamiliale est arrêté dès le tournant de 1950. On s'oriente vers le collectif, dont on se promet qu' on saura le réaliser à pas cher, car il est entendu que les coûts du bâtiment sont abusifs. Leur niveau, toujours considéré comme trop élevé, est attribué aux circonstances, aux habitudes routinières, à un défaut d'intelligence, éventuellement à une tromperie, et en tout cas à une absence de modernité.

Le pari sur l'abaissement des coûts est consubstantiel au projet dont la loi du 1er septembre 1948 constitue l'ossature. Il est explicitement énoncé dans le préambule du décret du 10 décembre 1948 fixant les loyers, où on peut lire que le coût de la construction est "aujourd'hui exceptionnellement élevé ". Le texte poursuit en justifiant le niveau relativement modeste retenu pour les loyers de l'existant par le fait que les "maisons nouvelles"[116] se trouveront placées dans des "conditions souvent peu différentes [des logements anciens de qualité] lorsque [...] le prix de la construction se sera abaissé "[117]. Il n'y a pas ici l'ombre d'un doute, pas de jeu d'hypothèses, pas de conditionnel : on s'exprime certes au futur, mais à l'indicatif. La seule atténuation de la pensée tient dans la référence appuyée aux circonstances du moment... et cela même est circonstanciel. En fait, le mal est identifié depuis qu'on réfléchit à l'amélioration du logement populaire. D'une certaine manière on pourrait lire le dispositif sur les loyers qui s'installe à la suite de la Grande Guerre comme une tentative de faire pression sur le prix de la construction. Il n'a malheureusement abouti qu'à faire disparaître la production. Tirant la leçon de cette pénible expérience, la politique de bonne foi qui s'inaugure dans le second après-guerre procède avec plus de nuance. D'un côté, on assure une revalorisation modérée des loyers et, de l'autre, on s'attaque aux conditions de production en poussant les feux de l'industrialisation, comme on le fait dans les autres domaines de l'activité économique. On s'engage ainsi dans un processus d'ajustements successifs qui doit déboucher sur un équilibre dont on espère qu'il se situera, au point de vue des prix, à un niveau relativement bas.

Si la question des prix du bâtiment est ancienne elle va, de surcroît, s'avérer particulièrement résistante. C'est en tout cas ce qu'il faut croire puisqu'on peut voir, dix-sept ans après la profession de foi de 1948, Gilbert Mathieu proclamer que "la construction française est trop chère"[118], en faisant même de cette formule-slogan le titre d'un paragraphe. Cette assertion est fondée sur des travaux de Louis Houdeville, qui estime alors que "les coûts français de la construction privée dépassent souvent de 30 % ou davantage les coûts étrangers"[119]. On n'en saura pas plus : quels sont ces exemples étrangers si convaincants ? L'U.R.S.S., souvent citée

[116] Selon l'expression retenue pour le concours éponyme de 1947. "Maison" s'entend encore ici au sens générique de "maison d'habitation" : maison *d'appartements* aussi bien que maison *individuelle*. Cette ambivalence ancienne persiste aujourd'hui dans le parler courant, qui veut que les résidants des immeubles collectifs rentrent eux aussi "à la maison". Et elle est vouée à persister, car les enfants héritent de cette tournure de langage dès leur plus jeune âge.

[117] J.O. du 11 décembre 1948, p.12090.

[118] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 113-116.

[119] Ibidem, p.113, note 2, où G. Mathieu cite un texte de Louis HOUDEVILLE paru "récemment" dans les *Cahiers du Centre d'étude pour la démocratie.*

par la suite ? Les U.S.A., qui font des maisons individuelles et non des collectifs lourds ? etc. Cette thèse d'un surcoût spécifiquement français n'est pas reprise par Houdeville dans *Pour une civilisation de l'habitat*, paru en 1969. Aurait-elle soudainement perdu de son actualité ? Ou la démonstration en serait-elle trop incertaine ?

Il faut dire qu'aux yeux de ceux qui croient que le salut est dans « l'industrialisation » le bâtiment doit apparaître comme une terre de mission, un milieu notoirement impie dont les réalités et le comportement éveillent en permanence le soupçon quant à sa productivité. En 1954, l'effectif global des actifs s'élève à 1 060 000[120]. Cet ensemble se répartit en 224 000 entreprises qui fleurent bon l'artisanat. En effet, 102 000 entreprises ne déclarent aucun salarié, et 76 000, seulement un ou deux salariés. Ces chiffres sont considérables en termes d'entreprises (près de 80 %), mais nettement moins impressionnants en termes d'actifs : sans doute pas plus de 30 % de l'effectif global, en y incluant les patrons-artisans. A l'autre extrémité de la hiérarchie, on compte – on *ne compte que* ou *on compte déjà*, selon le point de vue qu'on adopte – 33 entreprises employant 501 à 2 000 salariés. Une taille répandue se situe entre 101 et 500 salariés, où on trouve 812 entreprises : pour tout dire, des PME.

Les statistiques de la Fédération Nationale du Bâtiment (FNB), qui excluent la charpente métallique et l'électricité, dénombrent quant à elles 863 000 actifs, dont 783 000 travailleurs manuels, y compris les artisans. Un élément qui pourrait être révélateur de l'état réel des procès du travail tient au fait que 545 000 de ces travailleurs, soit près de 70 %, sont considérés comme « qualifiés », et que la proportion n'est guère inférieure dans la maçonnerie proprement dite : près de 60 %[121]. On aurait là une voie efficace pour retracer l'évolution du contraste entre le bâtiment et les industries usinières, où l'emploi productif se caractérise par une majorité de manœuvres et « d'ouvriers spécialisés », par opposition à une minorité de « qualifiés ». Malheureusement, les données de la FNB sont construites par exclusion : on isole l'ensemble des aides, apprentis, terrassiers et manœuvres, et on considère tous les autres travailleurs comme « qualifiés ». Cela a pour conséquence qu'on ne peut pas identifier le poids spécifique des « ouvriers spécialisés » (les « O.S. »), ces travailleurs dont la « spécialisation » est acquise en une semaine qui représentent la plaque sensible de la déqualification du travail dans les processus industriels marqués par le taylorisme. Dans ces conditions, toute comparaison dans le temps ou vis-à-vis des autres branches devient inopérante au regard des questions qu'on voudrait éclairer dans les développements qui suivent[122].

À défaut d'être en mesure de situer le rapport du travailleur aux machines et aux équipements à travers les qualifications, on peut recourir à des mesures indirectes qui paraissent avoir été effectuées avec plus de soin et qui peuvent, pour certaines d'entre elles, être suivies dans le temps. On retrouve alors l'image d'une industrie légère qu'on a déjà évoquée à propos de la naissance de la politique du logement. C'est ainsi qu'en examinant en 1956 la part respective

[120] Bâtiment au sens strict, hors travaux publics (source : INSEE, *Annuaire statistique*, 1955).
[121] Statistiques de la FNB., reproduites par l'INSEE, *Annuaire statistique*, 1955.
[122] On retrouve la même construction statistique, toujours aussi imprécise, dans des publications de la FNB des années 1980 : voir FNB, *Bulletin de Statistique, n°140, avril 1982*, « Moyens, activités et débouchés de l'industrie du bâtiment ». La connaissance fine des qualifications des travailleurs manuels ne paraît avoir constitué un sujet d'intérêt essentiel ni pour le ministère de l'Équipement, qui n'en souffle mot dans ses *Mémentos statistiques* de 1973 et de 1977, ni pour l'INSEE, qui s'est même abstenu de reprendre les données de la FNB. dans ses *Annuaires* des années 1960, et qui ne donne aucun tableau détaillé par branche dans son *Annuaire rétrospectif de la France (1948-1988)*. Il reste que, si on pouvait disposer d'une source convenablement élaborée et réitérée dans le temps, on aurait là une piste précieuse pour approcher les réalités des procès de travail. Il n'est pas exclu qu'en arrière des tableaux publiés, l'INSEE ou la FNB. disposant de données primaires qui permettraient de traiter la question.

des rémunérations du travail et du capital dans la valeur ajoutée, on observe que le BTP fait la part belle au travail : il lui réserve 80 % de la valeur ajoutée alors que la moyenne pour l'ensemble des activités économiques se tient à 72 %[123]. Cette même année 1956, le capital fixe par personne active, calculé en valeur nette, s'établit à 280 000 anciens francs dans le BTP, ce qui constitue le record inter-branches de la légèreté. C'est en effet plus faible que les "services autres que le logement" (310 000 anciens francs) ou l'agriculture (430 000 anciens francs), et c'est sans commune mesure avec les industries alimentaires ou les matériaux de construction (1 700 000 anciens francs), sans rien dire des transports (1 552 000 anciens francs) ni de l'électricité (2 300 000 anciens francs)[124].

Qu'attendre d'un tel milieu, si ce n'est une production « traditionnelle » ? Telle est, naturellement, l'image qui se dégage de l'analyse des matériaux employés dans la construction des logements financés par le Crédit Foncier de France en 1954[125]. La toiture-terrasse (et inaccessible) ne règne encore que sur un petit tiers des collectifs, et pas particulièrement les plus économiques. Le béton sous toutes ses formes ne tient encore que 30 % des structures. Il est plus fréquent dans les collectifs (50 %) mais pas spécialement dans les plus économiques (45 % seulement) et, loin du béton armé, très minoritaire, sa forme la plus répandue est – déjà – celle des agglomérés. Il est sérieusement concurrencé par la brique (25 % de l'ensemble des logements, dont les 4/5 en brique creuse), par divers agglomérés (20 % de l'ensemble), et même par la pierre (20 % de l'ensemble, 8 à 10 % des constructions économiques, en collectif comme en individuel)[126].

Cette image est encore confortée par le tableau de la formation professionnelle des adultes de cette même année 1954 qui, d'une certaine manière, dit comment sont ressentis les besoins nouveaux en cette période d'expansion rapide de la construction. Cela montre tout d'abord un bâtiment relativement simple : l'appel de main-d'œuvre pour les équipements reste faible, comme le souligne la part marginale qui revient au chauffage ou à l'électricité. La charpente de bois a encore un petit rôle, mais la charpente métallique ne perce manifestement pas : elle est moins importante que la taille de la pierre, pourtant en voie de disparition. Près des trois-quarts des stagiaires sont formés au gros œuvre à base de pierre, de brique ou de pierre artificielle (béton et agglomérés). Dans ce champ, le béton armé lui-même est loin d'être dominant. Il ne pèse qu'un petit tiers de l'ensemble formé par le briquetage et la limousinerie[127]. Le bilan est clair. On ne voit pas pointer des « monteurs en bâtiment » d'un

[123] CARRÉ (Jean-Jacques), DUBOIS (Paul), MALINVAUD (Edmond), *La Croissance française. Un essai d'analyse économique causale de l'après-guerre,* Seuil, Paris, 1972, p. 248. Le bâtiment n'est dépassé que par l'agriculture (83 %) et divers services (84 %). Le bois, le papier, le textile et les industries mécaniques et électriques se tiennent autour de la moyenne (71 % et 73 %). Les matériaux de construction sont à 65 %, ce qui qualifie des activités nettement plus capitalistiques. L'électricité (35 %) et le pétrole (33 %) apparaissent comme les branches les plus lourdes.

[124] Ibidem, p. 209. La moyenne générale est de 1 560 000 anciens francs pour les seules branches industrielles, et de 1 670 000 anciens francs pour l'ensemble des branches, y compris le BTP, les transports et les services. Rappelons que l'association du Bâtiment et des Travaux Publics produit un ensemble dont le caractère capitalistique est plus accentué que celui du seul bâtiment.

[125] Rappelons que les logements financés par le Crédit Foncier représentent 45 % des constructions terminées en 1954, et 48 % de celles de 1955. Ce sous-ensemble n'est pas exhaustif, mais il est relativement représentatif d'autant qu'il comporte avec les LOGECO une fraction de « logements économiques ».

[126] INSEE, *Annuaire Statistique*, 1955. Les statistiques qui provenaient de l'étude des devis, acceptés par le Crédit Foncier ne sont plus publiées dans les années 1960. Il semble, de plus, que les documents qui permettaient d'établir ces décomptes aient été éliminés des archives du Crédit Foncier.

[127] Rappelons que l'art du limousin consiste à assembler de petits éléments avec un liant pour en faire un mur, ce qui peut s'appliquer aussi bien à la pierre, au parpaing, etc. Le souci de précision qui conduit à isoler le « briquetage » de la « limousinerie » honore la formation professionnelle et ses statisticiens, mais ne distingue pas des pratiques fondamentalement différentes.

nouveau genre. En revanche, on constate un besoin pressant de maçons, essentiellement de style traditionnel, secondairement dans le genre béton armé. Il n'y a rien dans tout cela qui s'écarte réellement du paysage de la construction que dévoilent les statistiques du Crédit Foncier et l'avenir qui se dessine qui promet d'être essentiellement « traditionnel »[128].

Spécialités des ouvriers issus de la formation des adultes
(année 1954)

	Effectif	%	% par rapport au gros œuvre
I Gros Œuvre	9 704	73.7	100
Dont : Taille de pierre	101	p.m.	1.0
Limousinerie	4 635	35.2	47.8
Briquetage	1 364	10.4	14.0
Béton armé	1 836	14.0	18.9
Plâtrerie	1 358	10.3	14.0
Enduit-rejointoiement	183	1.4	1.9
Carrelage	183	1.4	1.9
Divers	44	p.m.	0.5
II Bois	1 383	10.5	-
Dont : Charpente	746	5.7	-
Menuiserie	637	4.8	-
III Couverture- Plomberie	846	6.4	-
Dont : Couverture	275	2.1	-
Plomberie	571	4.3	-
Plomberie-zinguerie	-	-	-
IV Fer	256	2.0	-
Dont : Charpente métallique	84	p.m.	-
Serrurerie	172	1.3	-
V Électricité	268	2.0	-
VI Fumisterie- Chauffage	155	1.2	-
VII Peinture	553	4.2	-
Total	13 165	100	-

Source : INSEE, *Annuaire 1955*

Le fait que des réalités ne se prêtent guère à leur projet n'a nullement découragé les tenants de « l'industrialisation ». Cela paraît au contraire les avoir stimulés dans l'affirmation d'une doctrine dont ils réussissent à faire une doctrine d'État, installée au fondement de la politique du logement dans son aspect général, et conditionnant nombre de réalisations dans la mesure où l'État est indirectement le principal maître d'ouvrage, qu'il suit de très près l'activité des concepteurs, et qu'il lui arrive même, à l'occasion, de jouer au maître d'œuvre. Dans la suite de ce chapitre, on étudiera tout d'abord la venue et la consistance de cette doctrine. On examinera ensuite les réalisations et les résultats, qu'on peut ainsi résumer : cela ne commence pas bien, cela continue médiocrement, et cela débouche dès la deuxième moitié

[128] Les statistiques de la formation professionnelle des adultes ont l'inconvénient de travailler à la marge. Mais, outre leur précision, elles ont l'avantage d'avoir été relativement suivies. On les retrouvera en fin de période, quand il s'agira d'évaluer les effets réels de « l'industrialisation ».

des années 1950 sur une catastrophe avec l'affaire des cités d'urgence. Il conviendra alors de revenir sur d'autres visions doctrinales, qui n'ont pas cessé de s'exprimer et qui introduisent le tournant qu'on observe, tardivement, à la fin des années 1960.

La doctrine de l'industrialisation a été formalisée avec une grande netteté par Le Corbusier, qui en avait plus qu'assez de la "lutte contre la main-d'œuvre" et de la dépendance à "la bonne volonté aléatoire de l'ouvrier" qui fait à l'occasion "la mauvaise tête" :

> " […] année après année, apparaissait à nos esprits la notion toujours plus impérative de méthodes de construction bouleversantes : il ne faut plus devoir compter sur la bonne ou la mauvaise volonté des collaborateurs dans les chantiers; il faut adopter l'implacable exactitude des méthodes industrielles qui ont permis d'atteindre, partout ailleurs, à des résultats miraculeux; il faut arracher le bâtiment à ses méthodes séculaires, à ses sujétions saisonnières et transporter la construction des maisons non plus sur le terrain même, mais à l'intérieur des grandes usines et des grandes manufactures, c'est là que le contrôle est complet et qu'une chose entraînant l'autre, l'efficacité prend un visage tout nouveau. Une grande part des programmes de l'architecture peut être réalisée en usine, « à sec », avec des machines, avec du métal, avec des produits naturels ou artificiels ; et la maison sera alors transportée en éléments manufacturés et montée sur place par des monteurs. *La grande industrie s'empare du bâtiment."*[129]

Et d'en appeler aux "maîtres de forge" qui,

> "au lieu de doubler le nombre de leurs commis voyageurs, de leurs prospectus et le montant de leur budget de publicité, *feront mieux de s'adresser aux architectes d'esprit nouveau pour leur demander par quel moyen chacune des industries qui consomment de l'acier pourra entrer dans cette voie*. Nous sommes à la disposition de l'industrie. [...]
>
> *L'industrie est en faillite parce qu'elle a cru pouvoir inonder le monde de produits de consommation idiote, stérile*. L'industrie doit regarder en face l'économie présente. *Elle doit mesurer qu'un produit est défaillant, un produit réclamé partout, d'une consommation aussi universelle que le pain, mais actuellement inaccessible à cause de son prix élevé : le logis. C'est la grande industrie qui doit fabriquer les logis.*
>
> Nous avons pu conduire nos « Congrès Internationaux d'Architecture Moderne », fondés en 1928 à La Sarraz, vers des conclusions définitives inspirées de ce postulat. [...]. *L'autorité a peur ; c'est à l'industrie à lui donner le courage nécessaire*. Il y a urgence.
>
> **L'industrie doit s'emparer du bâtiment "**[130]

Si le caractère à la fois pathétique et emphatique de l'appel aux maîtres de la sidérurgie exprime la distance qui reste encore à franchir, il ne faudrait pas imaginer que Le Corbusier s'exprime dans le vide. Il a incontestablement une certaine pratique des relations avec la « grande industrie », ne fût-ce qu'à travers son sponsor Gabriel Voisin, comme on l'a rappelé dans la première partie. Ce constructeur d'aéroplanes qui avait fait de fructueuses affaires pendant la Grande Guerre s'est trouvé quelque peu désœuvré lorsque la paix fut revenue. Avant de se reconvertir dans l'automobile, où il laissera sa marque pour la postérité, il avait un moment tenté sa chance dans les chalets en bois pour les sinistrés des régions dévastées, une production qui, avec sa carcasse et son habillage léger n'était pas, au moteur près, si éloignée d'un avion de l'époque, et qui s'inscrivait dans la droite ligne des fournitures de guerre[131].

---

[129] LE CORBUSIER, *Œuvres complètes, tome II,* Girsberger, Zürich, 1934 (Introduction).

[130] LE CORBUSIER, *Un Nouvel ordre de grandeur des éléments urbains, une nouvelle unité d'habitation*, in *Œuvres complètes, tome II,* Girsberger, Zürich, 1934 (italiques, graissages et mise en forme du texte original).

[131] La même tentation se manifestera chez d'autres constructeurs aéronautiques à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, comme en témoigne le chalet canadien de la firme Faircraft qu'on réalise à la « Cité d'expériences » de Noisy-le-Sec (AN, versement 771 078, art. C 1677).

Même si elle comporte quelques considérations désagréables sur le sort de la main d'œuvre, il s'entend que cette vision toute nouvelle du bâtiment « industrialisé » constitue une vision de progrès du point de vue social. Au cours des années 1950 et suivantes, elle peut s'appuyer sur les thèses d'un économiste comme Jean Fourastié, et elle reçoit le renfort constant des auteurs de la tradition marxienne. L'idée centrale de Jean Fourastié consiste à faire valoir que la consommation d'un produit ne peut se démocratiser que pour autant que son prix relatif soit en baisse, ce qui suppose un accroissement de la productivité à la fabrication supérieure à la moyenne de ce qu'on enregistre dans l'ensemble des activités productives [132]. La démonstration économique vient ici soutenir le plaidoyer précité de Le Corbusier en faveur de la démocratisation d'un logis convenable et accessoirement, du développement des affaires des concepteurs « d'esprit nouveau ». Or, quel est le processus par lequel on peut obtenir ces révolutions si désirables de la productivité ? Dans le principe, la méthode consiste à substituer du « capital » au « travail », à substituer la machine au producteur, et, pour cela, à rendre le geste du travailleur aussi simple et répétitif que possible, jusqu'au point où on réussit à le mécaniser. Où cela se pratique-t-il ? A l'usine, avec des puissantes machines fixes, un des modèles le plus probants étant fourni au 20ème siècle par la combinaison que constituent, ensemble, le Fordisme et le Taylorisme[133].

Appliquées au bâtiment, de telles perspectives conduisent tout d'abord à chasser les pratiques qui, comme la taille de pierre ou l'ajustement de pans de bois, font appel à des façonnages sur chantier. Un socle indispensable à la novation consiste à normer les éléments de construction, en allant autant que possible jusqu'à des blocs fonctionnels, et à n'employer que des composants standardisés, en éliminant au passage les matériaux qui s'avéreraient trop rétifs. Le développement de la brique, un matériau normalisé qui pouvait se fabriquer en atelier et dont les progrès des transports facilitaient l'écoulement, représentait dès la seconde moitié du 19ème siècle un pas significatif en ce sens[134]. Mais, rétrospectivement, cela ne peut que paraître bien timide. L'enjeu de la préfabrication consiste désormais à passer aux grands éléments, de façon à transférer en usine l'essentiel du travail qu'on accomplissait jusque là sur le chantier.

La nécessité pressante de remédier à « l'archaïsme » du bâtiment constitue un point de rencontre entre les modernisateurs de tous horizons et les analyses d'inspiration marxienne. On connaît le schéma de Karl Marx tel qu'il est développé dans le Livre IV du *Capital*. En régime capitaliste, le bâtiment doit rester une activité à base de main-d'œuvre, et donc rétrograde, pour être en mesure de générer la plus-value que s'approprie le monopole collectif

[132] Voir notamment Fourastié (Jean), *Machinisme et bien-être* où l'auteur souligne le contraste entre le service du barbier, dont le prix relatif est en hausse constante depuis le 18ème siècle parce que le procès de travail n'a guère changé, et le verre plat qui, de produit de luxe qu'il était à l'époque de la construction Versailles et de la Galerie des Glaces, est devenu un composant de toutes les fenêtres, aussi bien populaires qu'aristocratiques, en raison d'un abaissement de prix résultant des transformations radicales dans le procès de fabrication.

[133] Bien que ce texte ait certainement eu moins d'écho que les publications de Fourastié, on pourra par exemple se reporter à la thèse de Mondellini (Rino), *L'Urbanisme et la guerre* : (I.U.P., Paris, 1941, Directeur Sébille), où l'auteur consacre soixante-dix pages enthousiastes (p.273-340) aux idées et à l'œuvre de Henry Ford. Décidément inspiré par l'air du temps, Mondellini fait aussi des références appuyées et particulièrement révérencieuses, aux « intéressantes » idées du Docteur Alexis Carrel, notamment à son brûlot de 1935, *L'Homme, cet inconnu* (p.250 et 370-378).

[134] Encore que la percée de la brique soit restée relativement limitée et celle de la brique « industrialisée », relativement lente, ce qui aurait pu servir d'avertissement. Au recensement de 1896, on dénombre 1920 entreprises de briqueterie, mais il n'y a que deux d'entre elles qui atteignent la taille de 100 à 200 salariés. En revanche, on identifie 385 « entreprises » soit 20 % de l'effectif qui n'ont aucun salarié ou un seul salarié : la production *in situ* par des artisans forains représente encore une réalité vivace. Et la classe 2 à 5 salariés compte 959 entreprises, soit 50 % de l'effectif : l'artisanat constitue de loin le type d'entreprise le plus répandu.

de la propriété foncière. On a là un domaine où la substitution du capital-machine au travail est sinon impraticable, du moins très ralentie, en raison non pas d'impossibilités techniques, mais de contraintes liées au système de la propriété privée.

Nombre d'essais théoriques de la période contemporaine reprennent ce point de vue. Même s'il s'agit d'une production tardive par rapport à la période qui nous intéresse, on peut par exemple évoquer Alain Lipietz, pour qui "le mode archaïque de valorisation des entreprises du bâtiment" est notamment illustré par le fait d'une "production sur commande". Il s'y ajoute qu'il y a encore "appropriation réelle de l'ouvrier sur le moyen de travail : l'outil prolonge le bras de l'ouvrier, alors qu'au niveau actuel, capitaliste, des forces productives, le travail vivant n'apparaît que comme servant d'un travail accumulé (la machine) qui s'oppose à lui comme dirigeant et ordonnant le travail". En foi de quoi, "le geste de l'ouvrier n'est pas un geste industriel [et] la domination formelle [du capital] ne permet que la rationalisation et la concentration, mais pas d'industrialisation du procès de travail."[135] Dans la thèse qu'elle soutient en 1981 à l'Institut d'Urbanisme de Paris, Patricia Reks complète le tableau en insistant sur "l'utilisation d'une force de travail spécifiquement immigrée" ainsi que sur "le recours généralisé à la sous-traitance".

Cette accumulation d'effets démonstratifs mérite qu'on s'y arrête. Elle paraît convaincante si on cantonne l'observation au seul bâtiment, car ces différents caractères sont bien réels, mais elle perd presque toute sa force si on ose jeter notre regard sur le reste du monde**,** qu'on dit « industriel ». Certes, il n'est guère contestable que le travail du chantier comporte encore du façonnage et que le cheminement qui mue progressivement une partie des ouvriers en poseurs reste bien éloigné d'une soumission directe à la machine[136]. En revanche, on peut difficilement soutenir que la présence massive d'immigrés ou l'usage de la sous-traitance constituent des caractères spécifiques du bâtiment. En effet, il faudrait alors être en mesure d'affirmer que les immigrés ne peuplent pas les chaînes de Renault, et que cette même firme fabrique ses véhicules de A à Z. Un autre point de comparaison peut être établi avec les mines de charbon, où la main-d'œuvre a été essentiellement fournie par les vagues d'immigration successives, où on travaille en équipe sur des chantiers dont la seule particularité est de se situer en sous-sol, et où le marteau-piqueur, comme la barre à mine restent des outils de base (tout ne se fait pas à la haveuse, beaucoup s'en faut). Et, même s'il est aujourd'hui admis que les mines de charbon françaises constituaient un secteur peu productif, qui parmi les chantres de l'industrie aurait l'idée de déclarer qu'il s'agissait d'une activité « archaïque » ?[137]

Quant au travail « sur commande », cela constitue une réalité générale de la production en système marchand. On ne produit pas pour produire, ni pour avoir le plaisir de stocker, mais bien parce qu'on a vendu ou que l'on croit avoir l'assurance de vendre, comme vient encore le

[135] LIPIETZ (Alain), *Circulation du Capital et problème foncier dans la production du cadre bâti* (deux volumes, ENPC, Paris, p. 47 et 44-45). Cité par REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers*, IUP, Paris, 1981, p. 31 et 137.

[136] Mais… faut-il s'en plaindre ?

[137] En ce qui concerne les immigrés, on ne vise pas ici à sous-estimer, mais seulement à relativiser le fait que, par exemple dans la période 1968-1973, le B.T.P. a absorbé bon an mal an, environ 30 % des nouveaux entrants arrivés via l'ONI (c'est-à-dire hors les Algériens et les ressortissants de la C.E.E.), avec même une pointe autour de 40 % en 1969 et 1970 (INSEE, *Données sociales*, édition 1974, p.26). Mais on doit rappeler qu'on était alors au pic de la production du logement et qu'avec près de deux millions d'actifs, le BTP représentait, de loin, le premier secteur d'emploi de main-d'œuvre. Un autre aspect qui retient l'attention est que le taux de pénétration des immigrés a été extrêmement variable selon les régions. Ils sont pratiquement absents du bâtiment breton ; faut-il en conclure que celui-ci est moins archaïque que le reste ?

souligner la pratique contemporaine des livraisons en *flux tendus*. Fondamentalement, c'est la fonction commerciale, expressive de la demande qu'on a captée, qui guide la production, et non le contraire. Sans doute, l'articulation à la commande prend une forme particulière quand l'objet à produire est lourd et que le procès s'étale dans le temps. Mais faut-il pour autant considérer les chantiers navals ou l'assemblage des fusées comme des archaïsmes ? A ce compte, il n'y a guère d'activités qui font trouver grâce aux yeux de censeurs sourcilleux, et on ne va pas tarder à se convaincre qu'on est encore au néolithique[138]. Dans le cas du bâtiment, l'effet de taille de la commande est encore spécifié par le fait que la construction, *in fine*, se fera en tout état de cause sur un site qui n'appartient pas à l'entreprise. Mais on bute là sur une particularité incontournable. L'idée que, à l'image des productions d'objets meubles, la fabrication du bâtiment devrait se faire sur le site propre de l'entreprise (qui passerait alors de l'état de dépôt de matériel à celui d'atelier ou d'usine) procède non d'un esprit inventif mais d'une pure imitation formelle aussi longtemps qu'elle ne peut pas se fonder sur des expériences qui en attestent l'efficacité.

Reste cet aspect central des conceptions marxiennes qui veut que la propriété foncière constitue un « obstacle » à l'industrialisation, une idée qu'on retrouve également chez Ascher et Lacoste (qui s'acharnent à "lever l'obstacle foncier"), chez Duclos, etc. En s'en tenant aux faits directement observables, c'est-à-dire aux contraintes techniques qui peuvent résulter des limites de terrains aux formes étriquées ou irrégulières, on doit remarquer que celles-ci ne se sont guère exercées dans les *tabulae rasae* de la Reconstruction, et on peut faire valoir qu'elles ont été substantiellement levées au cours des années 1960 et 1970, puisqu'une grande partie de la construction se réalise alors sur de vastes espaces remembrés (grandes *zones d'habitation*, *ZUP*, ou *villes nouvelles*). En se tenant au plan des principes, on apercevra qu'ici encore tout est question d'angle de vue ou, si on préfère, d'acte de foi et de position théologique. En effet, Alain Lipietz a clairement montré dans *Le Tribut foncier urbain*[139] que le point de vue qui se dégage de la lecture du Livre IV du Capital, mis en forme par Engels après la mort de Marx, est tout différent de celui auquel on parvient en relisant *La Question du logement*... du même Engels. Dans l'ouvrage d'Engels, le monopole collectif de la propriété foncière apparaît comme une machine à prélever de la rente contre tous les employeurs, et non pas sur la seule plus-value du bâtiment. Dès lors, tout ce qui permet d'abaisser réellement le prix de la construction est bienvenu pour la propriété foncière : on conçoit aisément que tel devrait être effectivement le point de vue de tout propriétaire-constructeur qui cherche à tirer profit de la location ou de la vente,... et par suite de tout « spéculateur » qui se respecte. Loin d'être un obstacle à une modernisation efficace du bâtiment, la propriété foncière se présente alors comme un aiguillon qui pousserait au progrès.

Il revient à Lipietz le mérite d'avoir explicité une disjonction entre deux approches de la tradition marxiste. A la suite de quoi, il lui appartient d'avoir pris parti dans la querelle théologique qui agite les héritiers présomptifs de Charles et Frédéric en maintenant, après beaucoup d'autres, que le point de vue de Marx était plus fécond, mieux assis théoriquement que celui d'Engels, jugé « empirique ». Comme il est fréquent dans cette affaire « d'industrialisation », on est plus en présence d'une question de foi, d'une fidélité à une construction doctrinale globale, que d'une appréciation raisonnée à partir des faits. C'est pourquoi on n'insistera pas plus longuement sur les lectures de la situation du bâtiment inspirées du schéma proprement marxien : elles ne sont explicatives de la politique au logement en France que comme phénomène historique, dans la mesure où elles ont constitué

[138] En interprétant le « néolithique » comme un « âge de la nouvelle pierre », cela pourrait assez bien convenir au béton et à ses agglomérés...
[139] LIPIETZ (Alain) *Le Tribut foncier urbain*, Maspero, Paris, 1974.

un appui idéologique pour le parti de « l'industrialisation ». Une force d'appoint qu'on ne saurait toutefois négliger, puisqu'elle trouvait son siège dans une partie des élus, du mouvement H.L.M., etc., et qu'elle contribuait à créer chez les promoteurs sociaux un milieu particulièrement réceptif aux « idées nouvelles ».

Du côté de l'administration, la philosophie du MRU est fixée dès 1947-1948, comme le montrent les appréciations qu'on peut lire dans une note concernant la cité d'expériences de Noisy-le-Sec :

> "Le chantier de Noisy-le-sec, par la sélection qui s'y opère entre les divers types de maisons présentées, doit permettre d'étayer sur l'expérience une doctrine raisonnée de l'industrialisation du bâtiment. Mais, il faudra attendre les grandes séries qui abaisseraient les prix pour connaître tous les avantages que doit présenter la préfabrication totale des maisons."[140]

Mais c'est dans la littérature qu'on rencontre les exposés les plus complets de la doctrine. Une des expressions les plus affirmées en est donnée par Havel, qui en fait la matière de son chapitre de conclusion, intitulé "Pour une solution technologique"[141]. L'idée directrice est qu'il faut sortir le bâtiment de son état de "secteur techniquement sous-développé". Le processus émancipateur participera de l'emploi de "matériaux moins coûteux à qualité égale ou supérieure", du remplacement d'une "main-d'œuvre spécialisée et parfois difficile à réunir par une main-d'œuvre de manœuvres", des gains de temps qu'on peut engranger en esquivant les intempéries et les goulots d'étranglement des chantiers, d'une meilleure utilisation des machines et du capital, etc.[142] Et, naturellement, le professeur de l'Ontario, cite en exemple... l'U.R.S.S. :

> "L'Union Soviétique [...] l'un des premiers pays à se lancer sur la voie de l'industrialisation de la construction des grands immeubles, a résolument opté pour la préfabrication par grands éléments en usine fixe et lui a accordé une remarquable ampleur. En 1957, les immeubles complètement préfabriqués comptaient pour 6 % de la production totale soviétique ; en 1966, pour 60 %. Le calcul est probablement juste car il n'est de méthode industrielle rentable que dans la mesure où une telle méthode est industriellement appliquée c'est-à-dire en fabriquant des grandes quantités"[143]

Différenciant les techniques entre "le traditionnel », le traditionnel « évolué », le secteur de la préfabrication en usine fixe, le secteur des méthodes révolutionnaires", Havel professe que "les firmes qui appliqueront ces derniers procédés [...] deviendront un jour les seules maîtresses du marché". Cela n'ira "peut-être pas aussi vite" qu'on pourrait l'espérer en raison des "freins" que représentent "l'extraordinaire complexité des réglementations de la construction, la disparité entre les réglementations et les mesures d'une contrée à l'autre et les interdictions". Mais il faut considérer que le béton "sera probablement délaissé" parce qu'il est "lourd à transporter", qu'il exige des scellements qui renvoient à tous les aléas habituels du travail sur chantier, etc.[144] Et, à l'instar de ce qu'on pouvait lire sous la plume de Le Corbusier trente ou quarante ans auparavant, il n'y a aucun doute sur l'issue du processus, comme le

---

[140] AN, versement 771078, art. C 1668. Également cité in VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954,* L'Harmattan, Paris, 1997, p. 317.

[141] HAVEL (Jean-Eugène), *Habitat et logement,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°763, 1ère édition: 1957, 4ème édition: 1974, p. 115-127. On peut préciser que ce chapitre n'est absolument pas retouché entre l'édition de 1967 et celle de 1974.

[142] Ibidem, p. 115-117.

[143] Ibidem, p. 119.

[144] Ibidem, p. 121-123. Havel imagine que le béton disparaîtra au profit de matériaux tels que le bois, l'aluminium et ... le polyuréthanne. On reste interloqué par l'idée d'employer une matière plastique comme matériau de structure et, pour le reste, on note combien l'esprit théoricien peut être influencé par le climat local. Havel est manifestement fasciné par quelques opérations d'habitat que la firme Alcan – le monopole canadien de l'aluminium – a réalisé autour de certaines de ses usines implantées dans des sites vierges.

souligne la péroraison finale : "Notre civilisation n'aura, en effet, trouvé la clef du problème de son habitat et de son logement que lorsqu'elle aura amené les techniques de fabrication au niveau de celles des automobiles, des matériels électroménagers et de l'ensemble des produits, qu'elle utilise."[145] Le grand mot est lâché : il faut faire *comme l'automobile*. Le corollaire, qui va de soi, est que seules des firmes de grande taille seront aptes à concrétiser cet ambitieux propos.

Au milieu des années 1960, la thématique est identique chez Gilbert Mathieu qui prône un recours systématique à la préfabrication en citant l'exemple de … "l'URSS, où l'on compte déjà 400 usines de préfabrication".[146] L'auteur ajoute avec enthousiasme que "huit logements sur dix sont déjà préfabriqués dans la région de Moscou", et note avec amertume que nombre de "précurseurs […] français (Camus, Barets, Coignet, Balency…) [...] ont dû chercher à l'étranger (Italie, URSS notamment) les possibilités de développer leur expérience". Et la doctrine est inlassablement répétée :

> "[…] une grande extension de la préfabrication, qui suppose des commandes massives et régulièrement échelonnées sur plusieurs années, permet non seulement une économie sur les prix de revient mais encore, et c'est là l'essentiel, une bien meilleure utilisation de la main-d'œuvre, dont une bonne partie pourra travailler à l'abri, en atelier, toute l'année et même avec une qualification qui serait insuffisante pour les travaux spécialisés sur un chantier."[147]

Pour faciliter cet indispensable progrès, il faudrait que l'État s'engage de façon "active". L'État a réservé des marchés de 50 000 logements sur trois ans aux innovations reconnues ? Cela n'est pas suffisant. Il lui appartient d'aller plus loin et de "définir administrativement ce que doivent être les modules". Si on croit voir là un simple appel à une régulation modulaire, on se trompe. Il s'impose, sur ce point encore, de suivre l'exemple des "soviétiques [qui] ont réalisé une économie de 15 % en huit ans grâce à la production d'un logement-type (avec douze variantes) dont la préfabrication a été entreprise systématiquement." Telle était "d'ailleurs l'idée du « plan Courant » en 1953." Une idée qui paraît avoir été appliquée avec

---

[145] Ibidem, p. 127. Cette péroraison s'achève par une vision du rôle des corporations où "l'économiste" doit céder le pas au "technicien, assisté de l'économiste, du sociologue, du psychologue, coopérant avec l'architecte". On est ici dans un franc délire. Pour *céder le pas*, encore faudrait-il que *l'économiste* ait eu son rôle dirigeant dans l'histoire du bâtiment. Or, il a été, comme les autres corporations citées ici, à peu près absent de la conception et du commerce du bâtiment « traditionnel ».

[146] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 117

[147] Ibidem, p. 118. Dans la splendeur de son règne, "l'économie de main d'œuvre" a donné lieu à d'incroyables pantalonnades. En témoigne la démonstration que le même Gilbert Mathieu livre aux pages 115-116 :

> "En 1956, 836 500 travailleurs du bâtiment (y compris ceux qui réparent et ravalent) avaient achevé 235 700 logements; un appartement représentait en moyenne 3,5 années de travail (temps de réparation compris). En 1964, 1 013 800 travailleurs ont terminé 368 700 logements : 2,8 années de travail pour ces appartements, soit un cinquième de moins."

Les données de base ne prêtent guère à contestation, mais les conclusions sont rigoureusement irrecevables. L'estimation du nombre d'années-travail par logement au moyen d'une simple division ne signifie rien en valeur absolue puisque les "travailleurs" ont effectué l'ensemble des travaux de bâtiment (pas seulement la construction des logements neufs). Et, pour qu'elle ait une valeur relative en termes comparatifs dans le temps, encore faudrait-il montrer que la répartition des travaux entre logement neuf, construction neuve hors logement et réparation-entretien soit restée stable. Or, il faut s'attendre à ce que ce ne soit précisément pas le cas dans une période d'expansion rapide du logement neuf. En prenant pour références les années 1954 et 1965, on peut constater que la part du logement neuf dans le chiffre d'affaires global du bâtiment passe de 45 % à 60,5 %. Si on rapporte le total d'années-travail du bâtiment à la seule production des logements neufs, cet effet de structure a évidemment pour conséquence de réduire (d'environ 25 %) le nombre d'années-travail par unité produite. Dans une période de rétraction spécifique de la production du logement neuf, on aurait tout aussi mécaniquement l'effet contraire…

trop de timidité, puisque "les professionnels estiment eux-mêmes qu'une quinzaine de plans-types serait suffisante pour le secteur des logements sociaux."[148]

En 1969, Louis Houdeville cultive encore la foi du charbonnier à propos de la préfabrication d'un "bloc technique" tridimensionnel comprenant la salle d'eau (équipée), les toilettes, la chaudière et la cuisine (équipée), autour duquel "toute liberté est laissée à l'architecte pour disposer et construire"[149]. Houdeville ne paraît pas percevoir la contrainte extraordinaire que l'accouplement obligé de la cuisine et des sanitaires fait peser sur la composition du plan. Il est vrai que cette contrainte apparaît moindre quand le volume global du logement est minuscule, comme dans les cités d'urgence de 1954 ou dans les logements de vacances du modèle « studio-cabine ». Faut-il en conclure que l'idée préconçue était celle d'un espace misérable ? En tout cas, il se console aisément de la déqualification des travailleurs, inhérente au processus de l'industrialisation, car "dans l'ensemble, les conditions de travail sont meilleures dans les grosses entreprises que dans les petites, [parce que] l'action syndicale y est possible"[150]. Dès lors, quel motif aurait-on de renoncer à des avantages de prix qui, selon "des professionnels", pourraient atteindre "7 à 20 %" ? Houdeville ne néglige pas l'apport qui peut résulter de la normalisation des composants,[151] et il souligne l'intérêt qu'il y aurait à contourner la distribution par les grossistes et ses cascades de marges commerciales[152]. Mais l'essentiel de son propos reste centré sur cet objet devenu familier, pour ne pas dire « traditionnel », qu'est l'industrialisation du bâtiment par la préfabrication lourde. Certes – on est en 1969 – il faut bien reconnaître que la préfabrication lourde "fait l'objet de critiques"… mais les résultats les plus discutables s'expliquent encore et toujours par un "champ d'action […] trop limité". C'est en effet à "l'étroitesse du marché" qu'il convient tout d'abord d'imputer "l'uniformité", "l'absence d'esthétique", etc…, tant il est vrai qu'un débouché trop limité induit "une recherche trop faible" et conduit à "la répétition pour éviter de nouveaux investissements". Après avoir ainsi campé sur les lignes de défense de la doctrine la plus orthodoxe, Houdeville admet toutefois qu'on devrait s'orienter vers une "préfabrication plus souple", avec des "éléments de dimensions modulées" susceptibles "de multiples possibilités d'utilisation"[153]. Au fond, et sans doute sans s'en apercevoir, Houdeville adopte une position contradictoire. D'une part, il affiche sa fidélité à une doctrine de l'industrialisation lourde du bâtiment qui a été constamment soutenue par le ministère de la Construction, par le CSTB,

[148] Ibidem, p. 120-121. Le ministère de la Construction est lui aussi séduit par ce projet de réduire la production du logement – au moins du logement social – à un jeu de plans très limités en nombre et répétés à l'infini. Cela transparaît à travers les suggestions de plans qui accompagnent les dossiers et les "devis-programmes" des concours de 1954-1956 qu'on évoquera plus loin. La persistance des réflexions dans cette direction est prouvée par le fait que la mise au point d'une sorte d'idéal-type du logement constitue l'objectif d'une étude sur *La Typologie du logement* qui a été conduite au CSTB en 1962, et qu'on retrouve dans les archives léguées par le Bureau des constructions expérimentales de la Direction de la construction (AN, versement 820690, art. C 4500).

[149] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 366.

[150] Ibidem, p. 364. La (relative) facilité ou la difficulté de l'action syndicale constituant donc un des enjeux de la modernisation. Ainsi se trouve balayée l'argumentation en faveur de la « petite entreprise » que présente Philippe Isaac dans sa thèse de 1943 : "Les avantages que présente la petite entreprise dans l'ordre social interdisent assurément de poursuivre systématiquement une politique qui favoriserait par principe les grosses entreprises" (*Le Problème de l'habitation urbaine en France. Étude des moyens pouvant contribuer à une amélioration du logement,* Droit, Lyon, 1943, p. 108).

[151] Ibidem, p. 366, note 12. Houdeville s'en prend notamment aux "mille types de robinets", aux "trois cents modèles de portes", etc. Les mêmes chiffres étaient déjà cités par Gilbert Mathieu, avec la même réaction horrifiée et, il faut le dire, justifiée. (*Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 114).

[152] Évolution alors largement engagée dans le commerce de détail avec les chaînes de grandes surfaces, les groupements coopératifs ou succursalistes, etc., toutes références dont Houdeville ne souffle mot.

[153] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 365.

par Havel, par Mathieu, etc. D'autre part, il présente une vision modulaire qui renvoie à une industrialisation des et par les composants. En poussant à la limite, on admettra que ces composants pourraient, somme toute, être de petites dimensions : telle est bien la solution vers laquelle on est finalement allé, même si elle ne s'impose pas encore très clairement aux yeux de Louis Houdeville.

Ce balancement caractéristique d'une époque charnière est également présent dans le rapport que le groupe Delors élabore en 1968-1969 concernant une prospective du logement pour 1965-1985. Depuis son passage au ministère des Finances (1981-1983), Jacques Delors est réputé pour être un homme torturé, avec une conscience malheureuse partagée entre un souci rigoureux de la vérité des faits et les virevoltes opportunistes indispensables à la carrière. C'est également un homme qui sait enquêter, écouter attentivement, et qui n'a pas l'usage de traiter par le mépris les opinions, points de vue ou remarques qui sont portés à sa connaissance. On dit que durant ses fonctions à la présidence de la Commission Européenne, il a tenu absolument à ce que toutes les démarches entreprises auprès de lui, même par un simple courrier, soient suivies d'effets ou du moins d'une réponse qui n'était pas de pure forme. Ces traits de caractère étaient naturellement déjà affirmés à la fin des années 1960, et ils rendent compte de la consistance du rapport de 1968-1969. Entendant à la fois la litanie orthodoxe et des observations de fait qui la démentaient gravement, les auteurs du texte se sont bornés à produire, sans s'en expliquer, une sorte d'*état de la question* qui se présente comme un collage de points de vue opposés.

Inséré dans le chapitre du rapport dévolu aux "perspectives d'évolution du coût de la construction", le paragraphe, central, qui est consacré aux "perspectives de l'industrialisation" [154] s'ouvre et se termine sur une référence appuyée à "M. Blachère, Directeur du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment", à qui on emprunte des définitions pour commencer et, pour finir, des vues où l'avenir du second œuvre se profile soit sous la forme "d'incorporation" à de grands éléments de gros œuvre préfabriqués, soit sous la forme de ces "blocs techniques" dont on a déjà vu combien ils étaient chers à Louis Houdeville. Dans le corps du texte, on fait dans la même veine en se référant à deux reprises à l'ouvrage de Camille Bonnome et de Louis Léonard, *L'Industrialisation du bâtiment*[155]. Sur la base d'une bibliographie qui fait une si belle part aux ingénieurs de l'État, il n'est pas étonnant qu'on attribue de solides mérites à la "préfabrication fermée", c'est-à-dire aux systèmes où la conception des éléments est intégrée au point que seuls ceux qui sont issus d'une même ligne de fabrication sont associables entre eux. On veut bien reconnaître que la "préfabrication ouverte", génératrice d'éléments susceptibles d'être employés en toute situation, permet de réduire le "risque de monotonie". Mais on fait aussitôt remarquer qu'elle soulève le cœur "de nombreux adversaires qui considèrent qu'elle n'apporte rien de nouveau aux systèmes de construction existants (La construction en brique, par exemple, leur apparaissant comme une forme de préfabrication ouverte, l'élément de base étant la brique)". On clôt le débat par une courte phrase que la composition du texte et la typographie en

[154] Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p.114-122.

[155] BONNOME (Camille), LÉONARD (Louis*), L'Industrialisation du bâtiment*, Aristide Quillet, Paris. Rappelons que l'ingénieur Bonnome occupa diverses fonctions à la direction de la Construction avant de terminer sa carrière comme Inspecteur Général de l'Équipement. De son côté, Louis Léonard, Ingénieur divisionnaire des Travaux Publics de l'État, eut également diverses responsabilités au sein de la Direction de la Construction.

italiques mettent soigneusement en évidence : *"Les critiques portées contre le système ouvert ne sont pas sans fondement"*[156].

On s'inscrit donc dans la ligne de la théologie officielle, et on pousse la bonne volonté jusqu'à en réciter la louange :

> "[…] disons que l'on considère habituellement que la construction la plus industrialisée, surtout développée dans le secteur social, correspond environ actuellement en France approximativement au quart de la production totale de logement. Si cette proportion peut paraître faible, notre pays n'est pas moins très en avance par rapport à la moyenne de l'étranger dans l'utilisation des techniques industrialisées; il a joué le rôle de précurseur dans ce domaine et a exporté un grand nombre de procédés. Les coûts de construction seule atteints dans les H.L.M. locatifs industrialisés (450 à 500 F le m2) paraissent très compétitifs sur le plan international".

Mais la formule d'introduction, "disons que l'on considère habituellement …", laisse entendre que des moines-là ne chantent pas les laudes avec beaucoup de conviction. Le fait que la foi soit en train de se perdre est attesté par les réserves dont ils assortissent leur satisfecit. Celles-ci s'expriment dans des notes de bas de page qui prennent pour une part un ton franchement vénéneux : tout se passe comme si, après avoir confié la rédaction de ce paragraphe aux *spécialistes* (qu'ils ne sont pas, puisqu'ils ne sont pas ingénieurs de la construction), les membres du groupe Delors tenaient à prendre leurs distances.

Tout d'abord, c'est seulement du bout des lèvres que les rapporteurs consentent à évoquer la performance des "HLM locatifs industrialisés" sur le plan international. En effet, ils précisent aussitôt que le maniement des références est incertain parce qu'il "n'existe pas de statistiques internationales d'ensemble permettant d'établir des comparaisons de prix très précises"[157], ce qui revient à ruiner la portée de l'argument, brusquement passé du statut de vérité d'évangile à celui d'appréciation malléable.

Chose plus ennuyeuse, mais fort évidente, les rapporteurs ajoutent qu'il est "difficile de connaître […] avec précision" la part du « secteur industrialisé » dans la production parce que "le concept d'industrialisation est flou"[158]. D'une part, les usines foraines, "à caractère provisoire", peuvent n'être dotées que d'un "outillage rudimentaire". D'autre part, la pratique du béton banché, qu'on rattache à l'industrialisation lorsqu'il y a usage de "coffrages perfectionnés et de grandes dimensions systématiquement réemployés"[159], peut également s'effectuer dans toutes sortes d'états intermédiaires proches de techniques « traditionnelles ».

Enfin, les rapporteurs expriment un franc dépit quand ils écrivent que "les gains par rapport à des chantiers traditionnels bien organisés sont probablement moindres que ceux auxquels on pourrait s'attendre"[160]. Par référence aux promesses de « l'industrialisation », pareille appréciation constitue, en soi, un démenti de taille, mais ce qui est encore plus fâcheux, c'est que ce passage est aggravé par une note particulièrement sévère soulignant qu'on ne "tient pas malheureusement au ministère de l'Équipement une statistique systématique sur les prix en

[156] Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p.119.
[157] Ibidem, p. 115, note 3.
[158] Ibidem, p. 115, note 1.
[159] Selon les termes d'une définition empruntée à G. Blachère (ibidem, p. 114).
[160] Ibidem, p. 116. La seule idée d'évoquer des "gains" peut d'ailleurs paraître optimiste quand on voit comment G. Blachère jugeant la question dès 1960 : "En se planifiant et en s'organisant, la construction traditionnelle a obtenu les mêmes résultats [que] les premiers fabricants" (Cité par Patricia Reks et daté du 2 mai 1960, sans autre précision ; voir : REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers,* IUP, Paris, 1981, p. 136).

fonction des procédés de construction"; en conséquence, les rapporteurs en ont été réduits à croire sur parole les "spécialistes [qui], interrogés, estiment en général que, toutes choses égales par ailleurs, les écarts de coût entre un chantier industrialisé et *un chantier classique bien organisé* ne sont pas considérables (5 % environ)"[161] .

Nous voici dans une circonstance où la langue de bois des appareils ne demande pas de grands efforts de décryptage. Des rapporteurs qui ne sont pas spécialement avertis ni prévenus en matière de bâtiment ont constaté qu'il existait un discours sur l'industrialisation, tenu par la Direction de la construction, le CSTB et substantiellement relayé par la Fédération nationale du bâtiment. S'enquérant alors auprès des responsables publics de la substance de ce discours, ils n'ont trouvé que le "flou" : flou sur l'objet, flou sur les prix. Comble de tout, il leur a fallu également constater que les ordonnateurs des fonds de l'État n'avaient même pas enregistré les résultats obtenus. Non seulement c'était "flou", c'était fou : un processus qui génère effectivement des marchés, des affaires et des hommes d'affaires, mais dont les objectifs affichés sont manifestement perdus de vue, ce qui revient à dire que tout cela est hors de contrôle[162]. Il faut dire que cette sorte de désastre ne paraît pas affecter outre mesure les "spécialistes". Ceux-ci sont-ils dans l'incapacité de produire la moindre preuve convaincante à l'appui de la doctrine qui fonde leur position théorique et hiérarchique ? Ils s'en consolent aisément, car il n'en "considèrent pas moins que le développement de l'industrialisation a joué un rôle déterminant dans les progrès de productivité réalisés au cours des quinze dernières années"[163]. Bref, au terme de vingt ans « d'expérimentation », ils ne trouvent rien de mieux, pour se justifier, que de réciter au passé la litanie qu'ils avaient d'abord prononcée au futur.

22. Institutions et procédures.

De la mise en place des institutions aux contrats triennaux.

La vision de l'industrialisation ne survient pas soudainement en 1945. Dès les années 1920, des commissions de normalisation se réunissent au sein des fédérations professionnelles du BTP, jetant les premières bases d'une procédure de travail qui déplacerait une partie de la fabrication en dehors du chantier et autoriserait la rationalisation de celui-ci. Il faut dire que la normalisation constitue un souci essentiel vis-à-vis des équipements rapportés dont on va progressivement doter l'ensemble des constructions au cours du 20ème siècle : électricité, gaz, sanitaires, chauffage, etc., tous domaines où les professionnels sont avant tout des « monteurs ». Il faut également souligner que, même dans le cas d'une procédure étendue au gros œuvre et aux éléments solidaires du gros œuvre (poutrelles, linteaux, charpentes, menuiseries …), les bénéfices qu'on peut attendre de la normalisation et de la fabrication d'éléments dans des secteurs industriels en amont des chantiers peuvent se réaliser aussi bien au profit des maisons individuelles que des collectifs et des constructions lourdes. Tout juste

[161] Ibidem, p. 116, note 1.

[162] On a déjà eu l'occasion de dire dans la seconde partie que, dans la prévision des « besoins », le jeu des scénarii avait conduit le groupe Delors à un résultat assez indéterminé. Indétermination sur les besoins, flou sur les modalités de production : avec le rapport Delors, ou entre véritablement *dans le temps des incertitudes*, pour reprendre un titre de John Kenneth Galbraith (*The age of Uncertainty*, traduction française. *Le temps des incertitudes*, Gallimard, Paris, 1978).

[163] Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p. 116, note 1.

peut-on noter que les recherches sur l'outillage sont sans doute plus efficaces là où celui-ci est le plus indispensable, c'est-à-dire dans les constructions lourdes. Très lisibles jusqu'à la fin des années 1940, cette relative neutralité ne constitue certainement pas le caractère dominant de la recherche technique qui est conduite par la suite. Rétrospectivement, on peut apercevoir dès la période de Vichy les premiers pointements de ce qui va s'imposer dans les années 1950.

On se souvient des circonstances dans lesquelles le gouvernement de Vichy a repris le flambeau de la recherche technique pour le bâtiment : manque de main-d'œuvre et de moyens pour reconstruire, nécessité d'économiser ou de remplacer des matériaux devenus rares… et fatalité d'un régime qui, faute d'être en mesure de réaliser, en était réduit à faire tourner des appareils et à lancer des réflexions dans des domaines qui n'étaient pas interdits par les conventions d'armistice[164]. Les procédures de la recherche technique, qui empruntent souvent la voie de *concours*, se développent à la fois sous l'égide du Commissariat à la Reconstruction et de l'organe corporatif central que constitue le COBTP (Comité d'Organisation du BTP). En 1943, le concours "en vue d'améliorer les procédés de construction" que gère le Commissariat à la Reconstruction vise une grande diversité d'objets : blocs, fenêtres, portes, cages d'escalier, pentes de toiture, etc.[165] Parallèlement, en 1942-1943, les spécialistes du béton armé que sont Léon Ballot, Sainrapt et Brice, Edmond Coignet et Boussiron[166] se réunissent pour former la SACBA (Société Auxiliaire pour la Construction et le Béton Armé) et développent ensemble des modèles de coffrages métalliques que, selon une pratique qui s'impose désormais, ils s'empressent de breveter[167].

Pour les procédures concernant la construction lourde, la continuité entre la période de Vichy et le M.R.U. se manifeste à propos de la reconstruction d'Orléans. On voit en effet le ministre Dautry maintenir pour l'îlot 4 le procédé de préfabrication qui avait été sélectionné par concours au printemps 1944[168]. Ce premier chantier, d'ailleurs étendu à des îlots voisins, donne lieu à un bilan plus qu'en demi-teinte : rien n'étant disponible en temps opportun, la préfabrication tend à retarder la réalisation plutôt qu'à l'accélérer. Le cheminement de l'idée de l'industrialisation lourde est émaillé d'autres déconvenues. C'est ainsi que le procédé Aubat et Coignet, tout d'abord retenu en 1948 à Noisy-le-Sec pour l'immeuble collectif de la Gare, s'avère inapplicable et rend nécessaire une nouvelle adjudication à la mi-1949, ce qui a là encore pour effet de retarder singulièrement le chantier[169]; en 1949, le procédé Lafaille échoue lamentablement pour un petit immeuble à Saint-Ouen[170], en partie faute qu'on dispose d'engins de levage suffisants pour mettre en place les planchers qui avaient été coulés à terre,

[164] Cf. dans le volume *Des années 1900 aux années 1940 : l'irruption du politique*, les développement finaux du chapitre 4, *L'urbanisation française*.
[165] Voir VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54 : une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 95.
[166] On retrouvera l'entreprise Boussiron, en 1951-1953, comme constructeur de la Cité Rotterdam à Strasbourg, premier gros chantier de 800 logements collectifs mis en concours au titre du secteur expérimental.
[167] VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 373.
[168] Ibidem, p. 300-301. Le système associait notamment des poutrelles en béton précontraint de Campenon-Bernard (qu'on retrouvera comme leader du groupe d'entreprises bénéficiaire des "4000 logements de la Région parisienne" à partir de 1953), des encadrements de fenêtre de Dumont et Besson, et des "blocs-eau" de Chaffoteaux et Maury.
[169] Ibidem, p. 314
[170] Ibidem, p. 375-376. L'ingénieur qui dirigeait l'entreprise Lafaille était diplômé de l'École des Ponts et Chaussées.

etc.[171] Il est néanmoins entendu que cela ne met pas en cause les idées directrices, car on peut expliquer les difficultés en invoquant les pénibles circonstances du moment, et les échecs en faisant valoir qu'ils ne font que prouver la nécessité de sélectionner les procédés par des tests en grandeur nature.

De même, il importe peu que le concours de 1947 "pour l'édification des maisons nouvelles", qui permit de récolter plus de 500 projets sur le thème de l'abaissement des coûts et du raccourcissement des délais de production, ait abouti à couronner des suggestions et procédés concernant principalement la maison individuelle : Maison Phénix, Balency, Edmond Coignet, etc.[172] Certes, le concours de réalisation de 1949, qui y fait suite, est assis sur quatre programmes faisant appel pour une part à des maisons individuelles, respectivement situés à Villeneuve-Saint-Georges, Creil, Compiègne et Chartres[173]. Mais ce qui peut se glaner dans la maison individuelle n'est perçu au fond que comme du bricolage. On est appelé à un destin plus élevé : on espère des optimisations autrement convaincantes en matière de construction lourde[174], et on ira à marche forcée. D'ailleurs, à côté d'expériences peu concluantes, il en est d'autres dont on dit qu'elles donnent pleine satisfaction, telle une opération liée à la reconstruction de Vénissieux qui a été confiée à un groupement d'entreprises lyonnaises, et qui aurait permis de réaliser en un an, du printemps 1946 à celui de 1947, un programme de logements collectifs[175].

C'est à suivre ces expérimentations et à en répandre les leçons jugées profitables que s'emploie le Bureau des constructions expérimentales, un échelon du ministère qui était déjà présent au temps du MRU, et qu'on retrouve au sein de la Direction de la construction au cours des années 1960[176]. Ce Bureau trouve tout d'abord dans les projets de reconstruction, et notamment dans les « zones de compensation », matière à placer des « chantiers

[171] Les accidents de parcours affectent aussi la maison individuelle : en témoignent, à la Cité d'expérience de Noisy-lec-Sec, le calvaire de la maison Prouvé, terminée la dernière en 1951, quatre ans après la commande, et la tragi-comédie de la maison Poliakoff, qu'on finit par renoncer à construire faute de trouver un entrepreneur qui accepte de s'engager pour un prix raisonnable (AN, versement 771078).

[172] VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 305. Voir aussi AN, versement 820690, art. C 4903, où on trouve une liste complète des quatre-vingt-deux lauréats.

[173] Le concours est mentionné par Vayssière, qui n'en précise pas le contenu (VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54 : une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 78). Pour plus de détails voir AN, versement 771113, notamment l'art. C 3232. Si la maison individuelle est bien présente, notamment à Chartres, le projet avec lequel les frères Solotareff emportent le concours de Villeneuve-Saint-Georges consiste en quatre tours d'une quinzaine de niveaux.

[174] Tel est bien le point de vue que retient Adrien Spinetta, alors tout nouveau Directeur de la Construction, lorsqu'en 1951 il insiste sur le fait que "certains procédés portant sur des éléments complets permettent d'espérer des perspectives favorables" (AN, versement 771081, art. C 1767; Spinetta (Adrien), *Conférence prononcée devant la mission de la productivité*, sans date; le contenu et le contexte permettent toutefois de situer la conférence vers le début de l'été 1951).

[175] On ne saurait préciser le nombre de logements qui ont été réalisés car Danièle Voldman, à qui on emprunte cet épisode, commet ici une rédaction qui laisse quelque peu interrogatif : "quatre-vingt-deux logements de trente et un blocs de sept types différents" (*La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 375). S'il faut comprendre "trente et un blocs de quatre-vingt-deux logements" et que l'ensemble a été effectivement achevé en un an, la référence est absolument exceptionnelle : elle aurait dû devenir une classique, et il est étonnant qu'elle soit demeurée relativement peu connue. Au contraire de ce qu'il en est pour la Cité d'expérience de Noisy-le-Sec, la Cité Rotterdam de Strasbourg ou les « 4000 logements » de la région parisienne, on n'a pas remarqué de versement des Archives Nationales qui soit spécifiquement réservé à cette affaire, et le cas n'est pas non plus mentionné dans l'état des chantiers d'expérience qui est dressé en 1949.

[176] La procédure se poursuit ultérieurement sous la dénomination de REX (réalisations expérimentales), avec un volet tout à fait important destiné à l'exportation (les opérations REX-COOP)

d'expérience », qui seront nombreux, mais souvent d'une échelle modeste ou très modeste et fondés sur des individuels, comme on le montrera plus loin en analysant l'état du secteur expérimental au 31 mai 1949. On change d'échelle en 1951 avec les huit cents logements de la Cité Rotterdam de Strasbourg, où la proposition de l'architecte Eugène Beaudouin (Grand Prix de Rome) et de l'entreprise Boussiron est retenue au terme d'un concours où les grands concepteurs « modernes » de l'époque se sont présentés (Le Corbusier, Marcel Lods, etc.)[177]. L'opération de Strasbourg est bientôt suivie par les "4000 logements de la Région parisienne" (1953-1956), qu'on analysera plus loin du point de vue des prix, puis par les 2 600 logements de Bron-Parilly, à Lyon, qu'on retrouvera plus loin dans un état des chantiers « industrialisés » à la mi-1957, etc. Avec les projets lancés à partir de 1951-1953, tout change : suite à loi du 24 mai 1951, on passe des "chantiers d'expérience" au "secteur industrialisé"[178], et on ne produit plus que des collectifs destinés aux HLM locatives ou à la Reconsruction.

Les recherches expérimentales s'appuient sur un réseau de laboratoires des professions et de l'État où, cela va de soi, des ingénieurs occupent les postes de responsabilité[179]. Au nombre des organisations mises en place par les professions, il faut citer le Centre expérimental et d'études du BTP, qui date de 1933, puis les Centre d'études du BTP, financé par les professions et lancé en 1953 par une "société d'ingénierie"[180]. Entre temps, le secteur public s'est doté en 1947 Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), avec son laboratoire et son centre d'expérimentation à Champs-sur-Marne, puis du Laboratoire des Ponts et Chaussées (1949). Tous ces organismes ont en commun de procéder à des tests de matériaux, de vérifier des procédés, de s'attacher à divulguer les savoir-faire auprès des entreprises et de contribuer à la formation en multipliant les conférences ou les participations à l'enseignement. Placé sous tutelle du MRU dont André Marini, son premier Directeur, est un transfuge[181], le

[177] AN, versement 771081. Le Corbusier, qui avait déjà dit en 1935 tout le mal qu'il pensait des concours dans l'introduction au tome II des Œuvres complètes, figure au nombre des perdants. L'examen des procès-verbaux du jury montre que son projet n'a été admis au dernier tour que d'extrême justesse, avec dix voix pour et dix contre. Comme souvent, la proclamation des résultats a donné lieu à de vives contestations de la part de certains de ceux qui étaient écartés (voir notamment le courrier de l'architecte Dumont à l'article C 1768).

[178] "En vue de poursuivre l'abaissement du coût de la construction et l'amélioration des techniques du bâtiment", l'article 19 de la loi du 24 mai 1951 autorise le MRU à "établir un plan de construction de 10 000 logements par an, à réaliser pendant les années 1951 à 1955, par imputation sur les autorisations de programme et les crédits de payement [accordés] soit au titre de la réparation des dommages de guerre, soit au titre de la construction des habitations à loyer modéré" (J.O. du 30 mai 1951, p. 5677). Concomitamment, le terme de « secteur industrialisé » et non plus de « chantiers d'expérience » est employé par Adrien Spinetta dans la conférence qu'il prononce devant la "Mission de la productivité" en partance pour les USA (AN, versement 771081, art. C 1767, sans date : le contenu et le contexte permettent toutefois de situer l'événement vers le début de l'été 1951). Ingénieur général des Ponts et Chaussées, Adrien Spinetta est alors tout nouveau Directeur de la construction (1951-1956). Il sera par la suite directeur de cabinet du Secrétaire d'État au Logement Bernard Chochoy (1956-1957). Dans la notice qu'il lui consacre, Bruno Vayssière le présente comme celui qui "mit en place le secteur industrialisé" (VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 139).

[179] Voir VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 78, ou VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954,* L'Harmattan, Paris, 1997, p. 375-376. Sur ce point, les deux auteurs content l'histoire d'une manière tout à fait parallèle. On doit toutefois mentionner que le texte de Danièle Voldman comporte une erreur secondaire qui fait situer la naissance du CSTB en 1948 au lieu de 1947. Voir aussi AN, versement 771126, art. C 3432 à 3434 bis : création du Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics, création et gestion du CSTB.

[180] VOLDMAN (Danièle), La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 376

[181] André Marini était précédemment chef du Service des études de construction au sein de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction animée par André Prothin. Comme l'ensemble du MRU, le

CSTB tient néanmoins un rôle à part. Son avis a été requis dans à peu près toutes les procédures de sélection de modèles ou de projets-types, et il est encore bien présent dans le « Concours Chalandon » de 1969, où le jugement de chaque projet s'appuie sur une "fiche d'appréciation du CSTB"[182]. Mais l'intervention principale du CSTB se situe dans le domaine réglementaire. Il a notamment eu la charge de juger les « procédés » nouveaux qu'on lui soumettait et de délivrer des « agréments » qui débouchaient sur l'inscription au Répertoire des ensembles et éléments fabriqués (REEF). Il a également assuré la publication des Documents techniques unifiés (DTU), des documents qui, comme le REEF, deviennent rapidement des usuels indispensables aux concepteurs du bâtiment. On comprend que pour les auteurs de « procédés » la reconnaissance par le CSTB ait constitué une étape incontournable. Face à une commande d'État en mal d'industrialisation, « l'agrément » du CSTB représente une clef d'accès à de vastes perspectives de marché. Dans leurs réponses aux concours et appels d'offres qui se succèdent dans les années 1950, les entreprises qui disposent de ce sésame ne manquent pas d'exposer le contenu du procédé, de présenter le brevet qui le protège et de couronner le tout en produisant en garantie le « certificat d'agrément » du CSTB.

Ce système où des ingénieurs jugent des ingénieurs ne se limite pas à la conception. Il s'étend à la vérification de l'exécution et des conditions de mise en œuvre à travers les bureaux de contrôle, au premier rang desquels il faut citer le Bureau Veritas. Les relations de complicité entre les hommes apparaissent en pleine lumière lorsque surgit une difficulté, par exemple un problème de paiement : on adresse alors des courriers pressants à un "cher camarade" qui dispose de quelque autorité. C'est le cas dans l'affaire du concours de la Cité Rotterdam de Strasbourg, où le ministère des Finances rechigne à payer le Bureau Veritas, au motif que cette dépense ne figurait pas sur la liste d'honoraires à régler initialement transmise par le MRU. Le 24 décembre 1953 – on est au temps du ministre Maurice Lemaire – "l'ingénieur E.P. (1913)"[183] qui fait fonction de "directeur de la branche immobilière" au Bureau Veritas s'adresse tout simplement… au ministre pour régler ce menu différend. Il lui rappelle qu'ils se sont connus sur les bancs de l'École Polytechnique, le ministre étant de la promotion 1914, et lui-même de celle de 1913. Il souligne ensuite que "les Services des constructions immobilières du Bureau Veritas travaillent la main dans la main avec [les] Services [du ministère] et [que] le Bureau Veritas a toujours été un auxiliaire de l'État, dans bien des branches de la Technique, notamment pour la Reconstruction." Il conclut en espérant que se poursuivent "des contacts fructueux pour tous"[184].

C.S.T.B. n'a pas tardé à s'attirer des observations acides de la Cour des Comptes (AN, versement 771118, art. C 3248). A partir du budget de 1954, le financement du C.S.T.B. est assuré de façon plus solide par un prélèvement de 0,5 pour mille sur les "dotations prévues au budget de l'État au titre des constructions, reconstructions, réparations ou aménagements d'immeubles d'habitation", avec une limite à 100 millions d'anciens francs, soit environ 11 millions de francs de 1998 (Loi du 31 décembre 1953, article 32, J.O. du 05/01/1954, p. 204)

[182] Voir AN, versement 840592, où on retrouve ces fiches au fil des articles qui présentent les projets lauréats.

[183] École Polytechnique, promotion 1913

[184] AN, versement 771081, art. C 1770. D'autres pièces figurant au même article montrent que la démarche fut suivie d'effets et qu'après avoir pris une mine offensée les Finances cédèrent aux objurgations du ministère de la Construction dès le 9 mars 1954. En s'inclinant, le secrétaire d'État au Budget tient quand même "à signaler le caractère discutable de la méthode qui consiste à demander à [son] Département de couvrir, à posteriori, les opérations ou les contrats pour lesquels il n'a à aucun moment été consulté et dont, en conséquence, il n'a pu examiner ni le bien-fondé, ni les conséquences financières." S'il fallait encore illustrer les tensions entre les Finances et la Construction, l'allusion à ce qui est ici présenté comme une méthode pourrait servir de preuve. Cela pourrait s'imputer à un esprit d'improvisation et à un caractère un peu impulsif des hommes du MRU. Mais il est également probable que la Construction ait été souvent tentée d'omettre certaines dépenses afin de minorer les budgets prévisionnels et de faciliter l'acceptation des projets. Au détour de l'anecdote, on comprend l'intérêt qu'il y avait, face aux *lourdeurs* des contrôles budgétaires, à sortir d'une maîtrise d'ouvrage directe par l'État et à passer à une situation où la Construction, tout en restant le maître effectif de la commande, confiait la conduite

De l'élaboration des *procédés* aux vérifications de leur mise en œuvre, les démarches intéressant le gros œuvre constituent pour l'administration un objet d'intérêt majeur. Pour privilégier qu'il soit, ce domaine est cependant loin de monopoliser les investigations. En effet, dans le prolongement des initiatives prises au temps de Vichy, les multiples "consultations nationales du secteur industrialisé" concernent également le second œuvre et les équipements. Cela s'illustre notamment, dans les années 1952-1955, à travers des concours dédiés aux équipements sanitaires et à ceux des cuisines[185]. On retrouve encore trace de procédures du même ordre dans la seconde moitié des années 1960[186]. Au point de vue de l'efficace sur le produit, c'est-à-dire l'espace à vivre qu'on va livrer aux habitants, ces recherches ne sont pas moins importantes que celles qui s'attachent aux « procédés » car, en sélectionnant les équipements et les meubles, c'est en même temps le volume et l'organisation des pièces qu'on prédispose, avec une attention manifeste aux *pièces humides*, qui sont les plus coûteuses, tant en raison de leur équipement que de leurs revêtements.

Agrément de « procédés », sélection de composants, d'équipements ou de mobilier : dans tous les cas de figure, il ne s'agit pas de vaines procédures, mais bien de la clé d'accès au marché du « secteur industrialisé », un sous-ensemble qui fait l'objet d'un statut particulier dans les constructions financées par l'État[187]. Constamment pratiquée dans les "immeubles d'État" de la reconstruction, reconnue notamment par l'article 26 de la loi du 8 avril 1949[188], bénéficiant de surcroît d'exemption de permis de construire[189], la réservation d'une partie de la commande au « secteur industrialisé » est consacrée de façon durable et étendue aux constructions HLM par la loi du 24 mai 1951, dont l'article 19 organise un marché de 50 000 logements sur cinq ans :

> "En vue de permettre l'abaissement du coût de la construction et l'amélioration des techniques du bâtiment, le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme est autorisé à établir un plan de construction de 10 000 logements par an à réaliser pendant les années 1951 à 1955, par imputation sur les autorisations de programme et les crédits de payement ouverts annuellement par les lois de finances, soit au titre de la réparation des dommages de guerre soit au titre de la construction d'habitations à loyer modéré […]
> La construction de ces logements sera réalisée par les coopératives ou associations de reconstruction ou par les organismes d'habitations à loyer modéré."[190]

Dans une conférence qu'il prononce devant la "mission de la productivité" en partance pour les USA, Adrien Spinetta, ingénieur général et tout nouveau Directeur de la construction (avant de devenir chef de cabinet du temps de Bernard Chochoy) cite intégralement cet "article de loi" que le Ministre Eugène Claudius-Petit "vient de faire passer" et le commente

---

des opérations aux opérateurs HLM. C'est dans ces conditions nouvelles que s'effectuent les diverses réalisations de 1954-1956 qu'on analysera plus loin.

[185] AN, versements 771115 (art. C 3245) et 771133 (art. C 3493 à C 3496).

[186] AN, versement 771150.

[187] … et qui est généralement financé en priorité. L'habitude de se prévaloir d'une innovation « agréée » pour faire accélérer le financement se prolonge tardivement. L'auteur en a encore eu l'écho à la fin des années 1970, quitte à devoir constater que sur le chantier l'entreprise heureuse titulaire d'un « agrément » sophistiqué y substituait brusquement des refends porteurs en béton banché tout à fait ordinaires en alléguant que c'était plus économique, et qu'aucune mesure de rétorsion n'était à craindre de la part d'autorités de contrôle qui étaient parfaitement au fait de ces jeux convenus.

[188] Loi du 8 avril 1949 ; J.O., p. 3653.

[189] Arrêté du 26 juillet 1949; J.O., p. 7311.

[190] Loi du 24 mai 1951 ; J.O. du 30 mai, p. 5677.

ainsi : "cet article a pour objet la création du secteur industrialisé de la construction. Ce secteur se trouve affranchi de l'annualité budgétaire"[191] .

Il est bon que les efforts de recherche bénéficient ainsi d'un débouché considérable, mais il serait encore meilleur que ce débouché soit assuré de façon réitérée par une simple reconduction des marchés. On en prend le chemin avec le décret du 18 septembre 1953 qui vise à "préciser" et surtout à "assouplir […] la réglementation des marchés des organismes d'HLM fixée par le décret-loi du 30 octobre 1935 [afin de l'adapter] aux conditions actuelles du bâtiment"[192]. Au titre de "l'assouplissement", on ouvre la possibilité de procéder à la désignation des entreprises par concours, plutôt que par adjudication, "s'il s'avère nécessaire d'envisager des solutions ou des variantes telles que le choix ne puisse être décidé uniquement d'après les prix", une précaution de langage qui laisse entendre que les performances des « industrialisés » ne sont pas toujours convaincantes sur le front des coûts. Et surtout, on autorise – il est vrai "exceptionnellement" – à passer "un marché par entente directe qui reconduirait une réalisation particulièrement intéressante afin de bénéficier, avant dispersion des équipes, des avantages sanctionnés par la première réalisation." Cette autorisation de « clonage » ne peut encore s'exercer "qu'une seule fois", …mais ce n'est là qu'un début.

La tendance est accentuée quatorze mois plus tard par le décret du 10 novembre 1954. "L'intérêt de cette mesure [de reconduction] s'étant trouvé justifié à l'application, il a paru opportun d'autoriser qu'il y soit reconnu deux fois". On précise que "cette extension sera particulièrement utile pour les opérations entrant dans le cadre de programmes pluriannuels, dont le financement intervient par tranches successives", autrement dit, dans les grandes zones d'habitation qu'on programme alors. En effet, "la reconduction procure tous les avantages qui s'attachent à la continuité [et] permet également d'obtenir les économies provenant de la réduction des études"[193].

Telle est l'origine des fameux contrats triennaux dont vont longuement bénéficier les entreprises « intéressantes », cet étonnant *jackpot* par lequel, ayant emporté un marché de 200 logements, on en fera finalement 600. Ce n'est sans doute pas de gaieté de cœur qu'on en vient ainsi, après des années d'expériences et de modernisation, à consentir des avantages exorbitants aux « industrialisés », et il faut croire que l'effet prix tant attendu se fait réellement désirer. Le rythme triennal de la commande auquel on parvient par ajustements successifs n'est sans doute pas un accident. En effet, on considère en gestion que le temps de *pay-back* – le retour sur investissement, avant profit – est généralement de l'ordre de deux à quatre ans dans les industries de transformation, où il y a une réelle charge en machines et équipements. Si on suppose que les « industrialisés » investissent effectivement dans des usines, comme le dit la doctrine, le délai de deux ans (texte de 1953) est un peu court, et celui de trois ans (texte de 1954) est beaucoup plus convenable. Cependant, les esprits chagrins ne manqueront pas de noter au passage que la seule économie qui est d'une nature certaine est celle qui concerne les "études", et que cela implique que la "reconduction" s'accompagne

[191] AN, versement 771081, article C 1767, sans date; le contenu et le contexte permettent toutefois de situer la conférence vers le début de l'été 1951.

[192] J.O. du 19 septembre 1953, p. 8209-8210. Où l'on retrouve l'œuvre de Pierre Laval, ici sous la forme d'une copie à corriger. Comme on l'a vu dans la première partie, il n'en a pas été de même en matière d'aménagement, ou la copie sera jugée bonne pour le service, et intégralement maintenue.

[193] Décret du 10 novembre 1954; J.O. du 16 novembre, p. 10761-10762. Il est utile d'identifier la brochette de « modernisateurs » qui paraphent ce texte : Pierre Mendès-France, Président du Conseil, Jacques Chaban-Delmas, ministre des Travaux Publics, du Logement et de la Reconstruction, François Mitterrand, ministre de l'Intérieur, et Edgar Faure, ministre des Finances, des Affaires Économiques et du Plan.

d'une reproduction architecturale absolument à l'identique. Dans ces conditions, aller jusqu'à retourner les calques pour « créer » des bâtiments à partitions systématiques procédera déjà d'une certaine audace. Le mieux sera de se borner à de nouveaux tirages des plans et descriptifs, une pratique incontestablement « économique » et qui ne va pas tarder à devenir classique.

Ces idées ne sont pas infirmées par la "loi cadre" du 9 août 1957[194]. Certes, on y trouve, pour la première fois dans un texte paru au Journal officiel, une vue un peu nuancée sur la diversité des moyens de faire baisser les prix[195] ainsi que, chose sans doute révélatrice, des réserves expresses sur la manière de procéder, puisqu'il est précisé aux articles 4 et 7 qu'on doit rechercher "la productivité […] sans porter préjudice aux conditions de bonne habitabilité des logements réalisés". Il n'en reste pas moins que, loin d'abandonner la pratique des contrats triennaux, ce texte cadre pour le Troisième Plan (1958-1961) la justifie à nouveau en postulant que "la productivité [est] fondée sur la continuité et la répétition ainsi que la stabilité des programmes et la continuité d'emploi des entreprises"[196]. Et il ajoute au pouvoir de séduction qu'ont à l'égard des maîtres d'ouvrage sociaux les entreprises qui "mettent en œuvre des moyens de productivité" en autorisant le gouvernement à "relever le pourcentage du prix de revient que peuvent atteindre les prêts aux organismes d'habitation à loyer modéré" pour un volume de travaux correspondant "à 380 milliards de francs", soit la moitié du programme HLM prévu pour les années 1957-1961[197]. Avec cette ristourne qu'on promet aux constructeurs sociaux, le recours aux procédés « agréés » et la reconduction des marchés sont installés au cœur du processus qu'on lance pour les années 1960. Ils ne seront pas mis en cause avant la fin de la décennie.

Des années 1950 aux années 1960, les « industrialisés » répétitifs ont ainsi bénéficié d'une certaine assurance du débouché, le confort d'un marché global en expansion étant encore accru par toutes sortes de privilèges qui leur étaient accordés ès qualité. Restait néanmoins, pour ces nouveaux entrepreneurs, le souci de financer leurs établissements de production. Qu'on se rassure : l'État y a également pourvu. La faveur est explicite dans la "loi cadre" de 1957 : l'article 9 III dispose en effet que "les entreprises qui orientent leur activité vers la haute productivité pourront recevoir de l'État, sous forme de prêt pour leur permettre de procéder à leur équipement, une aide financière qui ne pourra affecter les crédits destinés à la construction". La source d'où coulera cette "aide" n'est pas précisée, mais elle est manifestement disjointe des financements du logement social. Dans le contexte, on devine qu'il ne peut guère s'agir que du bras séculier du Plan, d'abord nommé "Fonds de modernisation et d'équipement", puis "Fonds de développement économique et social" (FDES). En fait, cette disposition est bien antérieure. En témoigne la construction même de la loi du 21 juillet 1950 qui institue les primes à la construction[198]. L'objet principal de ce texte réside non pas dans l'institution des primes, mais dans l'orientation des investissements dans le cadre de la prolongation du Plan Monnet. Le titre I est consacré aux "entreprises, organismes et collectivités qui réalisent les investissements prévus au plan de modernisation et d'équipement"[199], et qui ont dès lors accès au Fonds de modernisation et d'équipement, y compris les entreprises du secteur agricole et, à fortiori, l'ensemble des entreprises du secteur productif, dont le bâtiment. La mise en place des primes et d'autres dispositions concernant le

[194] J.O. du 10 août1957, p. 7905 à 7915.
[195] On reviendra sur cet aspect; voir, plus loin, le paragraphe : "Retour sur la doctrine".
[196] Article 9-II.
[197] Article 4. Une facilité du même ordre est donnée à l'article 7 en matière de logements primés.
[198] J.O. du 25 juillet 1950, p. 7866 à 7869.
[199] Article 2; J.O. du 25 juillet 1950, p. 7866.

logement apparaît au détour du titre II qui fait suite. Le rattachement des opérations « d'industrialisation » du bâtiment au courant de financement du Plan, cette sorte de *gulf-stream* qui réchauffe le cœur financier des entreprises et des secteurs jugés « intéressants » est donc explicite dès 1950[200]. Et, comme la production du logement devient une priorité reconnue dans le cadre du Second Plan (1953-1957), la suite est tout à fait claire[201].

Les procédés de construction et la fabrique des monopoleurs.

Mais quelles sont ces « usines », ces « équipements » qui posent des problèmes apparemment insurmontables, au point qu'ils ne peuvent pas se résoudre à travers la relation traditionnelle des entreprises à leurs banquiers ?

On fera ici l'économie d'une discussion circonstanciée des préfabrications « sèches » à base de métal, de bois ou de plastiques, tout en soulignant qu'elles auraient effectivement représenté un support idéal pour le transfert en usine de la fabrication du bâtiment. Hors les revêtements de sol, les plastiques n'ont véritablement percé, et tardivement, au cours des années 1980, qu'à travers le PVC appliqué à des éléments de second œuvre comme les bâtis de fenêtre et une partie des tuyauteries. En ce qui concerne le bois, il faut bien constater que, pour les structures et l'enveloppe des résidences principales neuves en France, il a continué à végéter dans une position marginale, au terme d'un long recul historique. Les causes profondes de l'échec répété des tentatives de réanimation de la « filière bois » restent pour une part mystérieuses, compte tenu de la sympathie dont pourrait bénéficier par ailleurs ce matériau chaleureux, économe en énergie, et qui est issu pour une part d'une production nationale. Y participent sans doute la prééminence accordée aux collectifs lourds dans les années 1960 et son prolongement sous forme d'effets indirects, une certaine perception des problèmes de sécurité et d'entretien, peut-être abusive mais bien ancrée, l'impossibilité de développer des sous-sols sans faire venir un maçon et, pour finir, une performance de prix qui n'est pas spécialement convaincante quand on sort de l'abri de jardin pour passer à une maison substantiellement dotée en équipements et locaux humides.

Quant au métal, il y a bien les charpentes d'acier de Maison Phénix, qui sont fort répandues depuis la fin des années 1940, mais elles n'ont sans doute guère coûté au FDES. Elles ne concernent que la maison individuelle et de surcroît elles ne se perçoivent pas, étant noyées dans une masse de composants à base de ciment qui confèrent à l'édifice une allure assez « traditionnelle » : bref, une présence plutôt discrète, à l'instar des ferraillages du béton armé. Des conceptions purement métallifères se sont appliquées avec succès à toutes sortes de produits d'habitat, des caravanes aux *mobile homes* en passant par les Algeco des chantiers,

[200] Il est probable que ceux qui œuvraient aux « procédés » et aux chantiers d'expérience ont déjà eu accès à de telles facilités auparavant, sans doute de façon plus ponctuelle. Les recherches qui ont été conduites jusqu'à ce jour n'ont cependant pas permis d'étayer cette hypothèse.

[201] Face à ce qu'il faut bien considérer comme une cohérence qui s'affirme dans la durée, on ne peut que s'étonner de l'appréciation rétrospective de Patricia Reks qui, tout en reconnaissant à l'État "un rôle manifestement important" dans cette affaire, considère que celui-ci est "ambigu et marqué d'une forte discontinuité dans l'action" (REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers,* IUP, Paris, 1981, p. 134). Une telle appréciation ne peut s'interpréter que comme le regret que l'État n'ait pas purement et simplement imposé « ses » solutions à l'ensemble des productions, quand bien même celles-ci auraient été antiéconomiques. On discerne là une prise de parti en faveur d'une planification autoritaire, et contre le marché et la concurrence, qui est conforme à l'optique globale du travail de Patricia Reks.

mais elles n'ont pas pris dans l'habitat permanent, en dépit des tentatives de Jean Prouvé[202]. En matière de construction lourde – ou plutôt, en l'occurrence, semi-lourde, la tentative de la sidérurgie lorraine baptisée "Domofer", que cite Bruno Vayssière[203], est restée anecdotique. Ce n'est pas faute d'y avoir mis de l'intelligence et de l'inventivité. Dans les années 1970, un honnête diplôme d'architecte pouvait prendre la forme d'une vaste carcasse métallique façon casier à bouteilles dans laquelle on viendrait, à la demande, implanter des boîtes-cellules au moyen d'un bel engin de levage. L'idée était pleine d'avantages. L'investissement proprement immobilier pouvait se limiter à la structure d'accueil. Les habitants, de leur côté, pouvaient déménager en emmenant leurs boites-cellules sans prendre la peine de les vider d'un mobilier qu'il suffisait d'arrimer comme dans un bateau, sous la réserve, évidemment, de retrouver ailleurs des emplacements libres dans un casier à bouteilles modulé selon les dimensionnements adéquats. Bref, du caravanage en hauteur.

Laissant là ces utopies, revenons sur terre, les pieds dans le béton, et considérons les préfabrications « humides », c'est-à-dire celles qui reposent sur des matériaux dont le temps de séchage rythme le cadencement de la production. Ici encore, la solution idéale aux yeux de ceux qui sont obsédés par la production automobile consisterait à fabriquer en usine un produit tridimensionnel, fini tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, qu'il suffirait de poser sur des fondations, d'empiler (systèmes « autoporteurs ») ou de placer dans une structure préétablie. Mais on vient buter sur des problèmes de transport, liés notamment aux volumes destinés aux pièces de séjour, et aggravés par le poids de ce qu'il faudrait embarquer et, finalement, lever. Puisqu'il faudra en tout état de cause consentir des raccordements, des jointoiements et des ragréages sur chantier, contentons-nous donc de produire des éléments plans, qui présentent le double intérêt d'être plus légers et de se ranger rationnellement dans un véhicule. Il n'en sera pas moins nécessaire de charger, transporter, décharger, ressaisir, lever, et poser, soit, en règle générale, au moins quatre manipulations d'éléments tout de même pesants et encombrants. On discerne alors que l'idée de préfabriquer avec les finitions intérieures et extérieures est sujette à de multiples ennuis : combien de reprises devra-t-on consentir sur le chantier pour réparer les effets des chocs subis durant toutes ces manutentions ? Le champ de la préfabrication « totale » du logement selon une procédure « humide » se réduit ainsi, peu à peu, à celui du gros-œuvre, qu'on livre en « panneaux » bruts[204] ou, chose encore plus rustique, en simples éléments linéaires (poutrelles, linteaux, etc.). Deux solutions s'offrent alors : l'installation d'un atelier permanent à partir duquel on alimente les chantiers de la même manière qu'un industriel livre ses clients, ou « l'usine foraine » établie sur le site de construction pour la durée du chantier. Si Coignet, par exemple, produit en ateliers fixes[205], la pratique s'en remettra le plus souvent aux « usines foraines ». Telle est notamment, en 1951 et 1953, la solution retenue pour les 800 logements de la Cité Rotterdam de Strasbourg ou les "4 000 logements de la Région parisienne". Les références montrent que la prédilection pour la méthode « foraine » s'est affirmée très tôt – en fait sitôt qu'il y a eu de gros chantiers –, et elle se maintiendra.

---

[202] Voir par exemple les maisons expérimentales de Meudon, dont on trouvera une photographie *in* VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 67.

[203] VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 63.

[204] La construction par panneaux de la taille d'une pièce, qu'il *ne reste qu'à* lier entre eux, ou le fameux *Plattenbau* qui, avec le moteur à deux temps de la *Trabant*, aurait pu servir d'étendard à la défunte République Démocratique Allemande.

[205] La capacité de production des « usines » va de deux à quatre logements par jour. On comprend ici que deux à trois contrats triennaux portant chacun sur 200 logements par an suffisent à justifier une petite « usine » a deux mogements/jour.

Différentes circonstances peuvent expliquer ce choix. Il y a tout d'abord les contraintes d'optimisation, c'est-à-dire, comme toujours, les problèmes de transport : il n'est pas judicieux, en soi, de véhiculer les composants du béton, en vrac, jusqu'à l'usine fixe, puis sous forme solidifiée, de celle-ci jusqu'au chantier, et on s'épargnerait manifestement de la peine en emmenant le vrac directement au site de construction. Il y a ensuite les clauses permissives. Quiconque a visité un atelier fixe de préfabrication ne peut qu'avoir été saisi par la modestie des équipements. Pas de chaîne, et encore moins de machines-outils ou d'automatismes. En revanche, des moules dans lesquels on coule et vibre du béton, et des moyens de roulage qui permettent de déplacer le produit vers les aires de séchage[206]. Tout cela, y compris un parapluie sommaire, peut à l'évidence être mis en place pour un chantier et démonté en fin d'opération, comme on le fait pour les engins de levage, les chemins de grue, etc. À l'évidence, compte tenu de la réalité des technologies mises en œuvre, rien n'interdit de penser à la préfabrication *in situ*.

La prégnance des solutions foraines a pour effet de ramener sur le chantier le façonnage des composants. En cela, et sans même qu'on y pense, les « industrialisés » restent tout près des chantiers « traditionnels », pour ne pas dire des pratiques les plus anciennes, du tailleur de pierre au briquetier ambulant. Il suffirait que ce soit le cheval qui tire sur les rouleaux de bois les pièces en cours de séchage pour qu'on se retrouve quasiment sur un grand chantier médiéval tel que pouvait l'imaginer Viollet-le-Duc. D'ailleurs, l'organisation des sites où on fait de la préfabrication foraine ne sont pas sans parenté avec les chantiers archéologiques, si ce n'est que la profusion des éléments en cours de séchage ou en attente d'emploi se substitue aux alignements de pierres soigneusement numérotés que les reconstructeurs de Karnak stockent dans le périmètre des temples, et ceux de la Frauenkirche de Dresde, sur la place voisine. Au fond, la principale innovation repose sur l'usage massif du ciment Portland et de ses dérivés pour constituer une pierre artificielle : le béton. Or, celui-ci peut tout aussi bien être coulé en œuvre entre des banches, elles-mêmes héritées des traditions lyonnaises et ligériennes de la construction en terre, et c'est ce qui explique l'équivoque fâcheuse des modernisateurs, partagés entre leur dilection pour la préfabrication et la tentation de reconnaître le banché comme une procédure « industrialisée » dès lors que « l'outil » – la banche – est conçu pour être réutilisé[207].

A défaut d'être réellement convaincante, la pratique de la préfabrication foraine aura en tout cas une influence spécifique sur les plans de masse, qui a été beaucoup moins commentée que celle du chemin de grue, mais qui n'en est pas moins patente. En effet, les aires de stockage impliquent un espace considérable, qui doit rester dévolu à cet usage jusqu'à la terminaison du gros-œuvre. Bref, il faut au moins une de ces énormes cours communes qui, sous couleur

[206] Les moyens de roulage peuvent se limiter à un tracteur tirant des plates-formes, ou faire appel à des rails, au sol ou suspendus en l'air, avec un palan automoteur. L'aire de séchage est en plein air ou couverte; dans le second cas, elle peut être chauffée pour accélérer le processus.

[207] Cela explique aussi que l'encéphalogramme du capital fixe reste désespérément plat chez les prétendus « industrialisés ». Dans le rapport Delors, au chapitre dévolu à la technique, on reprend de Bonnome et Léonard (*L'Industrialisation du bâtiment*) l'affirmation que "l'amortissement des outillages compte actuellement environ pour 6 ou 7 % du coût du logement dans les productions présentement les plus industrialisées" (cité in Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p. 117). Mais, dans la partie "présentation et commentaires" du même rapport, on donne une indication encore beaucoup plus basse, qui est sans doute fondée sur des moyennes : "même dans le système de la préfabrication lourde, la part du capital fixe reste faible (de l'ordre de 3 %)". (ibidem, p. 32). Que l'on retienne 3 % ou 6 à 7 %, cela ne peut manifestement pas, à la fin des années 1960, justifier l'idée selon laquelle on aurait opéré une révolution dans le procès de production. « Industrialisé » ou non, le bâtiment reste, fondamentalement, une affaire de main-d'œuvre.

« d'aérer » le plan et de garantir le droit au soleil des futurs habitants, constituent un élément récurrent dans la composition des grandes zones d'habitation et des Z.U.P. En revanche, rien dans le procès de fabrication lui-même ne vient justifier une répétitivité à l'échelle de 500 ou de 1 000 logements. On a fréquemment recouru à des moules en bois, qui tombent hors d'usage au terme de 40 à 50 moulages; la performance des moules en acier est deux à trois fois meilleure, mais ils sont aussi plus coûteux[208]. Comme les moules sont des objets fort simples dont la réalisation se prête pas à une automatisation justifiant des effets de série, on comprend qu'on aurait pu varier les dimensionnements, les formes, etc. au terme de 50 à 150 éléments selon les cas[209]. Et, comme un logement collectif de trois pièces demande en général trois à quatre panneaux de façade répartis, au maximum, en deux à trois types différents, on en vient à concevoir qu'un immeuble de 100 logements, et parfois moins, aurait dû largement suffire à capitaliser les effets de série qu'on peut attendre du moulage du béton.

Dans ces conditions, le seul avantage économique réel qui peut résulter de « séries » de centaines ou de milliers de logements correspond à la simplicité de gestion de la production, à commencer par celle des plans et des pièces de marché. Dans les cabinets d'architectes, la répétitivité propre à assurer la productivité de « tireurs de barres » de médiocre qualification peut être érigée en volonté et en style esthétique, comme le suggère le désir d'uniformité nue qu'affichent les dessins de Le Corbusier, de Marcel Lods, de Jean Dubuisson et de beaucoup d'autres. Conjointe avec l'idée d'une production de masse pour des masses anonymes, la volonté esthétique constitue peut-être une des clés les plus profondes des phénomènes qui nous intéressent ici : de l'idée d'industrialisation, on n'aurait guère retenu que la sensation d'uniformité, ce qui est bien peu. Et, dans un jeu entre élites de l'art, de la technique et de la politique, on se serait ainsi convaincu, de la manière la plus formelle qui soit, qu'on propulsait le pays dans une ère nouvelle.

S'il s'ouvrait ainsi des perspectives *radieuses* pour les créateurs d'art, ou du moins pour certains d'entre eux, les créateurs d'affaires de bâtiment voyaient quant à eux se profiler des opportunités exceptionnelles par leur nature et par leur ampleur. Heureuse période en effet, où des hommes qui avaient des idées mais étaient dénués de moyens pouvaient fonder des entreprises dont les capitaux et les débouchés étaient fournis par l'État, sous la double réserve que l'objet à produire fût inscrit au Plan et que les idées fussent celles qui agréaient aux appareils !

Partant à la recherche d'hypothèses causales susceptibles d'éclairer ces développements qu'on peut juger inattendus dans un pays qui reste en principe raccordé aux économies de marché, on pourrait tout d'abord soutenir qu'en France de telles pratiques ne devraient pas surprendre, car elles s'inscrivent dans la droite ligne d'une tradition colbertiste – une fabrique d'entrepreneurs à la française – avec cette spécificité tout de même essentielle que, cette fois, les biens qu'on produit sont destinés au peuple et non à la cour royale. Dans la conjoncture, on pourrait ajouter que l'État semble avoir imaginé, dans un premier temps, de cantonner son intervention à la garantie des débouchés, ces marchés réservés, aux conditions spéciales, etc. qui restent sans doute l'aspect le plus voyant de son action. Il aurait alors été entraîné pas à pas, et non sans réticences, dans le financement des entrepreneurs qu'il agréait. Il y a sans

[208] Éléments recueillis par l'auteur auprès de l'entreprise Guerra-Tarcy à la fin des années 1970.

[209] La perspective est toute autre en ce qui concerne les menuiseries, les sanitaires, etc. tous éléments de second œuvre qui peuvent être produits à la chaîne selon des procédures mécanisées et progressivement automatisées. Dès les années 1960, une usine de portes est autrement impressionnante qu'un atelier de panneaux de béton. L'impression qui s'impose au visiteur révèle une réalité de fond, et l'importance du capital fixe mis en œuvre fait qu'il y a effectivement un gain de coût appréciable à produire des séries de 500, 1 000 objets identiques, et parfois plus. Mais on est ici dans un tout autre projet : celui de l'industrialisation par les composants...

doute eu moins d'enthousiasme dans l'ouverture des fonds du Plan au profit du BTP. – notamment du bâtiment – qu'au bénéfice des secteurs réputés « stratégiques » et des industries militaires. Il n'en reste pas moins que dès les lois du 24 mai 1950 et du 21 juillet 1951, c'est-à-dire au temps de Claudius Petit[210], on est en présence d'un processus où les deux aspects de la garantie des marchés et du financement des entreprises « intéressantes » se soutiennent l'un l'autre. Le processus se développe à la vitesse même où, du Deuxième au Troisième Plan, la production du logement s'étend, et il se maintient au fil des années 1960.

Un document daté de janvier 1949 et confectionné de façon incidente permet de prendre la mesure des conditions dans lesquelles se sont faites les premières sélections d'entreprises. Sans doute débordée par la masse des réponses à un "Concours national de la sidérurgie", l'administration a pris le soin de faire porter par les services du M.R.U. une appréciation préalable sur les 152 entreprises candidates[211]. Le document ne permet pas de préciser, l'identité de l'institution qui a lancé le concours, et il n'en relate pas non plus l'objet : on devine cependant que celui-ci devait inviter à toutes sortes de réalisations métallifères car, loin de se limiter au gros-œuvre ou à la charpente, la liste inclut aussi nombre d'entreprises de menuiserie. La pièce n'en reste pas moins expressive sous l'angle qui constitue sa raison d'être, à savoir le repérage des entreprises « intéressantes ».

On identifie tout d'abord les entreprises sur lesquelles on n'a "pas de renseignements" en adornant leur nom d'un significatif « 0 » (zéro). Puis on cote les autres en fonction de deux critères :

– la taille, en distinguant trois niveaux :

"1) grosse entreprise susceptible de recevoir un lot de 1 000 logements
2) moyenne entreprise susceptible de recevoir un lot de 100 à 200 logements
3) petite entreprise susceptible de recevoir un lot de 50 logements."

– le caractère recommandable ou non, avec là encore trois catégories :

"1) à recommander
2) à vérifier
3) à ne pas recommander"

La première surprise, qui en dit long sur la connaissance du bâtiment par le MRU, tient au fait que la plupart des entreprises ne sont pas connues, et que seules soixante-trois, soit environ 40 % de la liste, peuvent faire l'objet d'une cotation. Au nombre des richesses ignorées figurent par exemple trois entreprises mulhousiennes – on est en terre étrangère... – mais aussi, ce qui paraît rétrospectivement plus étonnant, la SNC (Société Nationale de Construction) et Quillery, pourtant promises à un grand avenir dans les affaires « industrialisées ». On observe immédiatement que presque toutes les entreprises connues le sont honorablement. En effet sur soixante-trois entreprises, cinquante-quatre sont "à recommander", huit "à vérifier" et une seule se voit infliger la mention infamante, "à ne pas recommander"[212]. Ainsi vont les choses à leur commencement : face à un appareil qui, en tout cas à son niveau central, est fort peu au fait des réalités du bâtiment, l'important est d'être connu puisque, quand on est connu, on est généralement bien vu. Et, pour être connu d'appareils qui ont jusqu'alors consacré l'essentiel de leurs talents au déblaiement, aux infrastructures, etc., il n'est pas mauvais de venir des

[210] Et de l'arrivée d'Adrien Spinetta à la Direction de la construction.
[211] AN, versement 820690, art. C 4904.
[212] Et pour cause, car il s'agit d'une entreprise "en faillite".

travaux publics, comme Dumez ou Sainrapt et Brice : on retrouve là une des causes de la faveur dont ont joui les entreprises de travaux publics dans le premier élan de la production du logement.

L'idéal est cependant d'être connu comme ayant une grande surface. On peut en effet constater que les dix-sept entreprises classées en catégorie 1 du point de vue de la taille sont en même temps considérées comme "à recommander". La règle qui veut que la qualité suive la quantité ne tolère aucune exception. Outre les entreprises de travaux publics précitées on remarque dans le haut de gamme la présence de Schwartz-Haumont, un charpentier métallique qui vivra une certaine aisance jusqu'aux années 1970, de Boussiron, qui emportera le premier « marché du siècle » avec les 800 logements de la Cité Rotterdam de Strasbourg, et de Coignet, toujours présent dans les opérations « industrialisées » qui vont suivre. La seconde classe selon le critère de taille regroupe vingt-sept entreprises qui, à l'exception de celle qui est en faillite, sont généralement recommandables. Parmi celles qui bénéficient de cette appréciation favorable, on rencontre Dumont et Besson[213], Theg, Cogetravoc, Touzaud, Thomas-Kotland, la coopérative La Fraternelle ou Balency et Schuhl. Bref, c'est plutôt là que se trouvent les entreprises de bâtiment proprement dites. Le cas de Balency et Schuhl est instructif. D'abord classée "inconnue" ("0"), malgré sa participation aux chantiers d'expérience et notamment, dès 1947, à celui de Noisy-le-Sec, l'entreprise est « rattrapée », à la suite d'une demande d'information au CSTB : la rature et la correction manuscrites attestent, s'il le fallait, que le CSTB a eu dès son origine un rôle éminent dans la qualification et la reconnaissance des entreprises. On en terminera avec cette amorce de « nomenclature » du bâtiment en mentionnant que Phénix et Préfadur, tout en paraissant recommandables, végètent encore dans la troisième classe de taille : de bien petits débutants.

Tableau résumé de la « nomenclature » de janvier 1949
(en nombre d'entreprises connues)

Catégorie de taille	1	2	3	Total
Effectif	17	27	19	63
Dont : "à recommander"	17	22	15	54
"à vérifier"	–	4	4	8
"à ne pas recommander"	–	1	–	1

Source : AN, versement 820690, art. C 4904.

Au fur et à mesure qu'il devient un monopsone de fait en raison de son intervention dans le financement, l'État tend ainsi à susciter, du côté de l'offre, un monopole collectif des entrepreneurs agréés. L'extraordinaire dans cette aventure est que le motif affiché pour enclencher le processus consiste en une recherche effrénée d'une baisse des prix. Or, il se trouvera peu de gens pour soutenir que les monopoles, quelles qu'en soient les origines et la nature, constituent un cadre idéal pour un tel objectif. Analysant naguère l'évolution respective des prix américains dans des secteurs concurrentiels comme l'agriculture et dans des secteurs monopolisés comme l'acier ou l'automobile, Galbraith montrait, bien au contraire, que la pratique des "prix administrés" qui caractérise les seconds se traduit par une tension permanente à la hausse. Il ajoutait que la monopolisation du capital tend à stimuler l'organisation d'une force de même envergure en matière de représentation des travailleurs, et il voyait dans cette combinaison une des causes essentielles de ces inflations qu'on ne

[213] Dont le statut ne devrait pas tarder à s'améliorer, car une note manuscrite en marge s'étonne de cette inscription dans la seconde classe de taille.

réussissait pas à maîtriser au temps de l'expansion[214]. Autant dire que la constitution d'entreprises géantes qui se partagent l'essentiel de la commande ne lui aurait pas paru aller dans le bon sens et que, contrairement à Houdeville, cet économiste réputé anticonformiste, ne se serait pas senti rassuré par le fait que "l'action syndicale y est possible"[215].

23. Aux résultats !

Le propre d'un pari économique est d'être soumis à la sanction impitoyable des faits. Après avoir exposé les idées et les procédures, il est temps d'aller « aux résultats », selon l'expression consacrée sur les stands de tir sportif.

L'objet est d'apprécier si les avantages économiques que l'autorité administrative prêtait à la préfabrication lourde et dont elle escomptait spécifiquement la réalisation dans les immeubles collectifs se sont effectivement traduits dans les faits. Cela devrait se lire aisément à travers les prix proposés par les entreprises de construction. Une complication qui laisse souvent place à des vues à l'emporte-pièce provient toutefois de ce que, dans cette industrie d'assemblage où on travaille à la commande, le prix ne prend son sens qu'en raison du contenu du marché qui na été passé avec l'entrepreneur. Tout dépend en effet du volume des logements[216], de leur degré d'équipement, de la qualité du second œuvre et, pour finir, des fonctions qui sont, ou non, incluses dans le marché de « bâtiment »[217]. Cela conduit à une première précaution qui consiste à n'accepter de prendre pour référence que les seules opérations pour lesquelles on dispose d'un descriptif relativement précis. Une seconde précaution, tout aussi nécessaire pour assurer l'homogénéité des termes qu'on compare, consiste à cantonner l'observation à des marchés effectifs de construction : on exclura les concours « en blanc », comme celui des "modèles agréés HLM" de 1969-1970, car il est clair que les prix et prestations qui sont affichés en pareille circonstance peuvent différer, légèrement ou singulièrement, de ce que proposera le maçon lorsqu'il sera au pied du mur.

De la Libération au milieu des années 1950, l'État a largement fait fonction de maître d'ouvrage de fait, et il l'était souvent de droit, comme à la Cité Rotterdam de Strasbourg, où on le voit, en fin de construction, remettre les immeubles à un opérateur HLM. Un parcours dans ses archives permet donc de retrouver des données circonstanciées sur les marchés. On ne s'attardera pas sur les 800 logements de Strasbourg, qui représentent un moment intermédiaire entre les chantiers d'expérience et les grandes opérations qui vont suivre[218]. On

---

[214] GALBRAITH (Jo.hn Kenneth), *Money,* traduction française: *L'Argent,* Gallimard, collection Idées, Paris, 1976, 352-353.

[215] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 364

[216] Un volume que, conformément à une habitude française, on représentera par la surface. Dans les cas qui seront étudiés, ce n'est pas gênant puisqu'on ne rencontrera que des HLM normés à 2,50 mètres sous plafond.

[217] Voir par exemple le problème des garages, des raccordements aux réseaux ou du traitement des abords qui peuvent, selon les cas, être inclus ou exclus. Les variations sont telles, au gré des circonstances, qu'on ne peut pas se satisfaire d'un prix affiché au titre de la « construction seule » sans prendre le soin de vérifier le sort qui a été fait à ces fonctions limites.

[218] On peut toutefois indiquer que dans ce concours de l'été 1951, le prix limite était de 1,539 milliard, soit 1,5 million d'anciens francs par logement, ce qui ne représente pas une performance exceptionnelle, comme on pourra en juger plus loin. Il s'ajoute, comme le révèle une lettre de protestation que l'architecte Georges Dumont adresse le 22 octobre 1953, que sur les 27 projets qui ont été remis, seulement "quatre sont demeurés dans la

s'intéressera d'abord à un bref bilan des chantiers d'expérience en 1949, qu'on pourra prendre comme point de départ. On centrera ensuite l'attention sur les "4 000 logements de la Région parisienne" (1953-1957), ce premier « marché du siècle »[219] qui souligne les difficultés éprouvées par les « industrialisés » au regard du respect des prix, ainsi que sur l'appel d'offres des LEN et LOPOFA[220] de 1954-1956, où on attribue immédiatement, indépendamment des reconductions, au moins 50 000 logements, et qui montre que les « industrialisés » ne font pas mieux qu'une concurrence plus « traditionnelle ».

On suivra ainsi la tradition en prenant appui, pour tracer un bilan de « l'industrialisation », sur les seules opérations dont les produits se sont, bon an mal an, intégrées durablement au patrimoine de logements et y jouent encore un rôle. Refusant cependant de céder à l'amnésie qui caractérise généralement les commentaires sur le développement de la construction et de l'habitation, on ne négligera pas l'affaire des « cités d'urgence » de 1954, cette opération de 12 000 logements qui constitue la tentative la plus affirmée de casser les prix et qui s'achève de façon désastreuse. On aura, à l'égard de ses auteurs, la charité de considérer que cette dérive hors norme correspond à un simple dérapage – mais ô combien expressif ! – et, au lieu de l'insérer dans la pure logique de « l'industrialisation », on lui consacrera un développement en soi.

Mais qu'en est-il après les années 1950 ? On peut naturellement se demander si l'industrialisation de la construction lourde n'a pas débouché par la suite sur des résultats plus convaincants, et il faut reconnaître qu'on est ici quelque peu limité par l'état actuel du dépouillement des archives de l'État. On a néanmoins trois motifs d'estimer peu probable que des observations ultérieures viennent infirmer les constatations qu'on peut faire au milieu des années 1950. Premièrement, ces constatations se font après une décennie « d'expérimentation » et « d'industrialisation », ce qui représente tout de même un délai assez long pour que les résultats se stabilisent. Deuxièmement, comme on l'a vu en évoquant le rapport du groupe Delors de 1968-1969, il n'y a guère à espérer que les services de l'État aient tenu un compte précis des résultats obtenus dans les années 1960. Troisièmement, le même rapport contient l'aveu que l'avantage de prix qu'on répute au profit des « industrialisés » serait tout à fait mince, en admettant même qu'il existe. Dans ces conditions, la principale question qui se pose consiste à savoir si ce qui devient visible – et en partie reconnu – à la fin des années 1960 n'était pas perceptible beaucoup plus tôt. A cet égard un point décisif consiste à éclairer les performances du « secteur industrialisé » au moment où on lance la production de masse, et c'est ce à quoi on va s'attacher maintenant.

Des "chantiers d'expérience" aux "4000 logements de la région parisienne".

On partira ici du seul document qui, à notre connaissance, permette une vue d'ensemble des chantiers d'expérience. Il s'agit d'une liste qui indique le procédé employé, le nom du maître d'œuvre, le programme et le degré d'avancement de chacun des chantiers du

---

limite du prix imposé", et que cela n'a pas empêché le jury d'attribuer des prix à des concurrents qui n'avaient pas respecté cette "clause impérative".

[219] Quelque vingt ans plus tard, on en aura un équivalent dans le secteur privé avec les tours de la Porte de Choisy – le futur *Chinatown* du sud-est parisien – où on verra les promoteurs remettre l'ensemble de l'opération entre les mains de la SAE et de l'architecte Sebag, sur la base d'un marché global dont la pièce centrale tenait, dit-on, sur deux petites pages...

[220] Logements Économiques Normalisés, et LOgements POpulaires et FAmiliaux

31 mai 1949[221]. La liste mentionne 45 opérations et 1446 logements[222]. De cet ensemble relativement modeste, l'essentiel est terminé ou fort avancé au 31 mai 1949, mais certaines opérations en sont encore au point de départ, et on note même, à Beauvais, un groupe de 19 logements dont le marché est "à attribuer". La diversité des situations qui sont évoquées laisse entendre qu'on est en présence, sinon d'un état exhaustif des « expériences » conduites entre 1944 et 1949, du moins d'un document qui fait le point sur plusieurs années d'efforts.

La plupart des sites paraissent liés aux communes sinistrées[223], soulignant que c'est bien dans le cadre de la reconstruction qu'on s'est d'abord essayé à l'expérimentation. Un second trait caractéristique est la dispersion de la commande. Le chantier moyen est de l'ordre de 32 logements et, si on ne tient pas compte des redoublements avec une maison de démonstration à Noisy-Le-Sec, on ne rencontre guère que quatre cas où un même procédé est mobilisé plus d'une fois : le procédé de l'entreprise Barbé pour quatre lots de 2 à 6 maisons à Rouen, à Coutances, en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, le procédé Alphillaire pour 12 individuels à Rouen et 48 collectifs à Melun, le procédé Bacci pour 49 maisons à Troyes et 50 autres à Beauvais, et le procédé Gutton pour 24 collectifs à Boulogne-Billancourt et 50 individuels au Blanc-Mesnil. Encore faut-il préciser que les maîtres d'œuvre restent généralement différents d'un site à l'autre[224] : c'est ainsi que le procédé Bacci est mis en œuvre sous la direction de Guth à Troyes et de Remondet à Beauvais. L'impression qui prévaut est qu'on s'est efforcé d'expérimenter un nombre aussi grand que possible de procédés... et de maîtres d'œuvre.

Au milieu des entreprises et des procédés, on remarque quelques noms dont le rayonnement sera durable : JEEP, Coignet (50 maisons à Chelles), Phénix (48 maisons à Creil) ou Préfadur (50 maisons à Sartrouville) ; les mêmes se retrouvent à Noisy-le-Sec (sauf Phénix), où on voit aussi Nord-France, Balency et Schuhl, ou Brissonneau et Lotz. Parmi les maîtres d'œuvre, outre Guiton et Remondet, déjà cités, on remarque Pottier, (pour 26 collectifs à Bernon, dans l'Eure) et peut-être Zavaroni[225] (pour 160 maisons à Rouen). La moisson de maîtres d'œuvre pleins d'avenir est plus consistante dans les maisons de Noisy-le-Sec, où on aperçoit Prouvé, Lopez, Bazin, Coulon, Fayeton, Battut et, peut-être, Utudjian[226]. Pour faire bref, disons que, tant parmi les entreprises que parmi les maîtres d'œuvre, une dizaine de noms évoquent d'importantes productions ultérieures. Le reste, c'est-à-dire la majorité, paraît avoir rapidement sombré dans l'oubli[227].

---

[221] AN, versement 820690, art. C 4904. Cette liste ne comporte malheureusement aucune indication touchant aux prix ou aux délais d'exécution.

[222] On a établi de décompte en considérant la "cité d'expérience" de Noisy-le-Sec comme une seule opération. Comme on sait, il s'agit d'un ensemble de maisons individuelles correspondant à différents procédés : une sorte de "Villagexpo" avant l'heure. Sur ce même site, on n'a pas pu prendre en compte les maisons américaines, canadiennes, anglaises, etc., dont le nombre n'est pas précisé avec exactitude. On peut toutefois estimer ces maisons d'importation à une vingtaine, qu'il faudrait ajouter aux 1446 logements qu'on a dénombrés.

[223] Beauvais, Brest, Coutances, Noisy-Le-Sec, Saint-Nazaire, Sélestat, etc.

[224] Cette question ne se pose pas dans le cas de Gutton, où c'est l'architecte qui est l'auteur du procédé.

[225] On procède ici par interprétation, car la liste indique "Zacaroni". On est en permanence gêné, dans les documents d'époque, par les incertitudes orthographiques qui affectent les noms propres : noms de personnes, noms de sociétés, mais aussi noms de communes et, plus généralement de lieux. Les listes et documents administratifs sont semés d'approximations et d'erreurs, au point que les seules certitudes qu'on peut acquérir sont fondées sur les documents à en-tête émanant des intéressés qui ont pu rester dans les dossiers.

[226] Dont le nom est orthographié "Utudjean".

[227] Ce n'est pas faute que certains noms soient aisés à mémoriser, tels Dubart de Gaillarbois ou Tarbe de Saint-Hardouin chez les architectes.

Il est probable que ces effacements ne sont pas accidentels. C'est en tout cas ce que suggèrent deux aspects des chantiers d'expérience qui se dégagent nettement, et qu'on va évoquer maintenant. Un troisième trait caractéristique tient en effet à l'importance des maisons individuelles. Comme le montre le tableau qui suit, les individuels dominent largement la production des chantiers d'expérience, tant en nombre d'opérations qu'en nombre de logements. Les opérations les plus consistantes portent, en collectif, sur 60 logements (Orléans, procédé SEPCA, Pommier et Winter, architectes) et, en individuel, sur 160 logements (Rouen, procédé STRAN-STEEL, "Zacaroni", architecte).

État des chantiers d'expérience au 31 mai 1949

	Individuels	Collectifs	Ensemble
Nombre d'opérations	31	14	45
Nombre de logements	903	543	1446
Nb. moyen de log./opération	29	39	32

Un quatrième trait caractéristique correspond à la présence persistante de matériaux et de modes constructifs traditionnels. Il ne faudrait pas associer complètement les chantiers d'expérience de 1944-1949 à l'idée d'une préfabrication lourde. On retrouve en effet la mention de la "pierre", de la "pierre prétaillée", d'un "procédé traditionnel" ou "traditionnel évolué" pour désigner les procédés employés dans sept opérations faisant ensemble 273 logements, soit près de 20 % du total.

Chantiers d'expérience
Opération faisant appel à des matériaux ou procédés « traditionnels »

	Individuels	Collectifs	Sous-Ensemble
Nombre d'opérations	2	5	7
Nombre de logements	56	217	273

Comme on le voit, ce recours au « traditionnel » est particulièrement prégnant dans le collectif, où il affecte 40 % des logements. Voilà, précisément ce qu'il convient de corriger, voilà le point où l'action de la commande d'État pourra s'illustrer, et c'est ce qui constituera l'objet d'attention exclusif à partir de 1951-1953 lorsque, changeant brusquement de dénomination, on passera au « secteur industrialisé ». Tant en raison de l'échelle du projet que de la doctrine de la conception et de la construction qu'on met en œuvre, le premier grand programme qu'on prépare pour la région parisienne correspond alors à un objet emblématique des nouvelles orientations

L'opération des "4 000 logements de la Région Parisienne" est prévue par l'article 24 de la loi du 3 janvier 1952 et son programme est arrêté par les services du MRU le 1er novembre 1952[228]. L'autorisation de passer le marché donne lieu à un arrêté le 2 mars 1953[229], mais il faut attendre le début de l'automne 1953 pour que soient signés les *engagements de travaux* correspondants, et le temps de construire n'est pas encore venu car, à la fin de 1953, on s'occupe de parfaire les études. En fait, les travaux du groupe le plus important – 2600 logements à Nanterre – n'ont sans doute pas commencé avant l'été 1954[230]. S'étalant sur plus

[228] Voir AN, versement 771075, art. C 1646.
[229] J.O. du 3 mars 1953, p. 2094.
[230] Une note du 31 mai 1954 signée du chef du Service de l'aménagement de la région parisienne indique que "les travaux ne sont pas encore commencés" à cette date (AN, versement 770791, art. AT 325).

de deux années pour un chantier dont la réalisation est prévue sur trois ans et demi par les actes d'engagement, les délais administratifs et d'études ont donc été considérables. S'il y avait une urgence, c'était tout d'abord, comme en matière de plans d'urbanisme des villes sinistrées, celle de réfléchir à la possible manière de faire.

L'affaire se présente comme un « concours », mais il s'agit d'un genre de concours très... particulier. En effet, le programme du 1er novembre 1952 prévoit la réalisation "sur la base du procédé Camus", et il prescrit des chantiers soigneusement préétudiés, avec les "usines foraines" propres à produire les panneaux de béton du procédé en question. On n'a pas écrit : « selon le procédé Camus ou similaire » ; en écartant cette formule type des devis descriptifs et des programmes de construction, qui n'est pas une clause de style, on a monté un « concours » qui n'est pas seulement « fléché » en faveur du « secteur industrialisé », mais qui est purement et simplement réservé aux heureux détenteurs du brevet en cause. En fait, ce « marché du siècle » est attribué sans mise en concurrence. L'exception à la règle des marchés publics est accordée par l'arrêté du 2 mars 1953 prévoyant que "les travaux, fabrications et fournitures nécessaires à la construction proprement dite des 4000 logements visés par l'article 24 de la loi du 3 janvier 1952 feront l'objet d'un marché passé par entente directe"[231]. Outre les réflexions sur l'estime dont Monsieur Camus est entouré, cette disposition peut s'interpréter de deux manières, apparemment contradictoires mais au fond complémentaires : soit cela traduit la confiance que l'État maître d'ouvrage place dans les bienfaits de la préfabrication, et particulièrement dans ce procédé-là, soit cela exprime les craintes qu'on nourrit à l'égard des performances qu'auraient pu afficher des concurrents plus « traditionnels » dans le cadre d'un appel d'offres ouvert.

Quoi qu'il en soit, l'accord finit par se faire entre le MRU et la Société d'études et de réutilisations de procédés économiques de construction (SERPEC), une société de circonstance pilotée par Emile Campenon qui, outre le bureau d'études de Raymond Camus et l'entreprise Campenon-Bernard, associe Balency et Schuhl, Dumez, Dumont et Besson, et l'Entreprise de Génie Civil et de Travaux Publics de Lens[232]. Il fallait bien que l'accord se fasse car, au fil des versements des archives nationales qui retracent cette affaire exemplaire, on ne trouve aucune trace d'une autre proposition que celle de la SERPEC, dont les architectes sont Camelot, Crevel, de Mailly, Ricome et Zehrfuss. Après quelques hésitations sur les terrains d'assise, qui ne sont peut-être pas étrangères à l'étirement des délais préalables, il est convenu que les "4 000 logements" se répartiront sur trois sites ressortissant respectivement aux communes de Boulogne-Billancourt, Nanterre et Clichy[233]. La composition repose sur deux types d'immeubles barres, 80 % des logements se faisant dans des immeubles de cinq niveaux habitables sur sous-sols semi-enterrés, et 20 % dans des immeubles de neuf niveaux habitables sur sous-sol semi-enterrés[234]. Les barres de neuf niveaux sont dotées d'ascenseurs – modernité oblige – et les sous-sols sont exclusivement

[231] J.O. du 3 mars1953, p. 2094.

[232] Pour retrouver la composition détaillée de la SERPEC, voir par exemple d'acte d'engagement du 15 septembre 1953 *in* AN, versement 771077, art. C 1665. Les cinq entreprises qui sont ici associées à Raymond Camus resteront des piliers du « secteur industrialisé » : dix-sept ans plus tard, elles figurent encore parmi les titulaires de "modèles HLM agréés" selon la procédure de 1969-1970.

[233] Cela rappelle, si besoin était, qu'il ne faut pas les confondre le programme de 1953 avec la "Cité des 4 000" de La Courneuve, une opération bien postérieure conçue par l'architecte Tambuté.

[234] Des observations un peu plus tardives émanant du ministère, à propos d'un programme LOPOFA à Pantin, montrent que cette disposition sur sous-sol semi-enterré était notamment conçue comme une protection contre l'inondation (voir AN, versement 771119, art. C 3250). On en connaît l'intérêt du point de vue de la protection visuelle des rez-de-chaussée, mais également l'inconvénient du point de vue de l'accessibilité des handicapés, des voitures d'enfant, etc.

réservés aux caves, débarras et locaux techniques, les stationnements d'automobiles étant prévus en surface sur des aires extérieures.

Les "types" de logements sont calibrés au plus juste pour permettre aux futurs locataires de bénéficier de l'allocation de logement. Le logement moyen correspond à 52 m^2 habitables, et s'établit dans une position intermédiaire entre le "type III", un logement de deux pièces sur 44 m^2 destiné à deux ou trois personnes, et le "type IV", un logement de trois pièces sur 56 m^2 destiné à quatre ou cinq personnes. Si l'espace est alloué avec parcimonie, l'arrangement des volumes et l'équipement sont conçus en conformité avec les prescriptions de 1947-1949, dont on a vu plus haut qu'elles étaient plutôt généreuses[235]. Sauf dans les petits logements, où on pourra admettre une continuité séjour-cuisine, la cuisine bénéficie d'un local spécifique, et on prescrit que "la salle d'eau devra être séparée de la cuisine"[236]. Les pièces humides seront alimentées en eau froide et en eau chaude; on prévoit une cuisine équipée d'un plan de travail, d'un évier avec "cuve" et "égouttoir", de placards (sous l'évier et suspendus), cependant qu'un "emplacement" sera réservé pour la cuisinière; la salle d'eau comportera un "bac-à-laver-douche [237]et un lavabo"; les toilettes seront dotées d'une "cuvette à l'anglaise" et d'un "système de chasse"; pour couronner le tout, on aura le "chauffage central". Les placards sont largement distribués; outre ceux de la cuisine, on prévoit des "penderies" à raison de 1,5 m^2 par pièce pour les deux premières pièces principales et de 0,5 m^2 par pièce pour les suivantes. Le soin apporté aux équipements et la modernité affirmée du confort sont corroborés par la prescription de l'inévitable vide-ordures ainsi que par celle des ascenseurs, qu'on réserve toutefois aux seules barres de neuf niveaux habitables, en se satisfaisant d'une cabine qui s'arrête tous les deux étages[238]. Au-delà de ces prescriptions spécifiques, le programme renvoie, en ce qui concerne les règles de l'art, aux "règles de construction codifiées dans le REEF" et aux "projets de CPTG[239] rédigés à l'initiative du CSTB".

Pour être réelle, l'avancée qu'on programme en matière d'équipement du logement n'en demeure pas moins mesurée. C'est ce que souligne l'absence des ascenseurs dans les barres de cinq niveaux, largement majoritaires, et que confirme l'anecdote du "bac-à-laver-douche", l'examen de détail du nombre de prises électriques, etc. Dans ces conditions, on pourrait attendre de cette extraordinaire commande un résultat très significatif du point de vue des prix, que cela tienne à « l'industrialisation » ou, tout simplement, aux facilités qu'apporte un tel programme du point de vue des commandes groupées de matériaux, de la simplification des études des entreprises ainsi que de la continuité d'emploi des équipes et des matériels. De « l'industrialisation » et du temps qui a été consacré aux études préalables, on pourrait également attendre un raccourcissement des délais prévus pour la production.

---

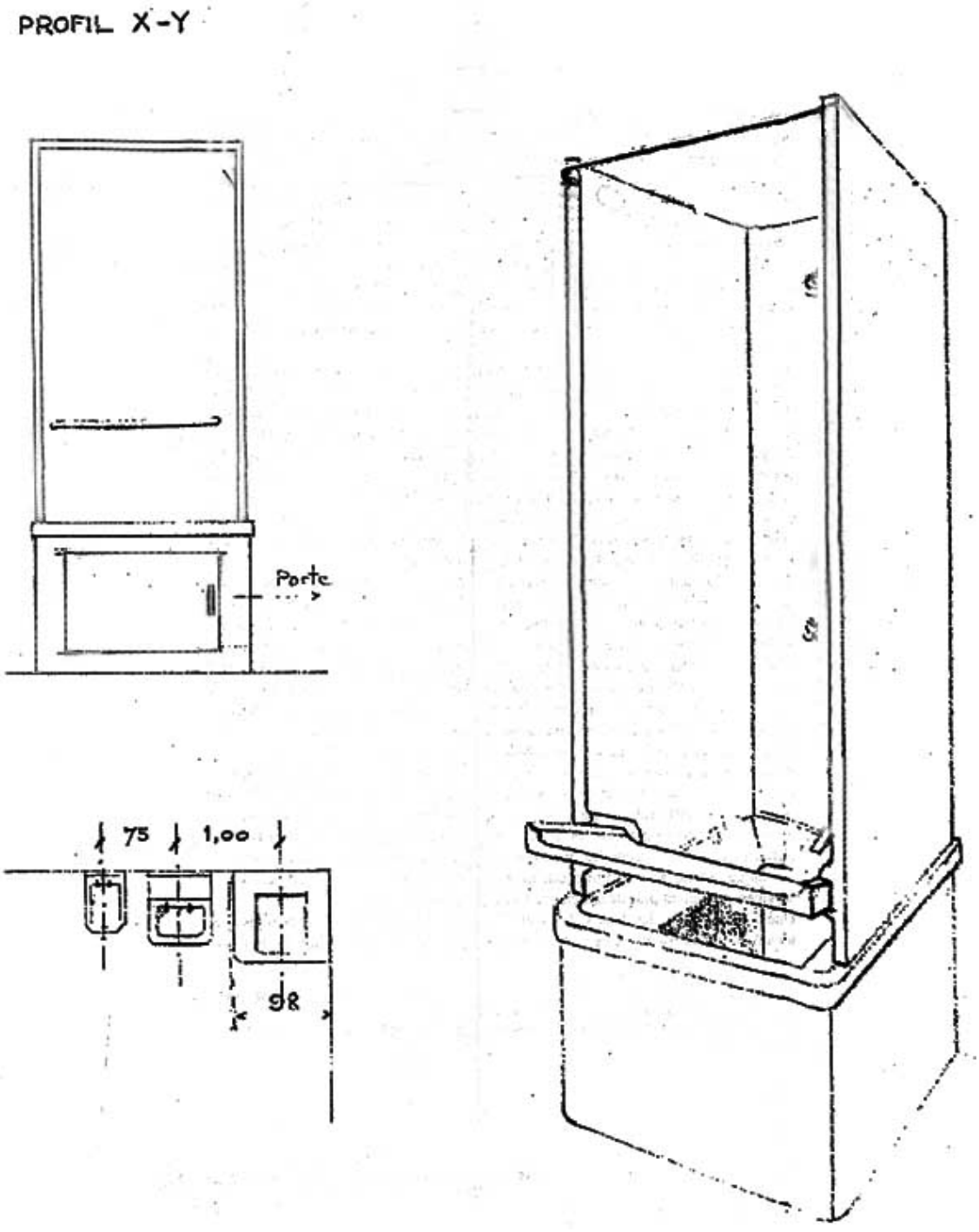
[235] Voir le volume *Naissance d'une politique et traitement de la question des loyers*, paragraphe 14.

[236] Souligné dans le texte. Ce détail et ceux qui suivent sont empruntés au "programme pour la construction de 4 000 logements économiques, dans la Région parisienne sur la base du procédé Camus", élaboré par le M.R.U. et daté du 1er novembre 1952 (AN, versement 774075, art. C 1646).

[237] Curiosité typique des années 1950 et 1960 dans l'ensemble des logements économiques, en locatif comme en accession à la propriété, le « bac-à-laver-douche » est ainsi décrit : "bac surélevé, avec planche à laver adaptable (hauteur : 0,85 m) ". En pourvoyant les ménages d'un appareil réputé polyvalent, on vient de se débarrasser du lavoir et de la buanderie. On s'empresse d'ailleurs de préciser : "aucune installation collective n'est prévue pour le lavage du linge. Les caractéristiques du receveur de douche permettent le lavage du petit linge à l'intérieur du logement." Quant au gros linge, le mieux est sans doute de ne pas en avoir, ou de le faire laver le plus rarement possible. Un progrès dans l'hygiène, assurément...

[238] Afin de restituer la portée de cette innovation, il peut être utile de rappeler que nombre d'immeubles "haussmanniens" de sept niveaux sont dépourvus d'ascenseurs, comme on peut le constater à l'envi à Paris 14e, dans le secteur Alésia/René Coty, qui ne passe pourtant pas pour un quartier misérable.

[239] Cahier des Prescriptions Techniques Générales.



Le bac-à-laver-douche dessiné par le Bureau des constructions expérimentales
(AN, versement 771075, art. C 1646 : copie d'un calque très endommagé figurant dans le dossier du devis-programme des 4000 logements de la région parisienne)

Une première déception concerne les délais de production. La note du MRU qu'on peut situer au printemps 1952 envisageait une durée globale de 42 mois. L'avenant n°1 à l'acte d'engagement du 15 septembre 1953 fixe un délai de quarante et un mois, mais un codicille précise immédiatement que le temps se compte à partir d'un démarrage effectif qui se fera "au plus tôt le 15 novembre 1953"[240]. Il s'y ajoute, comme on peut le voir sur le tableau qui précède, que les livraisons sont repoussées dans le temps et que la date moyenne en est retardée. Au terme de 17 ou 18 mois dévolus au raffinement des études, on n'a manifestement rien gagné. On semble, plutôt, s'être aperçu que les choses n'iraient pas aussi vite qu'on ne l'avait d'abord prétendu.

4 000 Logements de la Région Parisienne
États successifs du projet

	Note du printemps 1952	Programme du 1er novembre 1952	Engagement du 15 septembre 1953
Délais de production	42 mois dont : -18 mois : 1200 log. -12 mois : 1400 log. -12 mois : 1400 log.		41 mois dont : -17 mois : 800 log. -12 mois : 1600 log. -12 mois : 1600 log.
Prix global "construction"	1.5 million par log., soit 6 milliards d'anciens francs pour l'ensemble, référence 1er avril 1952	5.78 milliards d'anciens francs, référence 1er janvier 1953	5.78 milliards d'anciens francs, référence 15 août 1953

Sources : AN, versement 771075, art. C 1646, pour les deux premières colonnes, et vers. 771077, art. C 1665, pour la troisième colonne.
(Nota : La note du "printemps 1952" est sans date. On peut néanmoins en situer l'origine vers mars ou avril 1952 dans la mesure où elle fait référence à des prix du 1er avril 1952.)

Une seconde déception se présente en matière de prix. La baisse apparente qui ramène le prix de 6 milliards à 5,78 milliards d'anciens francs entre avril 1952 et janvier 1953 ne doit pas faire illusion, non plus que le maintien à ce niveau jusqu'à l'été 1953. On se trouve en effet dans une des rares périodes de diminution du prix moyen du bâtiment, un phénomène qu'on peut sans doute attribuer pour une part à la régularisation des paiements publics et à l'assainissement consécutif de la trésorerie des entreprises. Sur une base 100 au premier trimestre 1948, l'indice INSEE du prix du bâtiment pointe à 252 au 1er trimestre 1952, puis redescend à 242 au 1er trimestre 1953; c'est cette baisse de 4 % qui est sensiblement répercutée dans le passage de 6 milliards à 5,78 milliards d'anciens francs, alors que, compte tenu du poids très minime du « secteur industrialisé » dans la production globale, on ne saurait soutenir que celui-ci ait eu un rôle déterminant dans le mouvement général des prix. La baisse se poursuit ensuite de façon ralentie jusqu'au « creux » de 1954 : sur une base 100 en 1948, on est à 240 au deuxième trimestre 1953, et l'actuel indice de l'INSEE, qui démarre sur une base 100 au quatrième trimestre 1953, s'établit à 99 pour l'année 1954, ce qui constitue son point le plus bas[241]. Dès lors, le maintien des prix sont au long de l'année 1953 ne peut pas

[240] Un codicille qui pourrait, une fois de plus, correspondre aux délais administratifs inhérents à une opération soumise aux lourdeurs de la machine de l'État.
[241] Les données en base 1948 sont reprises d'un graphique établi par GONDRE (Jean-Marie), *Bilan économique des limitations légales des loyers en France de 1914 à 1962,* Sciences économiques, Paris, 1963, p. 63. S'intéressant ici de façon très précise à la conjoncture de la seconde moitié de l'année 1953, on est évidemment gêné par l'absence de raccordement entre la série exploitée par Gondre et la série actuelle. L'*Annuaire rétrospectif 1948-1988* de l'INSEE n'est d'aucune aide en cette circonstance, car il se garde bien d'évoquer la série 1948-1953. Les données qu'on produit permettent néanmoins de discerner nettement l'allure générale de la tendance.

être vu comme une performance positive. Le raffinement des études n'a pas permis de faire mieux que la moyenne du bâtiment : on a même, sans doute, fait un peu moins bien.

Si l'évolution en cours d'étude n'est pas favorable, qu'en est-il du niveau des prix, dont on pourrait imaginer qu'il ait été fixé très bas dès le départ ? Pour en juger, on peut se référer aux statistiques établies par le Crédit Foncier sur les logements qu'il a financés en 1954, dans un contexte d'économie du bâtiment qui reste très voisin. Le devis moyen des immeubles collectifs du Crédit Foncier s'établit à 2,5 millions d'anciens francs par logement[242]. C'est évidemment supérieur au devis moyen par logement de "l'engagement" de la SERPEC : 1,45 millions d'anciens francs. Mais il faut tenir compte ici de deux éléments : d'une part, les logements du Crédit Foncier font en moyenne 63 m^2, et une équivalence proportionnelle pour 52 m^2, soit la surface moyenne des "4000", donnerait un devis limité à 2,06 millions d'anciens francs; d'autre part, les logements du Crédit Foncier ne se cantonnent pas aux produits « économiques », mais se répartissent dans une gamme qui va de la catégorie II A à la catégorie III B. En considérant les différences de « standing », on conviendra que la performance des "4000" n'est pas stupéfiante. Celle-ci perd d'ailleurs toute signification quand on considère les seuls "logements économiques" financés par le Crédit Foncier. En effet, dans cette catégorie, le devis moyen par pièce principale d'habitation s'établit à 0,49 millions d'anciens francs[243], alors que, sur la base d'un logement moyen de 2,7 pièces, le devis de la SERPEC remonte à... 0,54 millions d'anciens francs. Certes, il faut tenir compte du fait que la SERPEC opère dans la région parisienne, la région la plus coûteuse du pays, et que son programme comporte le chauffage central et l'eau chaude, des prestations qui n'ont probablement pas été très courantes dans les « logements économiques »[244]. Cela peut justifier un écart à la moyenne de 10 % au titre de la localisation, et de 5 à 6 % au titre des prestations. Mais, en sens contraire, le caractère extraordinaire d'une commande de 4 000 logements et d'une garantie d'activité sur trois ans et demi justifierait sans doute à lui seul un rabais de l'ordre de 10 %[245]. Tous aspects confondus, l'impression qui prévaut est que le marché SERPEC se situe dans une norme de prix ordinaire pour les constructions économiques : tout se passe comme si l'effet de « l'industrialisation » était, au mieux, neutre en matière de prix[246].

Il n'y a pas à imaginer que ces observations soient le résultat de conceptions différentes quant à la notion de « coût de construction », bien au contraire. Les statistiques du Crédit Foncier excluent naturellement les VRD mais elles intègrent tous les coûts de construction, y compris les terrassements et, le cas échéant, les garages. Dans l'affaire SERPEC, il est entendu depuis la note du printemps 1952 qu'on exclut les "voiries, réseaux, acquisitions de terrains et

[242] INSEE, *Annuaire statistique, 1955*.

[243] Pour des chantiers dont, on l'a vu plus haut, une masse considérable est exécutée en « traditionnel ».

[244] On peut négliger la desserte par ascenseurs, dans la mesure où elle ne bénéficie qu'à une petite partie des logements.

[245] Bien que la construction des "4000" doive s'étaler sur trois à quatre ans, on peut raisonner en prix de 1953-1954 car le marché de la SERPEC comporte naturellement une clause de révision des prix assise sur l'évolution des coûts de la main d'œuvre et des matériaux.

[246] C'est ainsi que, de l'arrêté du 17 mars 1953 à celui du 11 mars 1954, le prix plafond d'un trois pièces LOGECO est de 1,5 million d 'anciens francs. Ce prix plafond s'applique à la « construction seule » dans une définition très voisine de celle du marché SERPEC, et la surface du "type F3" varie de 44 à 57 m^2, puis de 45 à 57 m^2 , ce qui laisse dans les deux cas une moyenne autour de 51 m^2. On peut préciser que cette réglementation sur les LOGECO prévoyait un supplément de prix plafond de 10% pour les constructions qui se faisaient dans la Seine et la Seine-et-Oise. En ce qui concerne l'autre différentiel qui nous intéresse ici, le chauffage, son importance était estimée à 7 % du prix de construction dans le régime des LOPOFA de 1955, et à 5 à 6 % dans le régime des HLM fixé par l'arrêté du 22 mars 1958.

aménagements des espaces libres" ainsi que les "fondations spéciales"[247]. Il s'ajoute, dans le programme des 1er novembre 1952, que l'État s'engage à livrer "une plate-forme" où tous déblaiements et démolitions ont été effectués[248]. Enfin, l'avenant n°1 à l'acte d'engagement du 15 septembre 1953 spécifie que les terrassements sont prévus en "terre végétale", et qu'ils donneront lieu à réévaluation si on rencontre d'autres genres de sols[249]. Ce luxe de précautions n'est pas anormal dans un contrat de construction, mais il ne peut laisser aucun doute sur le fait qu'on est en présence d'un prix de « construction seule » au sens le plus strict du terme. Le soin avec lequel on délimite l'objet du marché est d'ailleurs attesté par une lettre que la SERPEC adresse au directeur la Construction le 6 juillet 1953, spécifiant que "les conduites du gaz et d'électricité qui sont dans le sous-sol des caves [...] sont du ressort des VRD"[250].

Face à une performance globale qui n'est pas particulièrement convaincante, il importe encore de souligner que celle-ci a été obtenu à l'arraché, et que cela n'a pas été sans effet sur la qualité des prestations dont a pu bénéficier le projet. Dans la période de juin à septembre 1953, on dispose de deux études de prix, d'un complément "aménagé" et d'un "estimatif" qui constitue une version finale[251], soit au total quatre suggestions successives émanant de la SERPEC. La première étude, dite "préliminaire", est datée du 3 juin 1953 et la seconde, dite "rectifiée" vient exactement un mois plus tard, le 3 juillet 1953. Comme on ne parvient toujours pas à satisfaire aux prix qui ont été fixés, la SERPEC adresse le 10 juillet une lettre au directeur de la Construction dans laquelle elle exprime sa "certitude [...] d'arriver au but fixé", et propose alors une troisième version, dite "aménagée". Après un nouveau temps d'hésitation, on établit enfin un "estimatif" daté du 31 août, dont le total en bas de colonne correspond exactement au prix attendu : 5,78 milliards d'anciens francs. Il n'est évidemment guère plausible que dans cette période de trois mois la conception de « l'usine » ait pu faire l'objet d'une révolution, et l'évolution respective du gros œuvre et du second œuvre d'une étude à l'autre montre que dans ce travail final d'accouchement on s'en est pris aux prestations de second œuvre. Comme il est d'usage dans le bâtiment quand on « ne passe pas » dans les prix, on s'est acharné à « déshabiller » le projet.

Du 3 juin à la fin d'août, le gros œuvre diminue d'un peu plus de 2 %, cependant que le second œuvre perd plus de 31 %. En matière de gros œuvre, il est piquant de constater que, dans une lettre du 6 juillet, la SERPEC envisageait une variante qui réduirait le coût d'environ 100 millions en diminuant le nombre des "loggias et balcons". Le prix porté à l'estimatif final stipule effectivement un "gros œuvre sans balcons", mais il est... nettement plus élevé que celui qui était proposé le 3 juillet. La tendance qui s'affirme caricaturalement dans l'estimatif du 31 août est inscrite au cœur du processus d'ajustement des prix. Elle est déjà visible dans le cheminement qui conduit de l'étude "préliminaire" à l'étude "aménagée" : quand le second œuvre perd plus de 20 %, le gros œuvre baisse d'à peine 12 %, un résultat d'ailleurs obtenu pour une part par la réduction à 2,10 m. de la hauteur sous plafond des caves. « Industrialisation » ou pas, le gros œuvre se maintient à un niveau de prix tout à fait contraignant. Une première expérience conduite dans des conditions exceptionnellement favorables vient ainsi d'apporter un démenti complet à l'idée – au rêve – d'offrir à chacun un logement spacieux, confortable, etc. grâce aux bienfaits de l'industrialisation lourde.

[247] Définies comme étant celles qui se situent en-dessous d'une cote de - 0,50 m. par rapport au niveau des caves.
[248] AN, versement 771075, art. C 1646.
[249] AN, versement 771077, art. C 1665. On prévoit également des réévaluations en cas de carrières, de nappes aquifères, etc.
[250] AN, versement 771 075, article C 1641.
[251] AN, versement 771 075, article C 1641.

4 000 Logements de la Région Parisienne
Études de prix de l'été 1953 (valeurs en milliards de francs courants)

	Étude "préliminaire" (3 juin)	Étude "rectifiée" (3 juillet)	Proposition "aménagée" (10 juillet)	Estimatif final (31 août)
Gros œuvre	3,600	3,244	3,184	3,513
Second œuvre	3,300	2,735	2,625	2,267
Total	6,900	5,979	5,809	5,780

Source : AN, versement 771075, article C1641.

Les tableaux détaillés par poste et les commentaires qui les accompagnent mettent en évidence les points sur lesquels de grosses économies ont été réalisées. On ne touche pas aux lots "charpente-couverture" et "menuiserie-quincaillerie", qui sont même légèrement réévalués. Le chauffage est étrillé de 20 % entre le 3 juin et 3 juillet, mais il conserve par la suite son crédit de 280 millions. Les lots continuellement « simplifiés » concernent la plomberie (de 642 millions à 436 millions), l'électricité (de 413 millions, paratonnerre compris, à 188 millions), les placards (de 438 à 173 millions) les ascenseurs (de 71 à 47 millions), les peintures (de 292 à 236 millions), et les vide-ordures (de 31 à 18 millions)[252]. Les revêtements de sol sont sacrifiés : on passe de 248 millions à 76 millions en éliminant notamment les sols plastiques du type "tapiflex" qui avaient été initialement prévus, au profit d'une simple peinture qui suffira "compte tenu de la perfection que nous escomptons pour les surfaces des sols"[253]. Quant aux "fermetures", c'est-à-dire les protections extérieures des surfaces vitrées, elles sont purement et simplement supprimées.

Négligeant que les lois du genre et les perspectives d'évolution ne sont absolument pas identiques en locatif et en accession à la propriété, on livre ainsi aux futurs locataires du secteur social un logement un peu sommaire qui se rapproche du « prêt à finir » cher aux pavillonneurs en accession à la propriété. L'occupant aura à sa charge en tout état de cause, le compteur d'eau individualisé; on y ajoute le ventilateur-extracteur de la cuisine, toutes sortes de finitions (les placards, etc.) et on a été bien près de lui laisser aussi le soin d'installer un chauffe-eau, alors qu'on disposait d'un chauffage central à fluide. L'examen de détail confirme ainsi que c'est en usant des artifices les plus ordinaires du commerce de bâtiment qu'on a satisfait à l'objectif fatidique des 5,78 milliards d'anciens francs. Une preuve sans appel en est apportée par une note du 4 septembre 1953[254] : ce jour-là, la SERPEC propose de rétablir les 246 balcons, les conduits de fumée des cuisines, les revêtements de sol rapportés,

[252] Certaines économies correspondent à des révisions techniques de bon aloi. Par exemple, en s'acharnant à réduire le nombre des gaines, on avait tout d'abord placé les colonnes montantes de gaz et d'électricité dans une unique "gaine d'appartement". Cela avait provoqué un haut-le-cœur chez les distributeurs, qui avaient alors formulé toutes sortes d'exigences fondées sur un souci de sécurité. On fait donc, finalement, une économie en consentant aux électriciens une gaine palière qui leur est propre. De même, on peut comprendre la suppression d'un des deux points lumineux et du va-et-vient de la salle d'eau, finalement jugés "surabondants étant donné l'exiguïté de la pièce". Mais, dans la plupart des cas, c'est au prix d'une perte en qualité ou en sécurité qu'on obtient une baisse du devis. En électricité, on supprime les points lumineux des plafonds, le ventilateur de cuisine, les prises de courant des escaliers, etc. En plomberie, on renonce aux évacuations séparatives entre eaux-vannes et eaux usées qui étaient prévues au devis programme. Les placards perdent tout d'abord leur fond, avant de se réduire en nombre et en volume. L'ascenseur sera lent, et la cabine perd sa porte, qui n'est "pas indispensable" dans un système "à parois lisses".

[253] Où on aperçoit les véritables bienfaits de « l'industrialisation » : si cela ne permet guère de diminuer le prix du gros œuvre, cela peut donner l'occasion d'éliminer des prestations de second œuvre, une manière radicale de « déplacer » le travail du chantier vers la préfabrication.

[254] AN, versement 771075, art. C 1641.

les placards complémentaires ("pour être conforme aux plans dossiers"), etc., mais... en option et avec une plus-value globale de 400 millions.

Substantiellement déshabillé dans ses volumes construits, le projet des "4 000" souffre par ailleurs d'une impréparation à la modernité en matière de stationnements automobiles. On a mentionné que les aires de stationnement étaient depuis l'origine prévues en surface. Ce n'est sans doute pas un hasard, car les préfabricants n'apprécient guère les sous-sols profonds, qui ne se font pas avec des panneaux, et qui les conduisent toujours à faire appel à des technologies concurrentes dont les porteurs pourraient bien, dans l'élan, commettre une proposition pour l'ensemble de la construction. Conformément à une habitude bien ancrée, la question des aménagements extérieurs revient au premier plan après qu'on a élaboré les "actes d'engagement" de la construction proprement dite, c'est-à-dire à un moment où tout est déjà déterminé. Elle donne lieu, entre le 30 novembre et le 10 décembre 1953, à un échange de notes et de correspondances plutôt animé[255] où on voit apparaître deux nouveaux personnages : les architectes Maurice Cammas et Marcel Lods, qui avaient été chargés par le MRU d'une mission de "coordination".

L'enjeu porte sur les 2 600 logements de Nanterre où, selon les services du Quai de Passy le nombre d'emplacements prévu est de l'ordre de 450[256]. Cammas et Lods bataillent pour qu'on tende au moins vers 1 000 places. A partir d'une réunion tenue le 30 novembre, leur point de vue est admis par le ministère, et celui-ci fait aussitôt étudier par ses services les solutions qui permettraient d'avancer dans ce sens. Le 8 décembre, les deux architectes coordonnateurs adressent au directeur de la Construction une lettre au ton assez vif. Ils s'irritent tout d'abord de voir que le travail de révision de l'ordonnancement des espaces extérieurs a été confié à M. Scherrer (un ingénieur du MRU qu'on retrouve par ailleurs sur le front des cités d'urgence), ce qui empiète manifestement sur leurs prérogatives : "il ne peut être question, sauf à aboutir à un monstre, qu'il y ait toute une série de personnes qui puissent intervenir". Puis ils reprennent leur plaidoyer sur le fond. Ils s'appuient sur une circulaire ministérielle du 5 novembre 1953[257] qui recommande de tendre vers une place par logement, et ils font sèchement observer : "Reste à savoir si, après avoir pris une décision dans ce sens, on va commencer par adopter la décision contraire dans le premier projet fait sous l'égide de l'administration". Afin de sortir de cette contradiction, ils réclament la construction de parcages sur deux niveaux, ou bien l'expropriation d'une parcelle voisine qui permettrait d'accroître de 200 places le potentiel de stationnement[258].

L'une et l'autre de ces propositions sont rejetées, au double motif qu'il n'y a plus aucun financement disponible dans le cadre du programme des "4 000", et qu'il n'est plus temps de s'engager dans de longues études quand on est occupé au projet d'exécution pour un chantier qu'on compte (enfin) voir s'ouvrir le 1er mars 1954. Le MRU poursuit son bonhomme de chemin en travaillant une « solution » qui avait été par avance honnie par les architectes : on renforcera les accès d'urgence qui avaient été prévus jusqu'au pied des immeubles, et on les complétera par des stationnements en cœur d'îlot, alors que dans le plan initial tous les

[255] AN, versement 771075, art. C 1645.

[256] Le nombre varie de 425 à 450 selon les documents. Dans leur lettre du 8 décembre, Cammas et Lods font pour leur part allusion à 600 places, ce qui reste en tout état de cause très faible.

[257] Circulaire n°53-154, apparemment non publiée au J.O.. Par l'effet d'une de ces incohérences dont les appareils bureaucratiques ne sont pas avares, les services qui orientaient la conception des "4 000" avaient manifestement négligé ce texte en préparation dans les bureaux voisins.

[258] Il est précisé que la parcelle visée est cadastrée pour 11 250 m^2, ce qui donnerait, soit dit en passant, 56 m^2 par emplacement : juste un peu plus que la surface du logement moyen. Ces voitures sont décidément encombrantes !

stationnements étaient situés en périphérie des ensembles bâtis, les cours communes étant réservées à la vie piétonne. On passerait ainsi, sans surcoût prétend-on, de 450 à 750 places. Outre qu'on reste loin de l'objectif de 1 000 places, lui-même fort décalé par rapport à l'idée d'une place par logement (il aurait fallu alors 2 600 places), une telle « solution » justifie pleinement l'appréciation aussi désabusée que tardive des architectes coordonnateurs : "les malheureuses zones vertes que nous avions pu sauver sont appelées à disparaître".

On peut résumer l'impression que laisse la programmation des "4 000 logements de la Région Parisienne" en disant que la gestion du paysage et la compréhension de l'avenir automobile ont été encore plus approximatives que la gestion du projet de construction proprement dit. Manifestement déstabilisés par les médiocres résultats de « l'industrialisation » en matière de coût de construction, ayant de surcroît, consciemment ou par mégarde, commis une lourde impasse sur le plan de l'automobile, les programmateurs du MRU se sont trouvés fort dépourvus quand il a fallu se prononcer sur l'aménagement des espaces extérieurs. La leçon en sera pour une part retenue lorsqu'on préparera les ZUP : on prévoira alors des budgets considérables au profit des infrastructures et des stationnements. Mais naturellement il ne vient à l'idée de personne, en 1953, que les résultats de cette première grande opération représentent en soi une condamnation de l'idée qu'on se fait de « l'industrialisation ».

L'appel d'offres des LEN et LOPOFA de 1954-1956.

C'est au moment où s'engage enfin le chantier des "4 000" que débute la procédure du "logement million". Son principe tient dans un slogan : on fabriquera un logement pour un million de francs de l'époque. On s'appuie sur un arrêté du 30 décembre 1953[259] pour programmer des HLM locatives à normes réduites, dites "LEN" (Logements Économiques Normalisés), bientôt complétées par les "LOPOFA", (LOgements POpulaires et FAmiliaux), un peu plus larges et financés pour une part dans le cadre du secteur privé. Le "devis-programme" des LEN est élaboré au ministère dès 1954, mais aucune des opérations dont les archives rendent compte ne paraît avoir été lancée cette année-là. Tant en LEN qu'en LOPOFA, les dates de démarrage se répartissent pour l'essentiel entre 1955 et 1956, avec de rares cas où on déborde sur 1957-1958.

Une des priorités est de servir les villes sinistrées en permettant le remplacement des constructions provisoires dont on s'aperçoit soudainement qu'elles constituent "au titre des dépenses d'entretien une charge très lourde pour l'État" cependant que leur maintien "interdit de donner aux localités reconstruites leur visage définitif"[260]. Ces constructions provisoires dont beaucoup devaient se dégrader ne représentaient pas seulement "une lourde charge" ou un obstacle aux plans d'urbanisme. Elles constituaient également un sujet de friction avec les habitants qui contestaient les "indemnités d'occupation" qu'on leur réclamait et, souvent, s'abstenaient de les verser. Ces conflits remontaient jusqu'au Quai de Passy. C'est ainsi qu'en juin 1952, face à des occupants de « chalets » installés à Mulhouse qui contestent d'avoir à payer un tarif plein pour des pièces d'habitation situées en sous-sol, on voit Pierre Charlet, alors chargé du Service des travaux, rétorquer, d'une part, qu'à sa connaissance les pièces en

[259] J.O. du 31 décembre1953, p. 11 801.

[260] Extrait de la conclusion de la lettre circulaire que le ministre Roger Duchet adresse aux préfets le 21 juin 1955 pour présenter le lancement d'un programme de trente LOPOFA "par anticipation sur les crédits 1956". (AN, versement 771119, art. C 3253. L'exemplaire qu'a reçu la préfecture de Seine-et-Oise figure au versement 771086, art. C 2597. S'il fallait encore une confirmation du caractère tardif de la reconstruction des logements, elle serait fournie par cette circulaire ministérielle.)

cause présentent "des conditions d'habitabilité suffisantes" et, d'autre part, que les occupants ne sauraient prévaloir de la loi du 1er septembre 1948. Pour finir, il enjoint aux services départementaux de signifier aux protestataires que "l'effet produit par leurs perpétuelles réclamations est particulièrement choquant"[261]. On comprend que les construction provisoires n'étaient pas seulement usées : elles étaient usantes et il était plus que temps d'en finir.

Même si elle se fait pressante, la résorption des habitats précaires de la Reconstruction n'est cependant pas l'objet principal du programme LEN-LOPOFA de 1955-1956. Il s'agit en fait d'un programme de longue haleine : des notes du ministère tendent à organiser des financements jusqu'en 1964, voire 1969[262].Et, sur les 50 000 logements qu'on « engage » en 1955 (20 000 LEN et 30 000 LOPOFA), on souhaite réserver au moins 10 000 LOPOFA à la Région parisienne. C'est ce qui conduit le ministre, le 25 juillet 1955, à écrire à François Bloch-Lainé, directeur général de la Caisse des Dépôts, pour lui demander d'intervenir comme chef de file pour ce volet du programme[263]. L'appel de Roger Duchet ne restera pas sans écho, et la construction de LOPOFA dans la Région parisienne constituera une des toutes premières activités de la SCIC, bras immobilier de la Caisse créé en 1954.

Dans la mesure où les LEN et les LOPOFA ne correspondent pas à une catégorie particulière de financement, mais plutôt à une appellation de circonstance, il est malaisé de mesurer ce qui a été réellement construit. Il n'y a qu'un seul lot d'archives qui rende compte des aspects opérationnels des LEN et des LOPOFA[264] . Il semble toutefois que ses cinquante-six articles rendent compte de façon exhaustive des opérations qui ont été « engagées » en 1955 et effectivement lancées, pour la plupart, en 1955 et 1956, car on y retrouve trace, au total, d'environ 50 000 logements dont on constate sans surprise qu'ils correspondent pour plus de 90 % à des collectifs. La procédure a représenté un haut lieu des reconductions de marché : nombre de lauréats des "concours conception-construction" qui donnaient accès aux LEN ont été purement et simplement "reconduits" en LOPOFA[265], ce qui n'empêchait pas, le cas échéant, de passer ensuite dans le cadre triennal. Dans ces conditions, il est probable que les projets sélectionnés en 1954-1956 ont servi à la production de 100 à 150 000 logements, ce qui est tout à fait considérable.

Sur les 50 000 logements qu'on peut identifier au titre des LEN et LOPOFA, 16 000 sont prévus dans les seuls départements de la Seine et de la Seine-et-Oise[266]. Mais le reste est relativement réparti et, au total, il n'y a guère de départements qui n'en aient pas bénéficié. Les financements concernent vingt à cent-cinquante LOPOFA par site, exceptionnellement plus. Comme les programmes LOPOFA viennent doubler un lot de LEN qui était équivalent ou presque, cela donne, généralement, de quarante à trois cents logements par site : somme

[261] AN, versement 771081, art. C 1767.
[262] AN, versement 771119, art. C 3251 et C 3252.
[263] AN, versement 771119, art. C 3252.
[264] AN, versement 771086, art. C 2247 à C 2304.
[265] On voit ainsi le jury LOPOFA de Seine-et-Oise "reconduire" pour 3 400 LOPOFA, le 27 décembre 1955, douze entreprises déjà lauréates en matière de LEN. Le seul motif qui paraît retenir le jury de procéder ainsi avec toutes les entreprises lauréates des LEN réside dans l'hésitation de certaine d'entre elles à maintenir des prix qu'elles ont consenti six mois plus tôt. (AN, versement 771086, art. C 2295). Après coup, il arrive que la Cour des Comptes fasse des observations. En 1961, au Havre, elle s'inquiète d'un projet couronné initialement pour deux-cent-dix LEN et qui aurait donné lieu à "treize reconductions successives pour un total de 2 050 logements" (AN, versement 771 086, art. C 2291)..
[266] 8 450 logements dans la Seine, dont 3 780 LEN et 4 670 LOPOFA, et 7 460 logements dans la Seine-et-Oise, dont 2 272 LEN et 5 188 LOPOFA (AN, versement 771086, art. C 2287).

toute, des programmes d'envergure moyenne[267]. On passe toutefois à une moyenne supérieure, voire très supérieure, quand on constate, comme c'est le cas dans le Nord au profit de Coignet, ou dans la Seine et la Seine-et-Oise au profit de Quillery, qu'une même entreprise peut avoir reçu en dotation plusieurs opérations dans une aire limitée. En fait, le bénéfice d'une commande groupée de trois cents à cinq cents logements a sans doute été fréquent; quant à l'entreprise Quillery, qui faisait équipe avec Georges Candilis, elle a obtenu plus de 2 000 logements sur les deux départements cités, ce qui la rapproche du « marché du siècle » décroché deux ans plus tôt par la SERPEC.

L'État n'étant plus directement maître d'ouvrage, la gestion du « concours » a été déconcentrée[268]. Selon l'assise territoriale des opérateurs sociaux qui servaient de relais, la procédure a pu se développer à l'échelle des départements, des communes ou des groupements de communes. Elle s'est déroulée sous le contrôle des représentants de l'État : services départementaux et GET (Groupes d'Études Techniques) mis en place en 1953 à l'occasion des projets-types LOGECO. Si la procédure est déconcentrée et les réalisations, assez diffuses, le cahier des charges est évidemment identique pour tout le territoire, et il comporte un unique plafond de prix, sous réserve des correctifs liés à l'application des "coefficients d'adaptation départementaux"[269]. Afin que nul ne se trompe sur l'interprétation qu'il convient de donner du programme, le dossier de concours comprend une série de suggestions de plans qui ont été élaborées par le Bureau des constructions expérimentales du ministère. On en donne un exemple à la page suivante et, en analysant plus loin la réalité fonctionnelle des logements *aux normes des années 1950*, on montrera que les concepteurs ne s'en sont guère écartés.

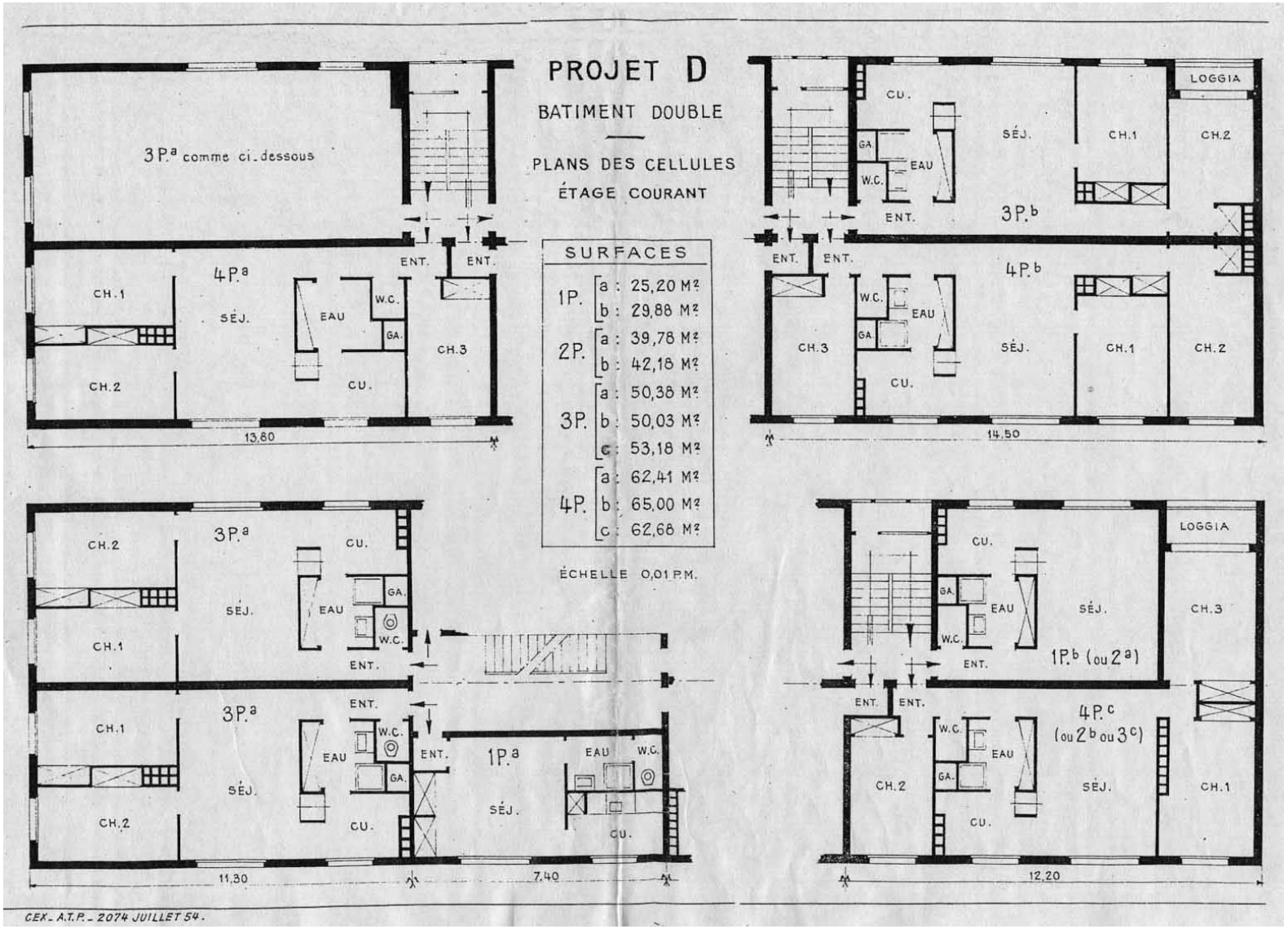
Le devis-programme précise que le nombre de pièces d'habitation de chaque opération devra être trois fois supérieur au nombre de logements. On fera donc un logement moyen de trois pièces dont la surface habitable est par ailleurs fixée à 48 m^2, avec une tolérance de 5 % pour chacune de ces dispositions[270]. En comparant avec le programme des "4 000", on voit qu'au terme de deux années de réflexion le nombre de pièces s'accroît de 10 % cependant que la surface habitable diminue de presque autant : au total, la surface habitable par pièce est écornée d'environ 20 %. Deux autres différences de même sens s'imposent immédiatement à l'observateur : d'une part on évite soigneusement les ascenseurs en prescrivant la construction d'immeubles qui ne dépassent pas quatre niveaux sur rez-de-chaussée; d'autre part, on s'abstient d'imposer le chauffage central.

[267] Insérée dans un projet de circulaire préparée du temps de Maurice Lemaire, et réitérée dans la circulaire que Roger Duchet adresse aux préfets le 21 juin 1955 (AN, versement 771119, art. C 3253), la disposition prévoyant un chantier d'au moins cinquante logements par site a donc été dans l'ensemble respectée.

[268] Cette procédure, comme dans les précédentes, est désignée par le vocable de « concours » : on rappelle ainsi que, par opposition à un appel d'offre ordinaire, on se réserve la possibilité de retenir une offre jugée « intéressante », quand bien même elle ne serait pas la moins disante.

[269] Au détour de la version Seine-et-Oise de la lettre circulaire du ministre en date du 21 juin 1955, on apprend que, dans ce département, le prix plafond "construction seule" des LEN était déjà fixé à 1 200 000 anciens francs, avant application des suppléments propres au programme LOPOFA (AN, versement 771086, art. C 2297).

[270] De premières ébauches de LEN qui ont donné lieu à élaboration de projets, notamment à Pantin (AN, versement 771119, art. C 3250) se limitaient à 45 m^2. On s'inscrit ainsi dans la partie basse de la fourchette autorisée par l'arrêté du 30 décembre 1953 concernant l'ensemble des HLM, y compris "économiques" : 44 à 62 m^2 pour un trois pièces. Pour retrouver un exemplaire du devis-programme des LEN et LOPOFA, voir par exemple : AN, versement 771075, art. C 1646).



Suggestions de plans attachées aux dossiers de concours (Source : AN, versement 771119, art. C 3250)
La mention C.EX (en bas à gauche) constitue la signature du Bureau des constructions expérimentales
Plusieurs éléments sont caractéristiques de la proposition, comme la prégnance des appartements mono-orientés, le groupement des pièces d'eau à l'entrée, la *para-circulation* qui rejoint la cuisine à travers la salle d'eau, et la présence d'une ou deux chambres commandées par le séjour

L'élision du chauffage central en tant qu'obligation générale fait à l'époque l'objet d'un large consensus. Guy Houist, par exemple, déclare sobrement, en s'exprimant au nom du Conseil Économique : "C'est bien normal étant donné les différences de climat entre les régions de France"[271]. Néanmoins, on ne tardera pas à reconnaître que, dans des immeubles relativement étanches, l'absence de chauffage central est à l'origine de toutes sortes de troubles d'usage et, dès la mi-1955, le passage aux LOPOFA s'accompagne d'un encouragement caractérisé à rétablir cet équipement. On distingue en effet deux types de LOPOFA : les "LOPOFA à 120 000 francs" (c'est-à-dire avec dépassement de 120 000 anciens francs par rapport aux LEN), qui supposent l'installation de vide-ordures, de placards et de persiennes, ainsi que l'amélioration des revêtements et un effort sur le plan thermique ou phonique, et les "LOPOFA à 200 000 francs" (de dépassement) où on ajoute le chauffage central[272].

Pour le reste du descriptif, la proximité est très grande entre les "4 000" et les LEN-LOPOFA. On attend dans les deux cas une durabilité de la construction d'au moins soixante ans, et les prescriptions sont identiques en matière d'équipements sanitaires, d'installations électriques, de ventilation ou d'affaiblissement phonique des parois. On note cependant, ici et là, quelques érosions. C'est le cas pour l'équipement des cuisines où le bloc-évier – et le meuble sous-jacent – raccourcit de vingt centimètres, et où l'emplacement de la cuisinière est ramené à une largeur de soixante-cinq centimètres[273], tandis que le plan de travail et les rangements suspendus s'évanouissent. Même chose en matière thermique, où on n'évoque plus l'intérêt des doubles vitrages, cependant qu'un changement de formulation vient troubler la perception des déperditions maximales admissibles. La norme de déperdition de 1952 était 1,15 cal/h/m^3/°C; celle de 1955 est de 3 660 cal/h/logement pour un « Δt » de 23°C (-7°C à l'extérieur, + 16°C à l'intérieur). Un bref calcul montre que l'application du critère de 1952 à un logement moyen de 48 m^2 et de 2,50 mètre sous plafond aurait conduit en 1955 à une norme plus exigeante : 3 174 cal/h/logement[274].

En dépit de ces incontestables glissements à la baisse, on doit considérer les prestations globales des « LOPOFA à 200 000 francs » (comprenant le chauffage central) comme très comparables à celles qui ressortissent au marché des « 4 000 » de la fin de 1953. On est d'autant plus fondé à le faire que la définition du prix de « construction seule » est absolument identique dans les deux cas : elle s'entend hors terrains, VRD, tous aménagements extérieurs

---

[271] Houist (Guy), *Annexe au rapport et avis sur Le logement des travailleurs de faible revenu*, présenté le 18 janvier 1956 au nom de la Commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil Économique (AN, versement 771119, art. C 3253). Du bon usage de la géographie et de la diversité des climats de l'hexagone : cela permet d'envisager de construire de façon aussi économique qu'Écochard le faisait au Maroc. Gageons que cette facilité était prévue non seulement pour les régions méditerranéennes, l'enclave climatique d'Oléron ou le golfe du Morbihan, mais aussi pour toutes les régions où le climat économique déterminait un pouvoir d'achat logement désespérément faible.

[272] Les améliorations proposées pour les LOPOFA disent, en creux, où s'étaient faites les économies dans le projet initial des LEN. Concernant une projet de LEN à Pantin, un rapport des services départementaux daté du 2 juillet 1954 déplore que les sols soient simplement prévus "en ciment teinté vert", y compris dans les pièces humides. Le même rapport fait état d'une amélioration du projet sous la forme de réservations pour les placards, grâce au passage de 45 à 48 m^2 pour un trois pièces. Mais ni les huisseries ni aucun élément de menuiserie ne seront fournis (AN, versement 771119, art. C 3250).

[273] Adieu la vieille cuisinière à charbon ou à bois ! Les locataires devaient s'équiper d'une gazinière, en attendant la cuisinière électrique...

[274] 1,15 * 2,50 * 48 * 23 = 3 174

Cette norme plus laxiste fait apparaître que, dans le mouvement où on oubliait le chauffage, on a également prix quelques libertés avec la consommation d'énergie à long terme. Cette dérive est évidemment contraire aux principes qu'aurait commandé un souci du développement durable, et on aura tout le loisir de la regretter lorsque, vingt ans plus tard, le prix de l'énergie grimpera brusquement. Mais qu'importe puisque, comme pour le lavage du linge et, dans les LEN, pour le chauffe-eau, on parie que c'est l'habitant qui s'en débrouillera.

et fondations spéciales. Sous réserve de revenir à un prix par m^2 pour tenir compte des différences de surface des logements, on peut dès lors procéder à une comparaison directe entre la norme de prix adoptée à la mi-1955 et des résultats obtenus dans le marché de la fin de 1953 :

Prix de la construction seule (en francs courants)

	LOPOFA, norme générale (mi-1955)	LOPOFA, Région parisienne (mi-1955)	"4000 log. de la Région parisienne" (fin 1953)
Prix au logement	1 200 000	1 400 000	1 445 000
Surface moyenne	48 m^2	48 m^2	52 m^2
Prix au m^2	25 000	29 167	27 788

Une première évidence est apparue au cours de l'exposé qui précède : le retour de prestations « normales » a aussitôt fait remonter le prix nettement au-delà de l'objectif du million d'anciens francs. En focalisant l'attention sur la situation dans la région parisienne, on en fait maintenant émerger une seconde : ramené au mètre carré, le « prix plafond » qu'on adopte à la mi-1955 traduit sensiblement une simple reconduction du résultat obtenu à la fin de 1953 si l'on tient compte de la hausse des prix du bâtiment enregistrée par l'INSEE entre ces deux dates, soit + 3,3 %. On n'observe aucun progrès dans le sens de la baisse des prix et, à partir de là, la lecture qui s'impose pour la période 1953-1956, c'est-à-dire pour l'essentiel de la durée du Second Plan, est à peu près celle-ci : après avoir « réussi », dans les conditions qu'on a vues, le logement à 1,5 million d'anciens francs, le ministère de la Construction est parti en fanfare pour un nouveau pas en avant en affichant le projet du « logement million » ; las, à l'épreuves des faits, et sans doute après quelques mécomptes, il a dû en rabattre et revenir à son point de départ. Au terme du Second Plan, et après dix années d'études, de recherches, d'expérimentation, d'industrialisation, etc. le produit-logement reste toujours aussi coûteux.

Encore est-ce là ce qu'on peut discerner en comparant un objectif de prix à priori et les résultats d'un marché. Comme on peut s'y attendre, un coup d'œil sur les résultats effectifs *ex post* de l'opération LEN-LOPOFA fait apparaître de nouveaux glissements. L'objectif de coût de la construction seule est presque systématiquement dépassé, parfois de beaucoup : le prix plafond se transforme en prix plancher. Quant au prix global tout compris, il se situe plus près de deux millions que du « million » qui servait initialement d'oriflamme. L'affaire du « logement million » est décidément un slogan, au plus mauvais sens du terme.

Des travaux conduits à l'École d'Architecture de Paris-la-Défense ont permis de procéder à l'examen de détail de dix-sept opérations LOPOFA[275]. On ne peut pas prétendre que cet échantillon soit absolument représentatif, mais il n'en conserve pas moins une valeur indicative : les cas ont été sélectionnés en tenant compte tout d'abord de la précision documents qui ont été conservés, et en ayant ensuite le souci de rendre compte de la diversité des tailles d'opération, des tailles d'agglomérations et des situations régionales, tout en faisant une place à part à la région parisienne à travers le département de la Seine.

[275] Bigot (Jérôme), Collin (Olivier), Fouque (Olivier) *Approche du projet « Million »* (certificat C15, EAPLD, 1996).

Échantillon d'opérations LOPOFA
(taille des opérations et coût par logement)

1) Départements autres que la Seine et la Seine-et-Oise

Département	Commune	Nb. de log.	Constr. seule[1] (en milliers de francs courants)	Coût global[2] (en milliers de francs courants)
Oise	Pont-Ste-Maxence[3]	50	1300	1788
Pas-de-Calais	Boulogne-sur Mer	260	1468	1821
Hautes-Pyrénées	Tarbes	100	1096	1415
Bas-Rhin	Saverne	24	1060	1424
Haut-Rhin	Hoenheim	77	1120	1561
Rhône	Caluire-et-Cuire	50	1244	1696
Haute-Saône	Luxeuil-les-Bains	50	1196	1825
Haute-Saône	Vesoul	50	1191	1514
Savoie	Chambéry	135	1194	1582
Haute-Savoie	Annecy	20	1200	1750
Moyenne des prix			1206	1608

2) Région parisienne : département de la Seine

Département	Commune	Nb. de log.	Constr. seule[1] (en milliers de francs courants)	Coût global[2] (en milliers de francs courants)
Seine	Champigny-sur-M.	100	1444	2268
Seine	Champigny-sur-M.	125	1402	2049
Seine	Choisy-le-Roi/Orly	740	1416	2079
Seine	Malakoff	90	1400	2091
Seine	Montreuil	100	1400	1977
Seine	Saint-Ouen	100	1590	2178
Seine	Villemomble	100	1415	1980
Moyenne des prix			1446	2089

D'après Bigot (Jérôme), Collin (Olivier), Fouque (Olivier) *Approche du projet « Million »* (certificat C15, EAPLD, 1996); source primaire : AN, versement 771086.

(1) Arrêtés de fin de chantier : le prix de "construction seule" qui est considéré ici correspond aux marchés initiaux, avant les réévaluations résultant de l'application des clauses d'actualisation prévues dans les contrats.
(2) Arrêtés de fin de chantier. Outre la construction seule, le coût "global" comprend les honotraires, les dépenses annexes, les fondations spéciales et les revalorisations des prestations en fonction de l'évolution des prix de la main d'œuvre et des fournitures.
(3) L'opération de Pont-Sainte-Maxence est le seul cas de l'échantillon hors Seine où la présence du chauffage central est attestée. En revanche, la présence du chauffage central est attestée pour l'ensemble de l'échantillon pris dans la Seine.

Les mensurations des logements sont conformes au « devis-programme » qui régit l'appel d'offre : les surfaces moyennes par logement varient de 46 à 50 m^2; de même, les nombres de pièces moyens par logement vont de 2,9 à 3,15[276] et s'étagent autour de la norme de trois pièces. En revanche, le prix de 1,2 million d'anciens franc n'est respecté que dans sept cas sur dix en province, alors même que le chauffage central n'est attesté qu'une seule fois[277], et, dans la Seine, le prix de 1,4 million d'anciens francs est devenu un plancher, dont il faut

[276] Sauf à Hoenheim : 2,66.
[277] Si, comme les documents le laissent penser, le chauffage central est absent partout sauf à Pont-Sainte-Maxence, le prix plafond serait de 1,12 million d'anciens francs, et il ne serait respecté que... dans trois cas sur dix !

toutefois reconnaître qu'on le dépasse généralement de peu. Lorsqu'on se tient en dessous de la barre, on ne s'en écarte généralement guère, et il faut aller à Tarbes ou à Saverne pour rencontrer des différences significatives. En revanche, on note l'existence de dépassements spectaculaires, tant en province (Boulogne-sur-Mer) que dans la Seine (Saint-Ouen). Les documents ne permettent pas de comprendre comment de tels dossiers ont pu être acceptés[278]. Mais les données disponibles permettent de faire justice de deux interprétations. D'une part, la question du prix n'est pas essentiellement liée à la taille de la commande, puisque la meilleure performance en construction seule est obtenue avec les vingt-quatre logements de Saverne. D'autre part, « l'industrialisation » n'est pas synonyme de bas prix : il est à cet égard piquant de voir que les deux plus mauvais résultats de la Seine sont imputables à deux entreprises phares du « secteur industrialisé », Dumont et Besson (pour cent logements à Champigny-sur-Marne), et Balency et Schuhl (pour cent logements à Saint-Ouen).

La fixation sur le prix de construction seule qui caractérise l'action de l'appareil de l'État ne doit pas faire illusion. Le seul coût qui compte, en définitive, est le coût opérationnel global, et le niveau qu'atteint celui-ci souligne combien Guy Houist avait raison, dans un rapport de la même période, d'insister sur les coûts directs ou indirects autres que la construction proprement dite[279]. La différence entre le prix de construction seule et le coût global représente un quart de ce dernier dans l'échantillon provincial, et plus de 30 % dans l'échantillon de la Seine. L'écart s'explique tout d'abord par la prise en compte des honoraires d'architecte, qui sont forfaitisés et se maintiennent au modeste niveau de 2 à 3 % du coût global, ainsi que par les revalorisations et actualisation qui, en fonction des cadences effectives de réalisation, se tiennent généralement entre 3 % et 9 % du coût global, mais atteignent 16 % dans le cas d'un chantier lourd comme celui de Choisy-Orly. Le poste principal correspond aux « dépenses annexes » qui visent pour l'essentiel l'aménagement des aires extérieures[280], et qui représentent 10 à 20 % du coût global. Enfin, on est frappé de constater que la nécessité de recourir à des « fondations spéciales » a été reconnue dans quatorze cas sur dix-sept, pour une somme qui, il est vrai, reste généralement modique au regard du coût global (2 % à 4 %), mais dont on peut supputer qu'elle représente 5 à 10 % du budget de gros-œuvre. Le recours aux « fondations spéciales » est systématique dans l'échantillon de la Seine : il faut croire qu'on ne construisait que sur de très mauvais terrains, ou bien que la définition des « fondations normales » était décidément trop légère, ou bien encore que les entrepreneurs trouvaient là l'occasion de rattraper ce qu'ils n'avaient pas pu passer dans leur offre de construction proprement dite.

Non seulement l'objectif de prix finalement retenu pour les LOPOFA ne représente pas, en soi, une performance nouvelle ou significative : un regard sur un échantillon de réalisations laisse entendre que, de plus, il a été débordé de toutes parts et contourné par des reports sur les postes de « dépenses annexes » ou de « fondations spéciales ». En fait la tension sur les prix est visible partout dans les dossiers des LEN et des LOPOFA. On discute ici un supplément pour l'assainissement ou un drainage, là, pour les ferraillages ou les fondations spéciales, cependant qu'ailleurs on fait valoir le retard intervenu dans la mise à disposition d'un terrain effectivement libéré de toute occupation pour réclamer une revalorisation des

[278] Des décalages du même ordre peuvent être constatés dans les LEN : sur un échantillon de dix-sept opérations, on n'en rencontre que deux qui se tiennent au-dessous du million d'anciens francs – très précisément à… 999 000 anciens francs. Les dépassements atteignent 310 000 anciens francs à Perpignan (avec chauffage) et 597 000 anciens francs à Villeneuve-la-Garenne (avec chauffage). Cela laisse entendre que l'administration a consciemment admis qu'on ne respecte pas ses objectifs affichés, et parfois de beaucoup.

[279] Houist (Guy), *Le logement des travailleurs de faible revenu,Titre II : Juger les faits* (AN, versement 771119, art. C 3253).

[280] C'est-à-dire, notamment, les aires de stationnement, comme on l'a vu avec les « 4 000 ».

contrats. Les développements qui interviennent lorsque l'appel d'offre initial est resté infructueux renseignent sur la manière dont on a pu tenir un semblant d'objectif de prix. C'est ainsi que, le 25 juillet 1955, on voit un entrepreneur de Seine-et-Marne prendre la plume pour suggérer qu'il pourrait assumer les prix prévus pour le programme LEN de ce département et engager les chantiers dès le 1er septembre... sous diverses conditions[281]. Il exige tout d'abord de se voir confier deux-cent-soixante ou deux-cent-quatre-vingt logements qui seraient réalisés sur six communes, mais au moyen d'un unique type d'immeuble, un modèle de vingt logements qu'il a sans doute soigneusement sélectionné. En bon entrepreneur, il demande ensuite une "avance" substantielle, une assurance de paiements réguliers, "au 25 du mois", sur la base des situations de chantier arrêtées "au 31 du mois précédent", et cherche à se protéger par une clause de révision de prix jouant sur "l'intégralité des prix de base du marché"[282]. Il poursuit en s'en prenant aux prestations, rétrécissant éviers et lavabos, éliminant tout revêtement de sol rapporté[283], supprimant le sol des caves, écartant toute seconde couche de peinture – voire même, pour les plafonds, la première couche –, etc. Il s'attache également à délimiter méticuleusement les fondations « normales » ("à - 2,57 du sol fini de rez-de-chaussée"), préparant ainsi, à l'évidence, une issue vers les fondations « spéciales ». Mais on ne le voit nulle part argumenter sur la préfabrication lourde : les murs seront en "parpaing de ciment", y compris au sous-sol, et les seuls éléments préfabriqués auxquels il fait allusion concernent des poutrelles pour les planchers[284].

L'anecdote des LEN de Seine-et-Marne révèle un dernier aspect significatif de l'affaire des LEN-LOPOFA : dans cet appel d'offre ouvert où la passation des marchés a été souvent difficile, on a dû se résoudre à couronner des lauréats qui dans beaucoup de cas mettaient en œuvre des techniques plutôt « traditionnelles ». Le nombre et la diversité des lauréats constituent sur ce point une preuve décisive. L'indexation du versement 771086 des Archives nationales sur un support numérique donne l'identité de l'ensemble des entreprises qui sont citées pour avoir opéré en matière de LEN et de LOPOFA, ainsi que le nombre d'articles où elles apparaissent. Il s'agit là d'une appréciation certainement minorante, parce la présence dans un article peut correspondre à plusieurs opérations, parce que les documents conservés n'ont pas toujours permis d'identifier les entreprises et enfin parce que, comme on l'a dit, on ne peut pas être assuré que ce versement constitue une représentation exhaustive des opérations LEN-LOPOFA. Le résultat n'en est pas moins expressif, puisqu'on identifie ainsi quelque 270 lauréats[285].

On remarque bien, parmi les trente entreprises les plus fréquemment citées, un certain nombre de noms qui sont typiquement liés au « secteur industrialisé ». Mais il y a peu à croire que ces trente entreprises se soient toutes dotées d'installations fixes de préfabrication à la façon de Coignet, Phénix ou Stribick. Et, parmi les 240 entreprises qui suivent, il est encore moins probable que ce soit le cas pour les entreprises locales comme André Robert, Blanchot, Boueilh, Brouard, Blanchet, Cuisinier, etc., ou que les maçons de tradition italienne, – les Pezzotta, Rasetti, Vallogia, Vanola, Zauli, etc. – se soient tous subitement convertis. Cela ferait une extraordinaire floraison « d'usines »!

[281] AN, versement 771086, art. C 2291.
[282] Les notes manuscrites portées en marge indiquent que l'entrepreneur n'a pas eu gain de cause sur la question des révisions de prix. L'insistance qu'il met sur les clauses financières rappelle néanmoins, si on l'avait oublié, que les conditions et la sécurité des paiements constituent, à l'égal de la technique, un des facteurs déterminants de la formation des prix dans les entreprises.
[283] Une habitude d'époque, décidément...
[284] Une solution qu'il préfère aux "dalles minces et poutres" prévues par l'architecte Louis Arretche.
[285] L'index comprend 284 items, mais il contient quelques doublons entre acronymes et appellations développées, qui ont été conservés en vue de faciliter les recherches.

La signification de l'opération LEN-LOPOFA est bien différente. La réalité qu'on perçoit est que, confrontés à la concurrence dans un appel d'offre ouvert, les « industrialisés » ont obtenu une certaine place. Mais leur percée n'a pas pris l'allure d'un raz de marée, même dans le cadre d'une conception large de « l'industrialisation » incluant le béton banché. Il faut au contraire concevoir que des méthodes « traditionnelles » ou « traditionnelles améliorées » ont permis à une masse d'entreprises aussi considérable que diversifiée de prendre leur part du marché de la construction de logements collectifs sociaux. C'est sans doute en tirant la leçon du résultat de ces mises en concurrence que G. Blachère, directeur du CSTB, déclare en 1960 :

> "En réalité, les avantages de productivité que les premiers fabricants ont trouvé découlent essentiellement de l'obligation d'organiser et de planifier les opérations avec beaucoup de soin. En se planifiant et en s'organisant, la construction traditionnelle a obtenu les mêmes résultats."[286]

On ne saurait mieux dire que le marché et la concurrence ont apporté un démenti au pari économique de « l'industrialisation ». Dès la fin des années 1950, la chose est entendue. Il n'en reste pas moins que la doctrine est toujours en place et qu'elle fera encore effet pendant plus de dix ans, générant des procédures qui sécrètent et soutiennent la croissance d'une poignée d'entreprises. Ce n'est pas un des moindres résultats du projet « d'industrialisation », et il importe maintenant qu'on l'évoque.

Les gagnants de « l'industrialisation ».

Bien qu'il soit encore partiel, le dépouillement des archives de l'État permet de commencer à retracer les trajectoires des entreprises durant les « Trente Glorieuses ». Chose nouvelle par rapport aux monographies consacrées à telle ou telle entreprise considérée en soi, l'exploitation de grandes procédures d'attribution des marchés permet de suivre, de point en point, le devenir d'une cohorte d'entreprises et de repérer les cheminements qui conduisent à des positions dominantes dans les affaires. On se propose maintenant d'engager cet exercice en vue de mesurer l'importance que revêt la participation au « secteur industrialisé » et le soutien que cela a pu apporter à certaines entreprises dans leur mouvement pour la conquête de la production du logement. On prendra l'appel d'offres LEN-LOPOFA comme un point de départ de la production de masse, ainsi qu'y invitent nombre de documents officiels qui le situent avec insistance dans l'optique d'un programme de "300 000 logements [par an]"[287]. Mobilisant alors un événement postérieur et diverses antériorités, on mettra en lumière les attaches que les trente principaux lauréats peuvent nourrir avec le « secteur industrialisée ». En ce qui concerne la postériorité, on prendra pour repère la procédure des "modèles agréés HLM" de 1969-1970, qui a couronné presque exclusivement des projets de collectifs. On s'appuiera notamment sur une liste qui fait exhaustivement le point sur les modèles agréés au 31 décembre 1970[288]. En ce qui concerne les antériorités, on recourra à des pièces qui ont déjà

[286] Cité par P; Reks, et daté du 2 mai 1960, sans autre précision. REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers,* IUP, Paris, 1981, p.136. Cantonnant comme d'habitude le point de vue au gros œuvre et à la construction lourde, P. Reks précise que par "construction traditionnelle [...] il faut entendre surtout : traditionnel "évolué", c'est-à-dire les techniques de coffrage-outil ".

[287] Voir notamment la circulaire du Ministre Roger Duchet aux préfets, le 21 juin 1955 (AN, versement 771119, article C 3253).

[288] AN, versement 771083.

été citées : l'état des chantiers d'expérience au 31 mai 1949 et la liste des entreprises candidates au concours national de la sidérurgie en 1949[289].

On y ajoutera un événement concomitant avec l'appel d'offre LEN-LOPOFA : une liste d'entreprises associées à quatorze chantiers du "secteur industrialisé" lancés en 1955-1956[290]. Les chantiers, qui sont destinés au secteur HLM[291] correspondent à des opérations qui vont de 501 logements ("Les Rozoirs" à Auxerre, Louis Arretche, architecte) à 2 607 logements (Bron-Parilly, à Lyon, Gagès, architecte[292]), avec une moyenne de 1 063 logements. Le total se monte à 14 882 logements, dont seulement 294 individuels, d'ailleurs jumelés. Le logement moyen tourne autour d'un trois pièces d'une surface habitable de 50 m^2. On n'hésite pas, pour la répétitivité, à affecter un genre de logement à un genre d'immeuble : à Aubervilliers, l'architecte Lopez place tous les deux pièces et cinq pièces dans les bâtiments "hauts" (huit niveaux) et tous les trois pièces dans les bâtiments "bas" (quatre ou cinq niveaux). Sans doute parce qu'on cherche à esquiver les ascenseurs, la plupart des constructions ne sont pas très hautes : on se tient généralement entre trois et cinq niveaux, quitte à ponctuer la composition de barres plus hautes et de "tours de huit à douze niveaux"[293]. La construction n'en reste pas moins lourde. Les barres d'une longueur supérieure à cent mètres ne sont pas exceptionnelles – on en rencontre à Bondy, à Auxerre, etc. –, et elles se voient : à Bondy, les barres de onze niveaux ne représentent qu'un quart des immeubles, mais elles font toutes plus de cent mètres de long. Les structures sont en béton et les technologies, celles du banché ou de la préfabrication foraine[294]. La prééminence des matériaux artificiels ne va toutefois pas jusqu'à une domination totale, comme le montre le projet d'Aulnay-sous-Bois et ses façades en "pierre de Fontvielle présciée", une solution déjà rencontrée dans les chantiers d'expérience des années 1945-1950[295]. Enfin, l'effet de prix qu'on pourrait attendre de la répétitivité ou, plus immédiatement, de la quantité, n'est pas toujours assuré. À Rennes "Maurepas", seule la première tranche est "engagée" en 1957, la suite étant bloquée en raison d'une demande de réévaluation des contrats émanant des entreprises.

[289] AN, versement 820690, art. C 4904. La liste des entreprises candidates au concours de la sidérurgie constitue évidemment une pièce hétérogène par rapport à un ensemble où on s'intéresse à des constructeurs désignés comme lauréats. Elle conserve néanmoins une valeur indicative, à la fois parce qu'elle témoigne de l'intérêt des entreprises pour les démarches liées à « l'industrialisation », et parce qu'elle comporte une notation qui atteste précocement d'un degré de reconnaissance par l'État.

[290] AN, versement 820690, article C 4900.

[291] C'est ce qui apparaît chaque fois que la précision est donnée, soit dans six cas sur quatorze : HLM "économiques" ou "à normes réduites".

[292] À Bron-Parilly, opération exemplaire s'il en est, le délai de construction prévu est de 54 mois, ce qui n'est pas particulièrement rapide. La structure, les planchers et les escaliers sont en béton coulé en œuvre. Les seuls éléments préfabriqués correspondent à des panneaux métalliques Brandt pour les façades et à des panneaux de bois aggloméré (Isorel) pour les cloisons : cette manière de régler les cloisonnement n'augure rien de bon en matière d'isolation phonique. Corrélativement, l'équipement de production du chantier se compose de deux tours à béton, de deux bétonnières de 300 litres et de trois bétonnières de 500 litres.

[293] Les opérations de Bron-Parilly, à Lyon, ou de Campagne-l'Évêque, à Marseille, qui se tiennent entre dix et treize niveaux, font plutôt figure d'exception.

[294] Dans les cas de préfabrication, le niveau réservé aux caves ou aux débarras, tributaire des fondations et lieu des partitions spécifiques, est souvent attribué à des « entreprises locales », comme on peut le constater à Saint-Dizier.

[295] Les pierres ont une épaisseur de trente-trois centimètres, ce qui, s'il fallait isoler, contre-cloisonner, etc. conduirait à une épaisseur de façade de l'ordre de quarante-cinq centimètres : un chef d'œuvre de rendement de plan...

Appel d'offres LEN-LOPOFA de 1955-1956

Liste des 30 entreprises les plus souvent citées comme lauréates
et relations passées ou à venir de ces entreprises avec le « secteur industrialisé »

1) Liste des 10 entreprises apparaissant dans 5 à 10 articles

	Antériorités (1945-1949)		Concomitance	Appel d'offres LEN-LOPOFA		Postériorité
	Chantiers d'expérience (31-05-1949)	Concours de la sidérurgie de 1949 (1)	14 chantiers « industrialisés » de 1955-1956	Entreprise	Nb. d'articles (2)	Modèles agréés HLM (1969-1970)
1	+	2		Balency et Schuhl	9	+
2	(n'existait pas)			Bouygues	5	+
3	+	1		Coignet	5	+
4				Marsallon	5	
5				Paris-Ouest	5	
6		0	+	Quillery	10	+
7				SGPM	5	
8				SGCI	6	
9			+	Thireau-Morel	5	
10			+	Vinet et Perdrige	5	+

2) Liste des 20 entreprises apparaissant dans 3 ou 4 articles

11				Boschetti	3	+
12				Brézillon	3	+
13				Constr. Écon. Rapides	4	
14		2		Dumont et Besson	3	+
15				Duret	3	
16				Grangette et Passager	3	
17				Labalette	3	
18				Ossude	4	
19	+	3		Phénix	3	
20				Pontac	3	+
21				Richard	3	
22	+	2		Rouzaud	3	+
23				SCASO	3	
24				SCGC	4	
25				SECT	3	
26				Stribick	3	+
27				Taboulet	3	
28				Thibierge	3	
29				Villadier	4	
30				Werner	3	

Sources : AN versements 820690, 771083 et 771086

(1) On rappelle qu'on utilise ici une liste d'entreprises candidates, avec des appréciations du MRU codifiées comme suit : "0 = pas de renseignements", "1 = entreprise susceptible de recevoir un lot de 1000 logements", "2 = entreprise susceptible de recevoir un lot de 100 à 200 logements", "3 = entreprise susceptible de recevoir un lot de 50 logements".

(2) Nombre d'articles où l'entreprise a pu être identifiée. Le nombre d'opérations concernées est en général nettement supérieur.

Nota : Pour être plus discrètes, la SERPEC (procédé Camus), la SAE (alors SAEETP) et la STABA n'en apparaissent pas moins deux fois dans le palmarès des LEN-LOPOFA. D'autres entreprises par ailleurs titulaires de marchés du « secteur industrialisé » de 1955-1956, comme Caillol, Cogetravoc ou Cracco apparaissent dans un unique article, de même que GTM et Boussiron.

Si la substance et les résultats économiques[296] de ces quatorze « chantiers industrialisés » de 1955-1956 ne sont – une fois de plus – pas particulièrement convaincants, ces opérations ont cependant leur rôle dans la promotion des entreprises, comme on le voit en examinant le tableau qui précède. Sur les dix entreprises qu'on identifie comme les principaux lauréats de l'appel d'offre LEN-LOPOFA, deux sont connues dès 1945-1950 au titre des chantiers d'expérience, et trois les rejoignent au titre des "chantiers industrialisés" de 1955-1956. Ce résultat est d'autant plus significatif que les deux principaux lauréats de l'appel d'offres des LEN-LOPOFA – Quillery et Balency et Schuhl – figurent parmi ces cinq entreprises et que les mêmes**,** à l'exception de Thireau-Morel se retrouvent titulaires de "modèles agréés HLM" en 1970[297]. Dans la mesure où les modèles agréés de 1969-1970 l'étaient pour trois ans[298] des chantiers engagés sur la base de cette vague d'agréments ont pu se prolonger jusqu'à 1973 ou 1974 : au total c'est, selon les cas, vingt à trente ans d'activité qui ont été sinon garantis du moins solidement soutenus au profit d'entreprises associées au projet « d'industrialisation ». Et comme il est clair que des entreprises qui ont accès à un secteur réservé où elles peuvent à la fois amortir leur matériel, justifier leur bureau d'études et se faire une réputation disposent d'un avantage concurrentiel considérable sur le reste des marchés, c'est véritablement un privilège énorme qui leur a été conféré par l'État. Le processus s'étant de surcroît prolongé dans la durée, cela continue manifestement un chemin d'accès – pour ne pas dire, dans l'époque, *le* chemin d'accès – vers les positions dominantes.

La moisson de filiations est nettement moins parlante quand on considère les vingt entreprises qui apparaissent dans trois ou quatre des articles retraçant l'appel d'offre LEN-LOPOFA, ce qui en fait encore des lauréats remarquables, mais quand même moins richement dotés. Trois d'entre elles seulement bénéficient d'une reconnaissance antérieure, et on n'en retrouve que six parmi les titulaires de "modèles agréés HLM" de 1969-1970[299]. C'est à ce niveau que les effets d'un concours ouvert commencent à se manifester avec force : des entreprises régionales ou locales qui ne sont pas associées au projet « d'industrialisation » ont pu s'imposer vis-à-vis de la concurrence du point de vue du rapport prix/prestations.

La même observation vaut a fortiori, et de manière encore plus forte, pour les quelque 240 lauréats de moindre importance qui se répartissent à travers toute la France. On ne compte en effet à aucun moment plus de quarante à cinquante entreprises associées au « secteur industrialisé », et certaines paraissent l'avoir été de façon éphémère[300]. Dans cet ensemble de lauréats qui apparaissent, au maximum, à l'occasion d'un ou deux articles, on reconnaît en effet quelques noms – la SERPEC de Camus, la SAE, la STABA, Caillol, Cogetravoc ou Cracco – mais dans la très grande majorité des cas rien n'évoque une parenté avec le « secteur industrialisé ». Un des aspects qui a favorisé le succès d'une masse d'entreprises régionales

[296] Ou du moins ce qu'on peut percevoir des résultats économiques car, pour être richement documenté en matière de technique et de typologie bâtie, l'état dont on dispose ne comporte aucune indication de prix. Un hasard, sans doute.

[297] On note au passage le démarrage en flèche de l'entreprise Bouygues, créée en 1954, et le parcours de Quillery qui, après avoir peiné à se faire reconnaître à la fin des années 1940, s'installe durablement dans le statut d'entreprise à succès à partir du milieu des années 1950.

[298] Sans que cela interdise d'éventuels renouvellements au profit de conceptions qui « donneraient satisfaction ».

[299] On remarque, là encore, le parcours de Rouzaud ou de Dumont et Besson. On peut y ajouter celui de Phénix : le programme essentiellement collectif des "modèles agréés HLM" de 1969-1970 ne lui convient évidemment pas mais, au même moment, le préfabricant de maisons individuelles est lauréat du Concours international de la maison individuelle, dont les chantiers se prolongent jusqu'au milieu des années 1970.

[300] On identifie par exemple trente-trois entreprises de gros œuvre dans les quatorze "chantiers industrialisés" de 1955-1956.

moyennes dont on devine qu'elles étaient généralement attachées au « traditionnel »[301] réside dans le caractère dispersé de la commande. On observe en effet que, même pour de grands lauréats de l'appel d'offre LEN-LOPOFA appartenant au "secteur industrialisé", le rayonnement géographique reste très limité : Coignet est principalement cantonné dans le Nord, cependant que Stribick se limite à la Loire et à la Drôme.

On peut résumer les observations qu'inspire l'étude de l'appel d'offres LEN-LOPOFA de 1955-1956 en soulignant trois aspects. Tout d'abord, l'avantage concurrentiel incontestable que leur apporte par ailleurs la maîtrise de marchés réservés dans le cadre du « secteur industrialisé » a permis à certaines entreprises de figurer parmi les principaux lauréats de cette procédure ouverte où la performance de prix était déterminante. Néanmoins, même dans les régions où ces entreprises « industrialisées » sont très présentes[302], les résultats ne traduisent pas un raz-de-marée en leur faveur, et nombre de marchés ont été attribués à des entreprises plus « traditionnelles » qui ont su, elles aussi, faire des propositions acceptables en matière de prix et de rapport prix/prestations. Pour finir, les méthodes de travail des « industrialisés », faisaient que leur aire de rayonnement restait étroitement limitée autour de leur site d'implantation, notamment pour ceux qui pratiquaient la préfabrication lourde en atelier fixe… et qui retrouvaient ainsi la contrainte de la liaison à un terroir, une caractéristique ancestrale du bâtiment.

Au total, la situation qu'on entrevoit aux origines de la production de masse du logement laisse une place considérable à des entreprises locales ou régionales de dimensions moyennes. Comme on sait, cette figure s'effacera par la suite au fil des années 1960 et 1970, au profit d'une autre, marquée par l'étiolement du parc d'entreprises moyennes et la domination sans partage d'une poignée de très grandes entreprises occupant jusqu'à 30 000 ou 40 000 salariés. Dans le processus qui conduira à cette situation nouvelle les pratiques qu'on classe, du point de vue de la gestion d'entreprise, dans l'ordre de la "croissance externe" – les fusions et les absorptions – auront un rôle déterminant et, sous cet aspect encore, les facilités, que donne l'appui sur un secteur de marchés réservés constitueront un avantage de position tout à fait essentiel. La reconversion finale de Bouygues, passant au monde des médias quand l'horizon du bâtiment se rétrécit, s'inscrit dans la droite ligne de ces gestions plus financières que techniques.

24. Le dérapage des cités d'urgence.

S'il ne faut guère compter sur les LEN et autres LOPOFA pour illustrer de façon positive la quête de l'abaissement des coûts, il est néanmoins arrivé que l'État s'engage dans une construction réellement pas chère. Cela s'est produit, sur grande échelle, avec le programme des "cités d'urgence" ou "logements économiques de première nécessité" (LEPN), qui est lancé en 1954.

On se souvient des circonstances. À la suite d'un fait divers tragique – un tout jeune enfant mort de froid dans un habitat précaire – l'abbé Pierre lance en faveur des sans-logis un appel qui, une fois n'est pas coutume, est immédiatement entendu par l'État. Ce qu'on sait moins,

[301] ...et sans doute au parpaing : nombre d'entreprises régionales, voire locales, s'étaient dotées dès 1955-1956 d'un appareillage de fabrication de parpaings. C'était par exemple le cas de Poletti, une entreprise employant environ vingt ouvriers à Argentré-du-Plessis (Ille-et-Vilaine).
[302] Région parisienne, Nord-Pas-de-Calais, Rhône-Alpes, etc.

c'est que l'affaire se termine tout aussi tragiquement qu'elle avait commencé : les dossiers conservés au ministère se concluent sur la mort d'un autre enfant, dans un LEPN tout neuf de la périphérie de Tours. Dans un courrier du 6 février 1956, le secrétaire général de la préfecture de Tours rend compte de l'enquête qu'il "a ordonnée" en réaction à un article dénonçant le scandale, paru d'abord dans *L'Humanité* puis, comme c'est ennuyeux, "repris dans la presse régionale". Voici les faits, tels que le fonctionnaire les résume : réintégrant le domicile familial après un séjour à l'hôpital où il avait été "parfaitement guéri", l'enfant "se trouva exposé dans un logement mal ou irrégulièrement chauffé [et] succomba à une bronchite capillaire. Le docteur qui constata le décès nota sur le permis d'inhumer « décès dû à une infection pulmonaire consécutive au froid et à l'humidité du logement »." On peut naturellement discuter l'opportunité d'une mention aussi détaillée – le médecin aurait pu se satisfaire de constater une mort naturelle –, et le secrétaire général ne s'en prive pas. Il n'en reste pas moins, comme le dit la dernière phrase de sa missive, que "ces faits ont soulevé une vive émotion qui se prête par ailleurs à une exploitation facile."[303]

Bien qu'au fond tout soit écrit dans ce final pitoyable, il n'est pas inutile de revenir d'un peu plus près sur cette « expérience » des LEPN. Cela devrait au moins permettre de se convaincre que, lorsque qu'on a voulu construire vraiment pas cher, la seule chose qu'on ait su faire a consisté à diminuer les surfaces et les prestations. Dès lors, loin de se lire comme un accident, le drame de Tours se présente comme la preuve la plus insupportable d'un dérapage général.

Après l'appel de l'abbé, la réaction de l'État est d'une rapidité exemplaire. Le ministère de la Construction lance le concours des LEPN de la région parisienne le 23 février 1954[304] et parallèlement on dégage dix milliards d'anciens francs de crédits supplémentaires[305] pour financer la construction de quelque 12 000 LEPN, dont une moitié dans la région parisienne[306]. Les logements seront édifiés par des organismes d'HLM et financés au moyen de crédits à 45 ans[307]. Il s'entend qu'il ne s'agit pas de constructions provisoires, et il est prescrit que la durabilité sera d'au moins cinquante ans. L'intention est de faire au plus vite et de livrer les logements avant la fin de 1954, c'est-à-dire avant le prochain hiver, ou du moins d'avoir d'ici là désigné les terrains (à la charge des municipalités) et lancé les opérations.

On fera des deux pièces de 38 m^2 au confort sommaire : pas de chauffage central, pas d'eau chaude, pas d'enduits extérieurs ni de revêtements rapportés sur les sols ou les murs intérieurs,

[303] AN, versement 771074, art. C 1640. Ces hauts fonctionnaires sont décidément inénarrables. Voilà un secrétaire général de préfecture manifestement moins remué par les faits que par la "vive émotion" et "l'exploitation" qui peuvent s'ensuivre. Faut-il rappeler que dans la langue du 18ème siècle une « émotion populaire » signifiait une émeute ? *Horresco referens*...

[304] La procédure prend la forme d'un concours dans la région parisienne, en vue de sélectionner des projets proposés par des équipes comportant architectes, entreprises et, éventuellement, bureau d'études. Dans les autres régions on a pu, selon l'importance des programmes, procéder par concours ou par appel d'offre.

[305] Environ 200 millions d'euros de 2007, soit 17 000 euros de 2007 par logement. Avec les LEPN, on voit enfin passer dans les faits un projet dont les prix sont de l'ordre de ce qu'envisageait Louis Loucheur dans ses propositions initiales de 1921, et le résultat est expressif.

[306] Le programme finalement réalisé est assez fidèle aux intentions de départ. Une note datée du 29 février 1956 et signée de Pierre Charlet, chef du Service des travaux au ministère, fait état de réalisations terminées ou en cours à hauteur de 5 711 logements dans la région parisienne et de 7 044 logements dans le reste du pays, soit au total 12 755 LEPN.

[307] Selon la règle qui prévaut alors pour les constructions HLM. La seule particularité du financement des LEPN tient au fait qu'on rétablit en leur faveur le taux d'intérêt « superpriviligié » de 1 %, alors que les financements ordinaires HLM étaient passés à 2 %.

un minimum de cloisonnements (une douche mais pas de salle close pour la recevoir), etc.[308] Le Budget de construction est de 600 000 anciens francs par logement, plus 175 000 anciens francs au titre des VRD[309]. Par référence aux objectifs initiaux de l'opération "million" et à ses logements moyens de 48 m^2, on peut dire que la différence de prix correspond pour un peu plus de la moitié à une réduction des surfaces de près de 21 %, le reste provenant de la diminution des prestations ou d'un effort qu'on espére de la part des « industriels ».

Pour la région parisienne, quatre-vingt-dix-sept propositions sont remises avant la date limite du 31 mars 1954. La rapidité de réaction des concepteurs s'explique pour une part par le fait que, comme pour les LEN, les dossiers de concours étaient complétés par des exemples de plans conçus au Bureau des constructions expérimentales et orientés vers la maison individuelle ou le petit collectif, comme le voulait le devis-programme. Un jury se réunit aussitôt au Quai de Passy, avec la participation de personnalités comme Adrien Spinetta, Directeur de la construction, Camille Bonnome, Chef du Service de l'inspection générale, Charles Noël, directeur du CSTB, André Marini, ancien Directeur du CSTB, etc. On ne tarde pas à désigner onze équipes lauréates, auteurs de treize projets concernant exclusivement des maisons individuelles en bande[310].

Équipes lauréates du concours LEPN de la région parisienne

Nombre de projets	Architecte(s)	Entreprise(s)
1	D. Badani (1) et P. Roux-Dorlut	Travaux Publics de l'Est
1	P. Bailleau (1)	Pérignon
1	E. Beaudouin (2)	Albaric
1	J.-J. Fahysse	SITAM
2	R. Fontaine, J. et B. Ogé	Groupement de coopératives ouvrières (dont L'Hirondelle)
2	S. d'Herbez de la Tour	Bureau d'études de préfabrication J.-J. Coulon
1	P.E. Lambert	Aubry
1	Le Sauter Frères	Société des Ouvriers Réunis du Bâtiment et des TP (SORBTP)
1	J. Riot	Phénix
1	L. et J. Schneider	Gimenez
1	C. Tambuté	Patry

Source : AN, versement 771073, art. C 1587.
(1) Architecte en chef des BCPN
(2) Grand Prix de Rome

On retrouve là de grands noms de l'architecture, à commencer par Eugène Beaudouin, Grand Prix de Rome et déjà concepteur de la Cité Rotterdam à Strasbourg, à continuer par Pierre

[308] Voir le devis-programme in AN, versement 771074, article C 1636. Pour les versions préliminaires et la procédure de mise au point, voir les dossiers de l'ingénieur Hunt, alors en fonction au service des travaux du ministère, et futur pilier du CSTB, in AN, versement 771073, article C 1587.
[309] Prix de la région parisienne. Les 775 000 anciens francs tout compris correspondant à un peu moins de 90 000 francs de 1998. L'apport de terrain par les municipalités ou les organismes HLM devait représenter au moins 10 % du coût global d'opération, soit environ 86 000 anciens francs par logement. Lorsque ce n'était pas le cas, il était prévu qu'une part des coûts de VRD soit mise à la charge des collectivités, ce qui n'a pas manqué de déboucher sur des conflits interminables...
[310] Voir dans les pages qui suivent la reproduction de fiches de présentation que, à la suite des habitudes prises en matière de LOGECO, le ministère avait pris le soin d'éditer après le concours. La série livrée par la source primaire (AN, versement 771073, article C 1587) est complète, à l'exception de la fiche concernant le projet Tambuté/Patry,

Bailleau, architecte en chef des BCPN qui s'était illustré précédemment par l'efficacité avec laquelle il avait fait aboutir nombre de projets d'aménagement et de reconstruction dans le département de l'Eure[311], Daniel Badani, également architecte en chef des BCPN ou Clément Tambuté, qui sera plus tard d'auteur d'un morceau de bravoure avec la "barre des 4000" de La Courneuve. Au niveau des entreprises, on remarque un certain nombre de cas notablement liés au « secteur industrialisé » : Phénix, naturellement, associée à l'architecte Jacques Riot depuis les chantiers d'expérience, ou le Bureau d'Études J.J. Coulon, une structure du même type que la SERPEC de Camus, mais aussi la coopérative L'Hirondelle ou la SITAM. La présence d'entreprises venues des travaux publics est assurée par les Travaux Publics de l'Est. Tout compté, on a là une brochette où l'élite architecturale et l'élite des entreprises « industrialisantes » sont solidement représentées.

À l'examen des projets sélectionnés, il se dégage une impression caractéristique : même si l'esquisse de Phénix est un peu plus flattée, un peu plus « vendeuse » que les autres, voilà qui ressemble furieusement aux constructions provisoires qu'on avait faites, par exemple, pour les sinistrés de Saint-Malo, et dont on trouvera une représentation à la suite. Là où l'État avait dit "pas cher", les concepteurs ont manifestement compris "baraquement". La différence est que, cette fois, on ne construit pas en bois. On fait en dur, à base de pierre artificielle (béton, parpaing) ou de carcasse métallique (Phénix) : bref, du définitif.

Du point de vue quantitatif, les réalisateurs se sont globalement conformés aux objectifs de départ. Est également conforme le recours massif à la maison individuelle : outre que cela constitue la meilleure solution pour construire à faible prix, cela correspond à la prescription d'une densité maximale de cinquante logements à l'hectare, soit sensiblement un COS de 0,2. Mais l'analyse de détail montre que le devis-programme n'a pas été respecté sur plusieurs points. Alors qu'on avait prescrit des groupements ne dépassant pas cinquante logements, on note que 40 % des sites de la région parisienne reçoivent des opérations qui s'étagent de soixante à deux cents logements[312]. Et, alors qu'il avait été indiqué de s'installer dans les périmètres d'agglomération, aussi près que possible des centres-villes, l'intégration urbaine n'est pas toujours celle qui avait été promise :

> "[…] à Mantes-la-Jolie, un rapport introductif au projet daté d'août 1954 précise « qu'aucune voie urbanisée ne dessert le terrain, actuellement isolé de l'agglomération. La seule voie d'accès est un chemin de terre desservant les terrains de culture voisins. Aucune infrastructure n'est présente. » On y construira cent vingt logements : cela constitue, pour ce seul site, deux belles entorses aux principes d'origine [...]"[313]

Quant aux délais de livraison, ils ont été nettement plus longs que prévu :

> À Athis-Mons, Juvisy, Dourdan et Longjumeau, les procès-verbaux de réception semi-définitive datent d'avril et mai 1956, une situation qu'on retrouve avec d'autres intervenants (Emmaûs, Foyer du Fonctionnaire et de la Famille, etc.) dans nombre de sites de la Seine-et-Oise et de l'Oise."[314]

---

[311] Voir AN, versement 790744.

[312] Où on retrouve la manie des gros chantiers...

[313] CROIZÉ (Jean-Claude), "1954-56 : les espoirs déçus des cités d'urgence", in *Urbanisme*, n°287, mars-avril 1996, p. 57.

[314] Ibidem, p. 57. Un rapport du chef des services départementaux de la Seine daté du 16 mai 1957 montre qu'on est encore en travaux à cette mi-1957 : "sur dix-sept cités d'urgence implantées dans le département de la Seine, dix sont complètement terminées [...] l'ensemble des opérations [...] doit être terminé pour le 1er juillet prochain." (AN, versement 771074, art. C 1604). A partir du printemps 1956, les responsables du Quai de Passy s'impatientent visiblement : on réclame aux services départementaux du ministère des rapports hebdomadaires sur l'état d'avancement des chantiers (AN, versement 771074, art. C 1635)

LOGEMENT ÉCONOMIQUE DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ

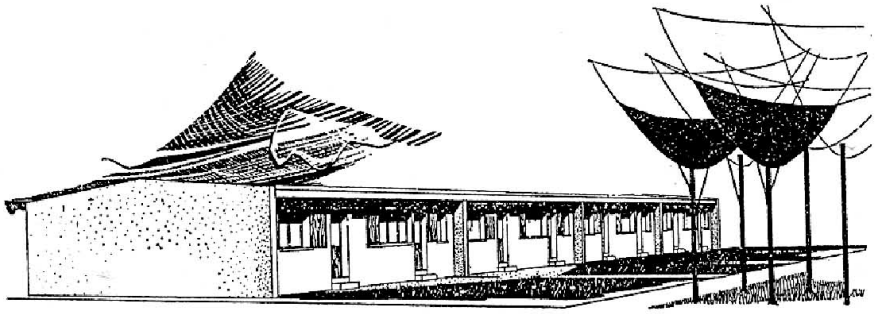
PROJET RETENU A LA SUITE DU CONCOURS OUVERT PAR LE M.R.L. POUR LA RÉGION PARISIENNE

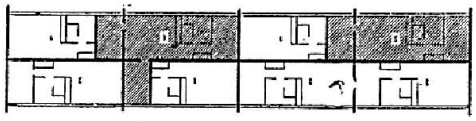
2 Pièces transformables en 1, 3 ou 4 pièces

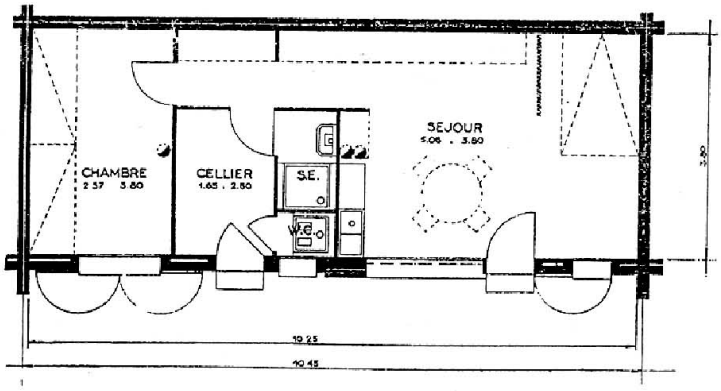
TYPE	RÉGION	N°s DES DÉPARTEMENTS	N° D'ENREGISTREMENT
2 pièces	**PARISIENNE**	**60-75-77-78**	

Architectes : **D. BADANI,** 70, rue Amelot, PARIS
P. ROUX-DORLUT, 21, rue de la Loge, MONTPELLIER (Hérault)

Entreprise pilote : **STE D'ENTREPRISES GÉNÉRALES ET DE TRAVAUX PUBLICS DE L'EST,** 94, rue de la Victoire, PARIS.







Logements économiques de première nécessité (LEPN) ou « cités d'urgence ».
Exemple de projet lauréat du concours pour le programme de la région parisienne.
(Source : AN, versement 771073, art. C 1587.)

LOGEMENT ÉCONOMIQUE DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ

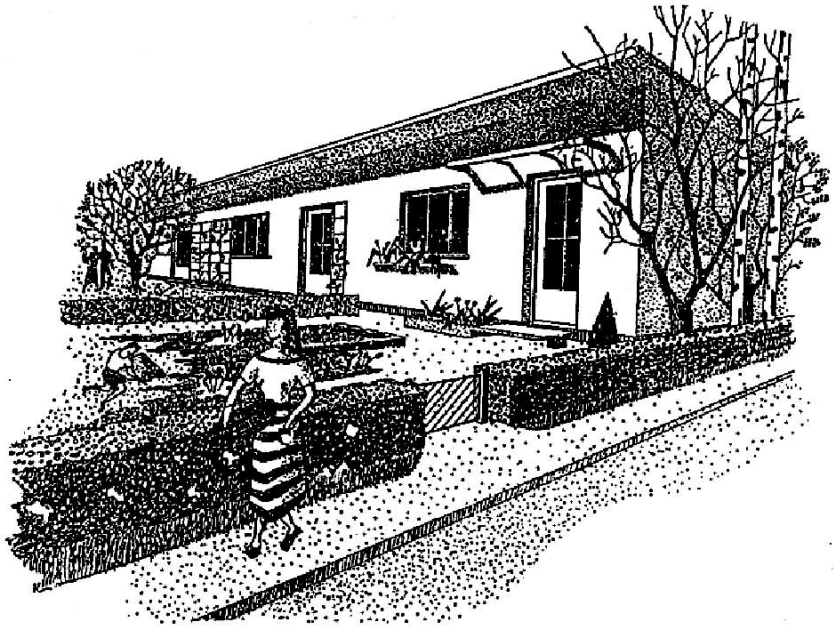
PROJET RETENU A LA SUITE DU CONCOURS OUVERT PAR LE M.R.L. POUR LA RÉGION PARISIENNE

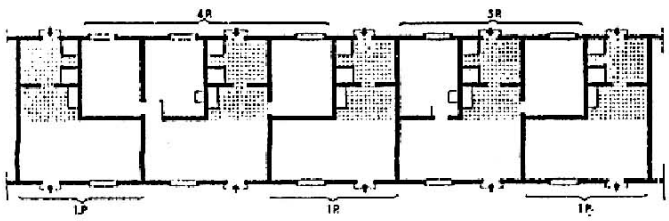
2 Pièces transformable en 1, 3 ou 4 pièces

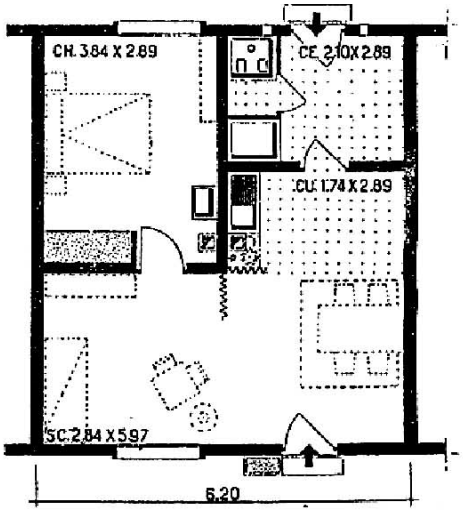
TYPE	REGION	N°s DES DEPARTEMENTS	N° D'ENREGISTREMENT
2 pièces	PARISIENNE	60-75-77-78	

Architecte : Jacques RIOT, 19, rue François-Ier, PARIS (8e).

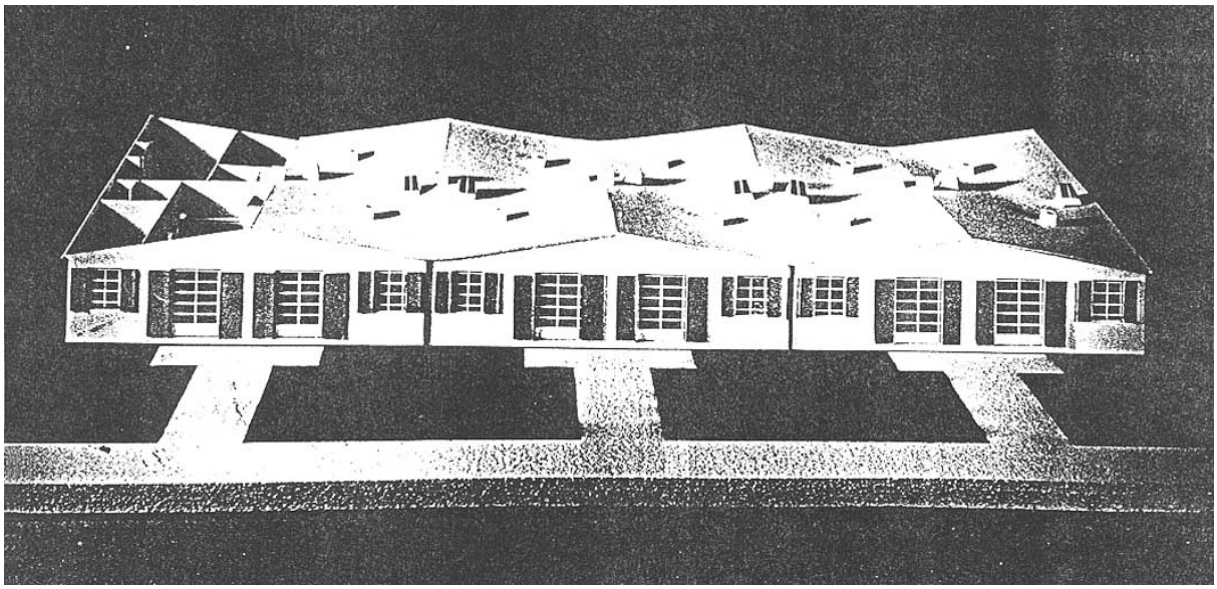
Entreprise pilote : STE DES MAISONS PHENIX, 19, rue François-Ier, PARIS (8e).

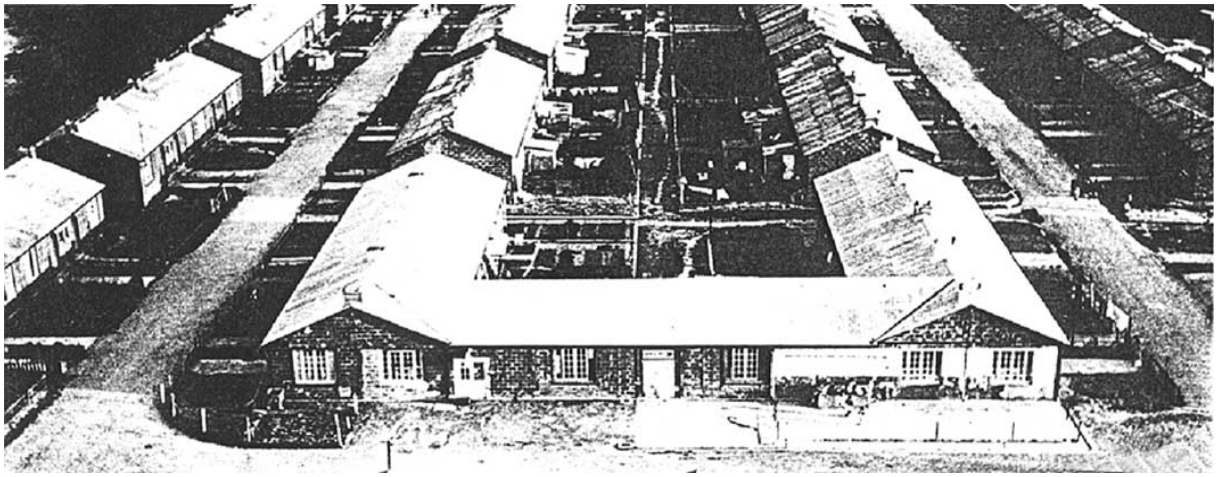






Logements économiques de première nécessité (LEPN) ou « cités d'urgence ».
Exemple de projet lauréat du concours pour le programme de la région parisienne.
(Source : AN, versement 771073, art. C 1587.)





Les LEPN, une nouvelle version des baraquements provisoires de la Reconstruction ?
En haut : photographie de la maquette du projet Beaudouin, lauréat pour les LEPN de la région parisienne.
(Source : AN, versement 771073, art. C 1588.)
En bas : photographie d'une cité provisoire de la Reconstruction à Saint-Malo.
(Source : Archives Nationales, *Reconstructions et modernisation. La France après les ruines, 1918 ..., 1945 ...,* catalogue d'exposition, Paris, 1991, p. 224.)

Les délais s'expliquent pour une part par une difficulté plus grande qu'on ne l'imaginait à trouver des terrains, à obtenir les garanties communales sur les emprunts des opérations HLM, etc. , mais aussi, pour une autre part, par les effets mécaniques des enchaînements de chantiers. En effet, en admettant même qu'une entreprise adjudicataire de cinq cents ou mille logements sur dix ou vingt sites boucle deux ou trois chantiers sur quatre à six mois – comme cela paraît avoir été courant – cela laisse entier le problème des autres sites. En confiant, dans la région parisienne, d'énormes lots à une même entreprise, on s'est sans doute illusionné sur les cadences d'exécution.

Mais le pire est à venir. Il est annoncé par ces fissures qu'on peut constater sur les murs de la cité de Mantes-la-Jolie au moment où elle accueille ses premiers habitants, comme le montrent les photographies reproduites à la page suivante. Plus généralement :

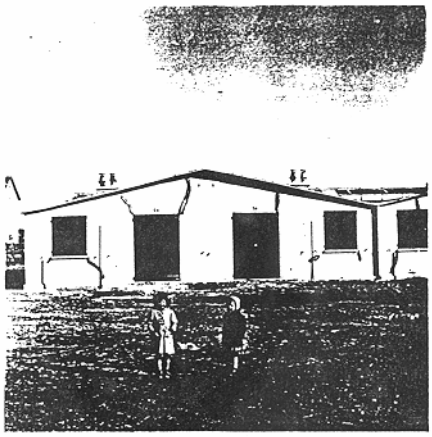
> "Une exploitation partielle des archives concernant la seule région parisienne révèle l'existence d'au moins vingt cités présentant de graves défauts, soit environ 1 200 logements. Et, dans dix-huit cas sur vingt, on retrouve des fissurations des murs. Ces zébrures s'ouvrent dès 1955 ou 1956, sitôt que les constructions ont subi une saison pluvieuse. On avait aussi, un peu partout, « économisé » les gouttières, ce qui n'arrangeait pas le sort des façades, généralement livrées sans enduit.
>
> Une autre question qui revient dans dix-huit cas sur vingt est celle de l'humidité dans les logements. Souvent pas tout à fait étanches, médiocrement chauffés par un poêle ou une cuisinière, les logements n'étaient, de surcroît, pas ou pas assez ventilés. Les conséquences en sont exposées dans une plainte adressée au Ministère le 2 février 1956 par un habitant de la cité d'Argenteuil. On est ici loin de la langue officielle, et même de toutes les règles de la langue écrite. Le texte n'en est pas moins clair : *« nous avons eu pour plus de 60 000 francs de peinture et de linos et de papier [...], le papier n'a pas tenu et avec la pluie qui rentrait dans les pièces le linos es pourrie et les peintures sont pour ainsi dire à refaire mais pour les 60 000 de frais que j'ai fait surtout pour un ouvrier qui travaille à la ville d'Argenteuil je crois que c'est un peu exagérait [...] »* Les menuiseries ont aussi leurs états d'âme. Elles se voilent en quelques mois à Dourdan, Athis-Mons, etc., parce qu'elles sont trop faibles et constituées d'un bois trop vert. Faute d'être scellés dans la maçonnerie, les encadrements se détachent des murs et des cloisons, occasionnant un complément de fissurations.
>
> Il n'y a guère de rubrique du second œuvre qui ne soit mis en cause. Ici, les plaques de plâtre du plafond sont insuffisamment fixées. Là, par l'effet d'une discontinuité dans les dimensionnements, l'ouverture du conduit de fumée laisse « flotter » le tuyau de poêle qui s'y raccorde, avec les résultats qu'on devine. Enfin, un problème récurrent concerne les scellements de lavabo, si faibles qu'il arrive que l'objet se détache de son support et se rompe au sol avant même l'arrivée des premiers habitants."[315]

À ces désordres identifiés sur 1 200 maisons s'en ajoutent d'autres. A Yerres, une cité construite par L. Schneider et l'entreprise Gimenez, tout va pour le mieux – ou pour le moins mal – jusqu'à ce que les habitants s'aventurent sur les toits dans l'innocente intention d'y installer des antennes de télévision. Il s'ensuit des ruptures du mince film métallique qui assure l'étanchéité, des fuites et, naturellement, des doléances des locataires. Le Quai de Passy en est décontenancé. D'abord, les locataires n'ont pas à monter sur les toits. Ensuite, et surtout, qui aurait pu imaginer que ces gens-là se paieraient des télévisions ? N'ont-ils vraiment rien de mieux à faire de leurs modestes moyens ?[316]

[315] Ibidem, p. 58-59.

[316] Pour l'épisode de Yerres, voir AN, versement 771074, art C 1629. Les postes de télévision constituaient un équipement encore rare chez les ménages en 1956-1958.

L.P.N. - MANTES
BAUDOIN ALBARIC
Groupe de 4 cellules contigües
fissures aux angles des baies



L.P.N. - MANTES
BAUDOIN ALBARIC
Fissures aux angles des
baies

Désordres constructifs à la cité d'urgence de Mantes-la-Jolie.
Photographies prises par un enquêteur du ministère peu après l'arrivée des premiers habitants.
(Source : AN, versement 771073, art. C 1588. L'orthographe fantaisiste prêtée au nom de l'architecte témoigne une fois de plus de la manière dont sont traités les noms propres dans les papiers de l'administration. Une expression symbolique d'un défaut de respect à l'égard des personnes et des lieux ?)

Si à Yerres, il faut marcher sur les toits pour provoquer les fuites, ailleurs le même résultat peut s'obtenir en restant tranquillement chez soi. C'est notamment le cas pour les 969 logements construits par Pierre Bailleau et l'entreprise Pérignon, essentiellement dans le nord et le nord-ouest de Paris, et principalement pour le compte de deux sociétés anonymes d'HLM : Emmaüs et le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (FFF). Cette affaire donne lieu à des procès qui, avec leur cortège d'expertises, se prolongent de 1957 à 1962 (au moins), tant devant le tribunal civil de la Seine que devant le tribunal administratif de Rouen[317]. L'enjeu principal des procédures judiciaires est la couverture des maisons. Celle-ci était constituée par un "complexe" comportant du feutre bitumé et dont l'étanchéité extérieure était assurée par une mince feuille d'aluminium. Ce "complexe" qui autorisait une charpente très légère était conforme au REEF, agréé par le CSTB et garanti par le Bureau Sécuritas. Il n'empêche : dès 1957-1958, ce n'est que "soufflures", "cassures" et "décollements" formant des "poches [où on] trouve de l'eau"[318]. Il s'ensuit évidemment des fuites qui aggravent l'humidité des logements et, si on remédie au désordre en un point de la couverture, celui-ci apparaît aussitôt un peu plus loin : tout est à refaire. Face à un tel désastre, qui n'est sans doute pas étranger à la faillite de l'entreprise Pérignon, on ne peut que s'interroger sur les responsabilités et l'origine des troubles. Certes, il apparaît qu'à l'exécution on a un peu lésiné sur le bitume ainsi que sur l'épaisseur de la feuille d'aluminium. Il semble néanmoins que ce soit là une circonstance secondaire. En effet, selon l'expert Mirianon, si on avait strictement respecté le descriptif agréé, "les désordres auraient été sensiblement moins importants"[319] : autant dire qu'ils auraient eu lieu quand même.

Un tournant dans la procédure est lié à la remise du rapport de l'architecte-expert Jacques Postel-Vinay à l'été 1959, suite à l'instance engagée par le FFF pour ses neuf cités d'urgence[320]. L'exemplaire qui est conservé dans les archives du ministère est adorné d'une note manuscrite non signée qui tout en reconnaissant qu'on y trouve "certaines vérités" stigmatise le caractère "tendancieux" du texte. "Tendancieux" ou non, il faut cependant constater que l'avis de Jacques Postet-Vinay a été pris au sérieux. Dans une note du 25 août 1959 destinée à Louis Morel, alors conseiller technique au cabinet du ministre, Pierre Charlet résume les conclusions de l'expert :

> "Les responsabilités doivent être supportées par le Ministère de la Construction pour les motifs ci-après :
> 1°) erreurs dans la conception du projet, imposé par l'administration, conception qui est seule en cause
> 2°) intervention constante du Ministère dans l'élaboration des diverses solutions de couvertures
> 3°) son ingérence pendant l'exécution des travaux
> 4°) les désordres ne sont dus, ni à des malfaçons, ni à l'incompatibilité entre le matériau et le voligeage, mais bien à un défaut général d'harmonie, car ni les matériaux, ni les travaux d'exécution, ne sont en cause."

[317] En 1962, les procès sont soutenus par la veuve de Pierre Bailleau et par les liquidateurs d'une entreprise Pérignon en déconfiture. Dans un rapport d'expertise, Jacques Postel-Vinay rappelle que Pierre Bailleau est décédé à l'été 1957.

[318] AN, versement 771074, art. C 1638. Rapport de l'expert Mirianon auprès du tribunal administratif de Rouen (15 juin 1959), suite à l'instance introduite par l'Office public d'HLM de Creil-Montataire à propos d'un groupe de cent-cinquante LEPN. Le même rapport d'expert déplore des charpentes déformées, des condensations sur les parois intérieures, des fissurations des murs ayant jusqu'à un centimètre de large, des fondations insuffisantes, etc. : une litanie qui, pour n'être pas exceptionnelle dans les LEPN, n'en désigne pas moins un habitat plutôt malsain.

[319] AN, versement 771074, art. C 1638, rapport Mirianon, p. 6.

[320] Évidemment, pendant que les experts cheminent à la recherche de la vérité, les locataires continuent à subir les conséquences des ruptures d'étanchéité. Cela est attesté notamment dans une lettre que le directeur du FFF adresse à Pierre Charlet, chef du service des travaux du ministère le 15 janvier 1959 (AN, versement 771074, art. C 1638).

Reconnaissant alors, implicitement, la responsabilité de l'État dans cette absence « d'harmonie » du projet, Louis Morel annote en marge, le 28 août :

> "D'accord. Je crois que le mieux est d'en finir au plus tôt, car je ne crois pas que nous tirerons grand chose d'une procédure contentieuse."[321]

Bien avant cette affreuse affaire de toitures qui fuient pendant des années, la situation générale des cités d'urgence apparaît déjà si fâcheuse que l'Inspection générale est chargée d'une mission d'enquête durant les premiers mois de 1956. L'inspecteur général Hamoniaux remet sept rapports concernant la région parisienne entre le 17 février et le 11 mai[322]. Dans son exposé de synthèse, l'inspecteur s'emploie à « couvrir » l'administration :

> "Des constatations que j'ai faites lors de la visite des cités, il résulte que les logements sont bien conçus et que leur équipement est complet."

Comment d'ailleurs pourrait-il en être autrement, puisque le programme a été conçu au Quai de Passy et que, comme on l'a dit, le dossier de concours remis aux candidats comprenait des modèles-types de plan préparés par le Bureau des constructions expérimentales[323] ? Il apparaît toutefois à l'examen de détail que seul le projet Riot/Phénix et le projet Schneider/Gimenez (qui est jugé "très complet"[324]) trouvent réellement grâce aux yeux de l'inspecteur. En additionnant les 829 logements construits par l'équipe Riot/Phénix et les 457 logements de l'équipe Schneider/Gimenez[325], on trouve alors 1 286 logements – soit 23 % des programmes de la région parisienne – qui paraissent avoir échappé au pire.

Encore est-ce là ce qu'on aperçoit en s'en tenant au seul point de vue de la construction proprement dite. Mais les cités souffrent également d'insuffisances sérieuses au niveau des VRD : absence de traitement des voiries, des accès ou des abords[326], défauts réitérés des stations d'épuration dont on avait eu la bonté de doter les groupements de LEPN (fissurations, refoulements, émanations ...), etc.[327] Le florilège des manquements constatés a pour effet de jeter sur la gestion des cités d'urgence ce même voile d'opprobre dont on gratifiait naguère, et

---

[321] AN, versement 771074, art. C 1638. Il ne reste plus qu'à chiffrer les dégâts. Optant pour une solution minimale, Pierre Charlet aboutit à un total de 80 millions d'anciens francs, soit sensiblement 80 000 anciens francs pour chacun des logements confiés à l'équipe Bailleau-Pérignon. On envisage alors de financer ce dépassement de plus de 13 % du budget initial par un complément de crédits HLM, ce qui ne manquera pas de retentir sur les loyers.

[322] AN, versement 771074, art. C 1604.

[323] Ces exemples ont effectivement inspiré les concepteurs. On peut lire dans le procès-verbal du jury parisien que "le plan-type annexé au dossier de concours a polarisé la recherche architecturale sans faire apparaître de formules constructives neuves." (AN, versement 771074, art. C 1603).

[324] ...à condition de ne pas monter sur les toits.

[325] Décompte exhaustif établi d'après AN, versement 771074, art. C 1624 à C 1629.

[326] C'est le cas à Argenteuil, où on doit "patauger pour accéder aux bâtiments", comme le dit une lettre du 17 janvier 1956 émanant du Comité de défense des locataires (AN, versement 771074, art. C 1630); c'est également le cas à Étampes où, sur un terrain fort pentu et "de nature argileuse", on a omis de réaliser les escaliers d'accès qui étaient "prévus" (AN, versement 771074, art. C 1604, second rapport Hamoniaux, 16 février 1956), etc.

[327] Dès son second rapport, l'inspecteur Hamoniaux note : "les stations d'épuration sont inquiétantes d'une façon générale. Elles fonctionnent très mal". Dans son sixième rapport, il considère les coûts d'amélioration qu'il y aurait à consentir, et souligne l'injustice qu'il y aurait à les faire supporter par des opérateurs HLM, c'est-à-dire en définitive, par les locataires. (AN, versement 771074, art. C 1604). Une main anonyme (Pierre Charlet ? Adrien Spinetta ?) commet alors ce commentaire dans une annotation marginale : "Dans toute la mesure du possible, il faudra s'efforcer de réaliser des programmes de collectifs contigus aux cités d'urgence pour amortir les stations d'épuration. C'est une considération sur laquelle il conviendrait d'attirer l'attention des Directeurs Départementaux". De l'utilité des collectifs, et de la genèse des décisions d'urbanisme...

à juste titre, les lotisseurs défaillants de l'entre-deux-guerres[328]. Au cas par cas, les défauts d'environnement et de raccordement peuvent se cumuler avec les déficiences de la construction proprement dite[329]. Au total, les données dont on dispose laissant penser qu'à la mi-1956, après deux ans de travaux et alors que l'affaire des toitures Bailleau/Pérignon n'a pas encore éclaté, 70 à 80 % des LEPN livrés dans la région parisienne souffrent d'insuffisances graves à un titre ou à un autre. C'est donc de façon tout à fait fondée que *Le Parisien Libéré* publie, les 5 et 6 octobre 1956, une enquête remarquablement documentée sous le titre "Le scandale des taudis neufs".

Harcelée par la presse en attendant d'être mise en cause par la justice, l'administration s'emploie à réparer ce qui peut l'être. Dire ce qu'il faut faire pour limiter les dégâts, tel est au fond, au printemps 1956, l'objet de la mission d'enquête confiée à l'inspecteur général Hamoniaux. Dans ses documents de synthèse[330], celui-ci pointe tout d'abord ce à quoi on ne peut plus remédier. Appartiennent à cet ordre les fondations trop légères (on se borne à reboucher les fissures au fur et à mesure de leur apparition[331]), ou le problème des cuisines : "la cuisine est incluse dans la salle de séjour, ce qui est une des raisons de l'importance des phénomènes de condensation"[332]. Et l'inspecteur général de regretter : "Les projets ne peuvent être modifiés. Nous n'en parlons que pour mémoire, estimant qu'à l'avenir il serait préférable de séparer la cuisine des autres pièces de l'appartement".

Viennent ensuite les défauts qui peuvent – et devraient – être corrigés. Pour remédier aux condensations et à la faiblesse des parois du point de vue thermique, il faudrait "un chauffage puissant, par exemple un chauffage central à radiateurs". Bien que ce soit "la solution proposée par le CSTB", l'inspecteur écarte cette hypothèse en arguant des "difficultés que les organismes rencontrent dans leur gestion de ce type d'installations"[333]. On fera donc à moins cher[334]. On installera des conduits de fumée dans les pièces qui en sont dénuées, et on luttera contre les moisissures qui altèrent aussi bien les parois internes que les mobilier en établissant des "doubles cloisons", éventuellement limitées à des "lambris à hauteur d'allège". D'autres prescriptions concernent la protection des façades, très exposées faute de gouttières et d'avancées des toitures. En matière d'équipement, l'inspecteur général a judicieusement remarqué qu'en l'absence "d'appareil de production d'eau chaude [...] l'usage de la douche est assez limité". Cela le conduit à l'idée que "le chauffe-eau et le mélangeur seraient utiles"[335].

---

[328] Ce n'est pas seulement dans le cas des cités d'urgence que la gestion des chantiers, les retards d'exécution des voiries ou des équipements de superstructures, etc., ont durablement posé des problèmes aux habitants des œuvres de l'État et de l'entreprise publique de logement. La littérature locale qui fait progressivement émerger la mémoire des premiers occupants du grand ensemble de Sarcelles souligne que, pendant des années, on reconnaissait les néo-sarcellois dans les trains de banlieue au paquet dans lequel ils serraient la paire de bottes qui leur était nécessaire pour rejoindre la gare ou regagner leur logis.

[329] Un cas type de cumul concerne l'opération Beaudoin/Albaric de cent-vingt logements à Mantes-la-Jolie : murs fissurés dès la livraison, et absence de raccordement au réseau de gaz encore attestée six mois plus tard, alors que l'hiver 1955-1956 approche.

[330] AN, versement 771074, art. C 1604. Rapport n°6 du 12 avril 1956 et rapport n°7 du 11 mai 1956.

[331] ...en tâchant de faire mieux qu'à Mantes-la-Jolie, où les réparations sont extrêmement visibles, ce qui a un "effet psychologique […] évidemment très mauvais" comme le note l'inspecteur général dans son rapport n°1 du 16 février 1956 (AN, versement 771074, art. C 1604).

[332] Inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6. Le rapport n°7 précise qu'on a fait l'économie de la hotte et de la ventilation idoine, mais que c'était bien naturel dans le cadre de ce programme. (AN, versement 771074, art. C 1604).

[333] Ibidem : inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6.

[334] C'est à dire ...à moins cher pour ceux qui financent la construction !

[335] AN, versement 771074, art. C 1604, rapport n°7 de l'inspecteur général Hamoniaux. L'inspecteur général poursuit : "Nous ne les avions pas prévus jusqu'à présent, pensant que dans bien des cas, cette installation

De construction en "parachèvement" et de "parachèvement" en "amélioration", la facture des opérations tend naturellement à croître. Au détour des rapports Hamoniaux, on apprend ainsi qu'avant même de passer aux "améliorations", le total des "prêts consentis" s'élève déjà à 5 608 millions d'anciens francs pour les 5 711 LEPN de la région parisienne. Voilà qui se situe bien loin de l'équation de départ et, même si l'inspecteur général ne le dit pas, il faut constater que la véritable opération « million » correspond aux LEPN[336]. On apprend aussi que les mauvaises habitudes perdurent. En dépit des engagements réitérés de payer les entreprises avec régularité, 1 286 millions de crédits – soit près du quart du total – n'ont pas été "réalisés" alors que nombre de cités sont "terminées et occupées"[337]. Cette langueur des paiements peut correspondre à des crédits gelés par la Caisse des Dépôts[338] ou, tout simplement, résulter du caractère "négligent" de certains "organismes". Il reste que la quasi-totalité des sommes "non consommées" au printemps 1956 sont ou seront dues : on ne peut pas compter dessus pour financer les travaux "d'amélioration".

Face à ce très ennuyeux problème de financement, l'avis de l'inspecteur général est qu'on ne pourra pas non plus procéder au moyen d'un complément de crédit qui serait accordé aux opérateurs HLM. Il voit en effet deux raisons qui s'opposent à cette solution. D'une part, cela retentirait sur les loyers, alors que ceux-ci sont assez élevés pour l'époque[339] et qu'ils ont déjà tendance à rentrer irrégulièrement. D'autre part, on pourrait se heurter à des maires et à des conseils municipaux qui refuseraient d'accorder la garantie municipale pour ces compléments d'emprunt car "la nature et l'état des logements leur font craindre que la durée effective des cités soit inférieure à la durée de la garantie". "Il faut bien dire", reconnaît l'inspecteur général, "que les garanties demandées en fin d'opération se sont révélées bien supérieures à celles dont on avait parlé au lancement des cités"[340]. Dans ces conditions, la seule solution praticable est le recours à la subvention. En définitive c'est le contribuable qui viendra boucher les trous et

---

pourrait être assurée par le locataire". Ainsi vont les locataires du secteur social, même dans « l'urgence » : certains achètent une télévision, d'autres n'installent pas de chauffe-eau, et ce peuvent d'ailleurs être les mêmes ! Dans une culture d'appareil pétrie de la notion de « besoin », une telle variabilité des comportements doit paraître inattendue, pour ne pas dire insoutenable. Mais il n'y a pas à espérer une quelconque régularité, tant "les locataires de ces cités sont de conditions très diverses à tous points de vue, conditions de salaire, conditions de famille, conditions sociales" (rapport n°6). La gêne que le libre arbitre des habitants inflige à l'administration et à ses concepteurs se retrouve sur d'autres points. En vue par exemple d'accroître la ventilation et de réduire les condensations, l'inspecteur général trouve astucieuse et peu coûteuse, donc parfaitement heureuse, l'idée de doter des parois déjà bien poreuses de toutes sortes de grilles hautes et basses. L'expérience ayant été tentée "à l'initiative de certains architectes", c'est avec regret qu'il note que cela s'est avéré sans effet, les habitants s'employant immédiatement à obturer ces sources supplémentaires de froidure (rapport n°6).

[336] AN, versement 771074, article C 1604, inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6. Si on ajoute 100 000 anciens francs "d'améliorations" par LEPN, on parvient à un total de l'ordre de 80 % des prix réels finaux des LEN de la région parisienne : les prix de revient apparaissent alors sensiblement proportionnels aux surfaces respectives des logements moyens en LEN et en LEPN, définissant ainsi un seuil de coût au m^2 en-dessous duquel on ne saurait descendre sans déroger aux minima jugée acceptables par l'opinion de l'époque.

[337] Ibidem, inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6.

[338] En raison d'insuffisances dans la constitution juridique des dossiers. Après avoir consenti sur ordre des "avances" substantielles, la Caisse a pu geler les crédits concernant des chantiers engagés et parfois presque terminés parce que les transferts de propriété foncière n'étaient toujours pas effectués, les garanties communales pas encore décidées, etc.

[339] Le loyer était de 4000 anciens francs par mois (sensiblement 80 euros de 2007) pour un deux pièces dans le département de la Seine. Cela peut paraître modique aujourd'hui mais, pour apprécier ce que représentait un loyer annuel de 48 000 anciens francs en 1955, il faut rappeler que les loyer annuel moyen des logements soumis à la loi de 1948 était alors de 29 000 anciens francs, et que 62 % de ces logements étaient classés dans des catégories allant de I à III A, alors que les LEPN étaient classés dans la catégorie III B (voir le volume *Naissance d'une politique et traitement de la question des loyers*, chap. 2, tableaux des p. 104 et 156).

[340] AN, versement 771074, art. C 1604, inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6.

sauver ce qui peut l'être des fruits d'une expérience extrême où on aura simplement démontré qu'on savait faire de la très mauvaise qualité plus facilement que de très bas prix.

En résumé, et peut-être au-delà de ce que souhaitait l'auteur, les rapports de l'inspecteur général Hamoniaux fonctionnent parfaitement comme un révélateur. En-dehors d'une phrase lénifiante sur le caractère "bien conçu" des LEPN, qu'on a citée plus haut, les causes réelles et les responsabilités de ce qu'il faut bien considérer comme un échec grave y transparaissent substantiellement. On identifie tout d'abord une énorme erreur de conception. Contrairement à ce qu'Écochard a pu faire au Maroc, en comptant sur les braseros des « indigènes », on ne peut pas se cantonner à livrer de la trame sanitaire dans un pays aux hivers froids et humides. Ensuite, dans la gestion du devis-programme comme dans la sélection des lauréats, les hommes des appareils ont administré la preuve qu'ils ne maîtrisent absolument pas les effets en chaîne, notamment ceux qui résultent du cumul des murs minces, des toitures légères, des cuisines non séparées et de l'absence de chauffage : à cet égard, l'administration se montre plus habile dans le commentaire après coup que dans le processus du « faire ». On constate enfin un formidable numéro d'illusionnisme sur les prix, les traits de génie qui ont permis de passer des marchés initiaux à 600 000 anciens francs le logement se retrouvant *in fine* sous forme d'inévitables "améliorations", avec les aggravations des coûts qui accompagnent toujours les corrections de dernière heure[341].

L'indigence du projet technico-architectural constitue sans doute ce qui est le plus saisissant, venant de la part d'un corps essentiellement formé d'ingénieurs et de techniciens. Pour être plus excusables, d'autres aspects n'en sont pas moins surprenants. C'est ainsi que l'administration paraît découvrir que l'efficacité dans le projet ne dépend pas seulement des aspects techniques mais tout autant du règlement des problèmes, juridiques et autres, concernant le foncier, les crédits, les garanties, etc. Pour construire vite, il ne suffit pas de se jeter tête baissée dans les réalisations, en comptabilisant semaine après semaine la main d'œuvre engagée sur les chantiers ou en discutant à la journée près les délais d'exécution, comme on pourrait se contenter de le faire sous une loi d'exception militaire. Dans le contexte de la vie civile, il faut encore que l'ensemble des conditions du projet soient mûres, y compris un certain degré d'acceptation – pour ne pas dire « d'assomption » – par les populations et les édiles qui les représentent[342].

À tous égards, l'expérience des cités d'urgence apparaît comme une œuvre d'amateurs plutôt que comme un travail de professionnels de la construction. Certes, on peut se consoler en empruntant une thématique chère aux hommes d'appareil de l'époque pour se dire que, en dépit de tous leurs défauts, les LEPN ont rendu service à des ménages dénués de toit, et qu'il y a eu ici ou là, presque par mégarde, des cités d'urgence heureuses. Il reste qu'on serait bien en peine aujourd'hui de retrouver les quatre-vingt-cinq cités de la région parisienne, même si

[341] Les rapports des services départementaux qui font suite à la tragédie de Tours attestent la validité de cette lecture. Les "améliorations" des LEPN qu'on y étudie après le drame correspondent notamment au rétablissement de prestations qu'on avait écartées pour « rentrer dans les prix » à la suite d'un premier appel d'offre infructueux.

[342] "En réalité, le mode de financement HLM est viable pour des opérations étudiées longuement où toutes les formalités concernant les terrains, les liaisons avec les communes, etc. sont faites avant le démarrage des travaux. Il présente, au contraire, beaucoup de difficultés si l'on veut entreprendre des opérations très rapides, ce qui a été le cas des cités d'urgence." (AN, versement 771074, art. C 1604, inspecteur général Hamoniaux, rapport n°6) Dans cette formulation qui fait fonction d'excuse pour le non respect des délais, on discerne à deux reprises des points de vue qui expriment une découverte récente et encore partielle : d'une part, quand l'inspecteur général paraît imaginer que les contraintes évoquées sont spécifiques du "financement HLM", d'autre part quand il emploie le terme de "formalités" pour désigner des éléments essentiels de tout projet de construction.

on peut attester, par exemple, le maintien en 2000 d'un groupement à Chaville et d'un autre à Saint-Ouen-l'Aumône[343]. La plupart des cités ont sans doute été détruites bien avant les années 1999-2001 qui devaient marquer la fin de la période de quarante-cinq ans prévue pour le remboursement des crédits. Faut-il croire qu'une grande partie des dix milliards d'anciens francs investis à l'origine soient partis en fumée[344] ? Une hypothèse qui mériterait d'être vérifiée est que la « spéculation » a permis aux communes, et donc aux contribuables, d'échapper aux implications des garanties d'emprunt qui avaient été consenties. Dans le cadre de destructions suivies de reconstructions en plus dense, même dans le cadre HLM, on peut en effet imaginer que la conjugaison des faibles densités initiales et des valorisations générales du foncier, très puissantes des années 1960 aux années 1980, aient autorisé des transactions foncières à un niveau de prix tel qu'on ait pu absorber la fraction des crédits de construction qui n'était pas encore amortie. Ce seraient alors les effets de la « spéculation » et de la hausse immodérée du foncier qui auraient permis d'effacer l'ardoise sans trop de souffrances financières, faisant en quelque sorte de l'affaire des LEPN le prototype des opérations de rénovation urbaine de la fin de siècle dans les ensembles de logements sociaux., ou, du moins, le prototype des opérations financièrement équilibrées grâce à la « revalorisation » des quartiers, un terme à double sens s'il en est.

25. Retour sur la doctrine.

Au point où en est de la connaissance des faits, on peut soutenir que les espoirs que les appareils publics en charge de la construction avaient placés dans l'industrialisation lourde du bâtiment ont été constamment déçus. Avec le dérapage des LEPN, on en arrive au paroxysme : non seulement que les coûts effectifs ne baissent pas de façon significative – en-dehors de ce qui correspond à une réduction des surfaces – mais la qualité des produits bâtis est mise en cause dans ces éléments essentiels qui sont les structures, le clos et le couvert. À s'en tenir au corps de doctrine qu'on a exposé jusqu'à maintenant, cette situation doit paraître incompréhensible. La théorie étant assurée, l'échec sur le terrain ne peut procéder que d'un faute d'interprétation, d'une gestion médiocre, voire du scandale. Si on désire excuser quelque peu les responsables et éviter le spectacle d'une ignominieuse dégradation sur le front des troupes suivie d'une nécessaire relégation, on pourra essayer d'invoquer, comme cela a souvent été fait, la « jeunesse » des processus et les incertitudes inhérentes à de « premières expérimentations ». L'argument perd cependant l'essentiel de son poids quand on voit qu'on a creusé la même ornière avec continuité pendant une vingtaine d'années, de 1945 à 1965. Il est sans doute plus pertinent de déplacer l'angle de vue en revenant sur les visions doctrinales concernant le coût de la construction.

En réalité, il y avait non pas une vision doctrinale mais, comme toujours, des visions assez différenciées. L'effet d'unité résulte du fait qu'on s'est borné à entendre le chœur dominant, celui qui chante à l'unisson avec l'appareil de l'État et se prête aux grandes affaires du moment. Mais il y avait aussi d'autres voix, franchement discordantes ou simplement plus nuancées, qui proposaient un regard différent sur la maîtrise des prix et les perspectives de l'industrialisation. Ces voix peuvent être considérées comme mineures dans la plus grande partie de la période qui nous intéresse, et la parole dont elles étaient porteuses n'a

[343] Le second, qui était une opération Bailleau/Pérignon, étant fortement transformé.
[344] Plutôt quinze milliards d'anciens francs – soit environ 300 millions d'euros de 2007 – compte tenu des compléments de financement correspondant aux "parachèvements" et aux "améliorations".

certainement pas ouvert le chemin à de grandes carrières. Elles n'en sont pas moins celles qui seront de nouveau entendues pare les organes officiels vers la fin des années 1960.

Dans la littérature française, on a déjà mentionné, à l'origine de la période, la thèse très balancée d'Isaac. On peut y rattacher celle de Thourot qui, dans son esquisse d'ensemble, accorde peu de crédit à l'industrialisation du gros œuvre et s'intéresse à une approche du coût global pour l'habitant où les effets des taxes spécifiques qui pèsent sur l'immobilier sont aussi déterminants que les coûts de construction[345]. Ou encore celle qu'André Dereçu soutient à l'IUP en 1946, et à laquelle on s'attardera, parce qu'elle propose une vue de l'industrialisation qui se différencie franchement de ce qui va devenir l'antienne officielle. En fait, on doit constater qu'en 1945-1948, le champ des lectures doctrinales est assez ouvert. On est loin du monde fermé qui va suivre. Même dans celui-ci, on peut trouver une approche nuancée de la part de l'architecte Georges-Henri Pingusson en 1953, cependant que des doutes s'insinuent manifestement dans un rapport de Guy Houist au Conseil Économique en 1956, ainsi que dans la loi-cadre de 1957. Enfin, la vue générale sur les prix relatifs au bâtiment, qui ne s'exprime pas en français, s'écrira en anglais avec l'ouvrage de Stone dans la seconde moitié des années 1960. Nombre des approches qu'on a pu recenser comme infirmant la possibilité d'écraser les prix par les vertus de la seule industrialisation lourde du gros œuvre sont à l'évidence le fait d'économistes ou de juristes (Isaac, Thourot, Houist, Stone[346]), mais il n'est pas sans importance de noter que d'autres références concernent des architectes (Pingusson) ou une thèse soutenue à l'IUP (Dereçu).

Un des mérites de la thèse d'André Dereçu est de s'appuyer, pour ce qui concerne l'économie de la construction, sur une expérience que l'auteur paraît avoir connue d'assez près. Il s'agit du Comptoir Général du Logement Économique, un organisme actif dans les années 1920 et suivantes, notamment en Lorraine, et qui avait été mis en place par l'Union des Industries Métallurgiques et Minières, un des acteurs majeurs du logement patronal[347]. Cette structure paraît avoir eu des fonctions étendues – elle agissait aussi bien comme centre de documentation et d'étude que comme entreprise de construction – mais son "premier but" consistait à effectuer des achats groupés de matériaux, essentiellement destinés à des coopératives de construction, et corrélativement à promouvoir des "types standardisés pour les éléments [de construction]". La primauté d'un tel objectif traduit implicitement une problématique de l'abaissement des coûts dont l'essentiel se situe au niveau de la gestion des fournitures et du montage, et véhicule explicitement une problématique de l'industrialisation qui est axée sur la standardisation de composants compatibles entre eux. On s'inscrit dans une perspective de « préfabrication ouverte » dont il n'y a aucun motif de penser qu'elle oriente absolument vers les « grands éléments ». On s'attache aux procédures du commerce en recherchant des conditions qui font prévaloir l'achat direct aux producteurs, avec la volonté de couper court au « circuit long » des grossistes et demi-grossistes, et d'échapper ainsi à la cascade des marges et des ruptures de charge dans l'acheminement des pondéreux[348].

---

[345] THOUROT (Jean), *La Crise du logement et ses solutions,* Droit, Paris, 1947, p. 16-18.

[346] Sans compter l'INSEE, qu'on évoquera un peu plus loin.

[347] DEREÇU (André), *Le logement populaire en location en 1945*, IUP, 1946, p.141.

[348] Cette démarche est évidemment parallèle à un des aspects du concept des « grandes surfaces » qui se développeront dans le commerce de détail avec le succès que l'on sait à partir des années 1960. Il peut être utile de rappeler qu'en matière de transports contemporains, le coût est souvent moins lié au kilométrage qu'à la manutention et à la répétition des séquences chargement/déchargement/stockage/rechargement, etc. Cela représente un des problèmes dont souffrent les systèmes de transport en site propre (chemins de fer, canaux, etc.), et qu'on cherche à atténuer, par exemple, par la mise en œuvre de grands containers. Revenant au bâtiment, il importe également de souligner qu'un « pavillonneur », à l'origine simple vendeur d'architecture et de procédures de financement, peut assez aisément se saisir des avantages du circuit court. Il lui suffit pour cela de se muer en acheteur de composants, ramenant de fait les entreprises qu'il mobilise sur les chantiers à l'état de

La doctrine qui transparaît à travers l'évocation du Comptoir Général du Logement Économique se retrouve lorsque André Dereçu expose son point de vue sur la "réduction des coûts de construction". Il prône une perspective globale qui va de l'aménagement à l'ameublement, et il se déclare particulièrement confiant dans les résultats qu'on peut obtenir en matière de "commodités accessoires [où] les réductions de prix peuvent être envisagées sur les dépenses ouvrières d'objets fabriqués en série à l'usine. Et de citer "les meubles, machines à laver, frigidaires, appareils de chauffage et d'éclairage, etc. [qui] deviendront alors des immeubles par destination comme le sont déjà les placards et les baignoires."[349] En revanche, il met en doute l'efficacité de ce qui va devenir le dogme officiel, ces "procédés nouveaux de construction [qui] n'ont pas encore fait leurs preuves" :

> "Les difficultés rencontrées sur chaque problème, sur chaque matériau nouveau et sur chaque point particulier d'une part, les dépenses incompressibles de main-d'œuvre d'autre part, ne permettent pas une économie importante sur l'ensemble d'une maison. [Quant aux opérations lourdes,] l'organisation rationnelle du chantier compense simplement les inconvénients des œuvres de grande envergure. Les procédés nouveaux, par l'organisation plus compliquée qu'ils exigent, l'intervention d'entreprises spécialisées et d'intermédiaires, réduisent peu les dépenses de construction. [Au total, il n'y a pas grand avantage à] créer des parois minces et légères [en multipliant] les éléments qui composent les murs et qu'il faut assembler à l'usine et transporter parfois jusqu'à un chantier éloigné. [En conséquence] les techniques et les procédés nouveaux ne permettent pas une compression appréciable des prix [de la construction]"

Il conclut sur un double avertissement :

> "[D'une part,] si nous réduisons la surface des appartements de 10 %, nous n'aurons réalisé sur le devis qu'une économie de 3 %[350].[D'autre part] on ne peut pas pousser trop loin la recherche de l'économie sans risquer de provoquer dans les années futures des dépenses appréciables d'entretien, de chauffage, d'exploitation et, de plus, un surcroît de peine pour l'occupant."[351]

En résumé, André Dereçu fait valoir que les modernisations à entreprendre se jouent sur plusieurs plans, que les résultats à espérer sont très variables selon les domaines, qu'ils ne sont pas pour l'essentiel assis sur le gros œuvre, et qu'il convient d'avancer ou d'investir avec prudence en accordant une grande attention au coût global dans le temps. La vision qui est ainsi proposée est desservie par la brièveté de l'exposé et par l'absence d'une démonstration appuyée sur des observations chiffrées un peu convaincantes. Elle n'en demeure pas moins essentielle. D'une part, elle met en place de grandes lignes que les pratiques des appareils de

---

tâcherons. Une enquête conduite dans le cadre du Centre de recherche sur l'habitat a montré que cette pratique redoutablement efficace pouvait être mise en œuvre et produire ses fruits même à l'échelle, réduite, d'une production de 40 à 50 logements par an. On peut ainsi "bénéficier de « prix industriels » sans prendre, en amont, le risque des investissements en capital ni, en aval, celui d'un nombreux personnel. Un tel positionnement permet d'engranger l'essentiel de l'avantage concurrentiel de producteurs intégrés comme Phénix, tout en conservant la plus grande souplesse face aux aléas de la conJ.O.ncture" (CROIZÉ (Jean-Claude), *Les Maisons individuelles sur catalogues*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1992, p.16).

[349] DEREÇU (André), *Le logement populaire en location en 1945*, IUP, 1946, p. 150-152.

[350] On ne peut que regretter que ces indications chiffrées ne soient pas appuyées sur des données d'observation. Si les pourcentages indiqués ici peuvent être discutés, il n'en reste pas moins que la non proportionnalité entre la surface et le coût constitue une réalité bien connue en matière d'économie du bâtiment. Cet effet tient au coût fixe des blocs techniques (et, en collectif, des parties communes), au ratio de linéaire de paroi qui s'accroît quand la surface des pièces diminue, etc.

[351] DEREÇU (André), *Le logement populaire en location en 1945*, IUP, 1946, p. 151. En ayant connaissance de ce passage, il devient impossible de soutenir que la perception du coût généralisé et des coûts à long terme constitue une découverte postérieure aux années 1960. Au reste, elle était déjà présente dans le texte d'Henri Sellier sur *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne* (4 fascicules, OPHBM du Département de la Seine, Paris, 1921).

l'État vont mettre durablement sous le boisseau et qui ne reviendront au premier plan, avec force hésitations, qu'au terme de vingt années d'une aventure hasardeuse. D'autre part, sa seule existence, en 1946, ruine la crédibilité d'un discours qui dit en substance que, dans les années 1950; on « ne pouvait pas » être conscient des conséquences de ceci, des implications de cela, etc. Les excuses tombent. Reste, alors, *the crude nudity of the facts* : des choix cavaliers fondés sur des vues simplistes ou, comme on déjà eu le désagrément de le dire, un travail d'amateurs[352].

Cependant, même dans le moment où les hérauts de l'État affichaient leurs certitudes avec une admirable constance, la *pensée unique* qu'ils s'employaient à répandre avec d'autant plus d'autorité qu'ils tenaient les cordons de la commande n'est pas devenue une pensée universelle. En témoigne, par exemple, la position qu'adopte l'architecte Georges-Henri Pingusson dans la revue *Esprit* en 1953[353]. Lorsqu'il expose son point de vue sur "l'efficience du travail", il ne manque pas de pointer l'importance que revêtent, en matière de fixation de prix, des déterminations venues d'autres horizons, comme les coûts financiers que l'irrégularité des paiements impose aux entreprises. Et, lorsqu'il en vient à la construction proprement dite, il s'attache avant tout à "la suppression du gaspillage", une formulation prudente qui se prête à un développement point par point plutôt qu'à la divulgation d'une quelconque solution-miracle.

Certes, il est conforme à son époque lorsqu'il exprime une foi du charbonnier dans les "plans complets qui ne laissent rien au hasard ni à l'improvisation", ou lorsqu'il manifeste son intérêt pour l'industrialisation lourde du gros œuvre, qu'il s'agisse de "panneaux de murs", de "complexes [aux] deux faces finies", ou encore "[d'] usinage du chantier [au moyen d'un] outillage puissant". Mais, loin de se prononcer de manière exclusive en faveur de la préfabrication, il accorde autant de place au béton coulé en œuvre, pour lequel il recommande des banches "portant leur propre échafaudage"[354]. Et, en matière de préfabrication, il ne se borne pas aux grands éléments, mais s'intéresse également à de plus petits, qu'il énumère complaisamment : "poteaux-poutres, solives, [...], cadres de fenêtre, volées d'escalier, etc." La perspective de la préfabrication ouverte et du composant est donc bien présente, avec une insistance toute particulière sur "l'augmentation des dimensions modulaires des matériaux primaires de construction" et sur leur "allégement", deux tendances qui permettent de réduire "le nombre de gestes du maçon", comme on le voit quand "la brique est remplacée par le

---

[352] On peut estimer inconvenante cette façon de qualifier l'action des autorités, et s'en déclarer choqué. Il faudra toutefois reconnaître qu'il s'agit encore d'une manière euphémistique, et donc typiquement européenne, si on la compare à ce que John Kenneth Galbraith se permet à l'égard des appareils américains, avec, il est vrai, le privilège de l'âge, et sur la base d'une position de professeur reconnu aux "deux Cambridge" (Cambridge, Massachussets, et, Cambridge, Angleterre) :

> "Notre époque répugne à attribuer de graves conséquences à l'incapacité des hommes – à ce que, en d'autres temps où l'on mâchait moins ses mots, on appelait la stupidité. Nous aimons à croire que des forces sociales autrement profondes gouvernent l'action humaine. L'indulgence garde toujours son mot à dire. Nous ferions pourtant mieux de regarder en face le problème que pose l'incapacité, la sottise associée à l'inertie. D'autant qu'il n'est pas insurmontable. Dans le passé, la politique économique a connu des succès. Il faut supposer que les succès ne sont pas survenus par accident, mais parce que des hommes compétents et énergiques ont fait ce qu'il fallait pour cela." (GALBRAITH (John Kenneth), *Money,* traduction française: *L'Argent,* Gallimard, collection Idées, Paris, 1976, p. 476.)

[353] « Moderne » convaincu, Georges-Henri Pingusson a été proche de Mallet-Stevens. Dans l'après-guerre, il a été architecte en chef de la reconstruction de la Sarre. Dans l'enseignement, il a animé un « atelier extérieur » des Beaux-Arts (le « groupe C », qui siégeait au Grand Palais). Il a ensuite contribué à fonder l'Unité Pédagogique d'Architecture n°5, future École d'Architecture de Paris-la-Défense, où il a exercé comme professeur jusque dans la seconde moitié des années 1970.

[354] Une technique généralisée par la suite.

parpaing"[355]. C'est cette place accordée à l'industrialisation par les composants, y compris les plus communs – mais ne sont-ce pas les plus importants ? – , qui, rétrospectivement, donne sa valeur à la prestation de Georges-Henri Pingusson, en dépit du fait qu'elle reste empreinte d'espérances un peu naïves, qu'il s'agisse de la puissance des machines de chantier (qui n'a un rôle effectif qu'en construction lourde) ou du projet "[d'] aboutir à de simples montages d'éléments finis"[356]. Sur ce dernier point, il aurait fallu dire : autant que possible, et dans la seule mesure où cela s'avérera efficace du point de vue du rapport qualité/prix...

Quatre ans plus tard, à l'heure où les comptes et mécomptes des LEN-LOPOFA et des cités d'urgence transparaissent peu ou prou, le souci du rapport qualité/prix est réaffirmé dans la loi-cadre du 7 août 1957, dont l'article 9 II rappelle opportunément que "la productivité requiert que soient recherchées à la fois l'économie de moyens mis en œuvre et la qualité des ouvrages". Bien que ce texte soit substantiellement orienté vers le soutien aux entreprises qui participent au projet d'industrialisation lourde du bâtiment[357], il fait place à des niveaux et modes d'intervention diversifiés[358]. En vue d'une "haute productivité", le gouvernement s'engage en effet à "favoriser toutes initiatives utiles, qu'elles viennent des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre ou des entreprises et quel que soit le mode de construction et le mode d'occupation" (article 9 I). En foi de quoi, l'article 9 II expose des directions de réflexion qui ne ressortissent pas systématiquement à la préfabrication lourde, comme la "rationalisation des chantiers", la "coordination des corps d'État", "l'évolution des techniques traditionnelles", ou encore la "formation de la main d'œuvre et des cadres"[359].

Bien qu'elles soient sensées, ces généralités conservent un certain caractère lénifiant. Un accroc qui dépare plus visiblement le manteau du dogme se trouve au détour d'un rapport officiel, en l'espèce celui que Guy Houist remet en janvier 1956 au Conseil Économique sur *Le Logement des travailleurs de faible revenu*. L'auteur retient en effet l'idée qu'il y a une particularité du bâtiment et qu'on ne peut pas attendre, en matière de productions bâties, une démocratisation de la consommation par une procédure conjointe d'élargissement du marché et de baisse des prix[360], comme le postulait la thèse de Jean Fourastié dans *Machinisme et bien-être*. On retrouve ainsi une dubitation essentielle, qui avait déjà été exprimée par Dereçu et dont, d'ailleurs, les fondements expérimentaux ne sont pas méconnus par Le Corbusier, même si celui-ci les mobilise pour soutenir un projet illusoire :

---

[355] Voilà une présentation claire d'une voie fondée sur la connaissance du terrain et qui, s'il faut encore le dire, a pleinement fait ses preuves, du parpaing creux et de la brique creuse façon « casier à bouteilles » jusqu'au parpaing Siporex.

[356] *Esprit,* octobre-novembre 1953, numéro spécial, *Nos Maisons et nos villes*; Pingusson (Georges-Henri), "Renouveler le logement", p. 339-349. Les citations sont extraites des pages 341 à 343.

[357] Ainsi qu'on l'a souligné plus haut : voir infra, paragraphe 23, *Institutions et procédures.*

[358] Sans doute est-ce le propre d'une "loi-cadre" que d'évoquer toutes les orientations possibles, y compris celles qu'on juge secondaires.

[359] Loi du 7 août 1957, article 9, paragraphes 9 I et 9 II, J.O. du 10 août 1957, p. 7908.

[360] HOUIST (Guy), *Le Logement des travailleurs de faibles revenus* (Conseil Économique : avis et rapports, 1956, p. 33-88); titre II, *Juger les faits.* Voir aussi, pour une version dactylographiée : AN, versement 771119, art. C 3253. "L'accroc" qu'on évoque ici est cependant plus apparent que réel car, loin de mettre en cause l'idée de l'industrialisation lourde de la construction, Guy Houist en conclut simplement qu'il faudrait quitter la filière béton pour s'adonner à d'autres matériaux. Comme le bois ne convient guère aux structures des collectifs lourds et qu'on n'imagine guère que celles-ci puissent être en matières plastiques, ou se trouve ainsi renvoyé soit à l'hypothèse des charpentes métalliques, qui a déjà été évoquée plus haut, soit à la découverte d'un matériau « révolutionnaire » qu'on attend comme le messie.

> "On a pu observer [...] que le prix de la construction ne cessait pas d'augmenter alors que, par exemple, l'amélioration des méthodes de fabrication en série permettait d'abaisser régulièrement le prix de nombreux produits."[361]

Ces réserves exprimées ici et là dans la littérature d'expression française rejoignent un point de vue beaucoup plus global, appuyé sur un appareil statistique consistant qui couvre de nombreux pays, et qui est développé par Stone[362]. Considérant les résultats observables sur une longue période, Stone relève qu'en général les prix du bâtiment ont augmenté beaucoup plus vite que la moyenne. De 1913 à 1960, c'est notamment le cas aux États-Unis, où le prix relatif du bâtiment[363] est multiplié par 2,3; en Grande-Bretagne, où il est multiplié par 1,4 ; etc. L'explication qu'il en propose réside dans le fait que, quoi qu'on fasse, le processus de construction lui-même ne peut pas être – si on maintient la qualité et les finitions – le siège d'accroissements de productivité aussi marqués que ceux qu'on observe dans les industries vouées aux productions qui justifient la machine-outil. Une illustration probante à l'appui de sa thèse est fournie par la diversité des performances nationales dans la période 1951-1961. Dans des pays où l'industrie manufacturière a connu de forts accroissements de productivité, comme l'Allemagne Fédérale ou les Pays-Bas, le prix relatif du bâtiment est multiplié par 1,2. À l'inverse, le prix relatif du bâtiment stagne ou même diminue dans les pays à l'industrie ensommeillée : le coefficient multiplicateur est de 0,9 au Portugal, en Grande-Bretagne ou en Irlande, de 0,84 en Belgique, etc. L'interprétation qui se dégage alors de l'expérience des nations revient à dire qu'il est aisé d'obtenir des résultats apparemment brillants dans le bâtiment quand l'environnement économique évolue peu, mais que, dans les pays ou les périodes où les industries manufacturières connaissent un grand essor, il n'y a pas à espérer que des effets de productivité équivalents puissent être obtenus dans le bâtiment[364]. Il s'ensuit que, contrairement à la plupart des fabrications, le prix de la construction tend mécaniquement à augmenter dans les périodes de développement et que si, comme on peut l'espérer, les fruits de la croissance sont partagés et que les conditions générales de logement s'améliorent, cette tendance est encore accentuée en raison de l'ajout d'équipements nouveaux ou de finitions plus soignées.

En dépit des efforts intellectuels et des milliards de financements dispensés en France après 1945, c'est cette loi d'airain que retrouve l'INSEE lorsqu'il compare l'évolution de la productivité dans 21 branches de l'industrie française entre 1896 et 1962. La productivité du bâtiment est multipliée par 2,2. Ce n'est pas négligeable... mais cela place la construction en avant-dernière position, sans commune mesure avec les résultats acquis dans l'électricité – une branche naissante du début du siècle –, la chimie, l'agriculture ou le textile[365].

---

[361] LE CORBUSIER, *Manière de penser l'urbanisme,* 1ère édition: Paris, 1945, réédition Denoël-Gonthier, collection Médiations, Paris, 1977, p. 194 (Appendice II, "Onze sections l'ont établie"). Évidemment, Le Corbusier poursuit : "On a pu en tirer la conclusion qu'il y avait lieu d'industrialiser la construction à usage d'habitation et nous tenons ce raisonnement pour juste." La transition logique qui conduit à la pétition de principe – "on a pu en tirer la conclusion [...]" – est pour le moins faible et, après avoir examiné les résultats d'expérience, il n'est pas nécessaire d'insister sur le fait qu'une condition expresse pour que le "raisonnement" s'avère "juste" aurait consisté à ce qu'il soit possible d'en faire une application efficace et probante.

[362] STONE (Peter Albert), *Building economy. design, production and organisation: a synoptic view* (Pergamon Press, Oxford, Grande-Bretagne, 1ère édition : 1968; 3ème édition : 1983); Part I, *Economical background.*

[363] C'est-à-dire le rapport entre l'indice du prix du bâtiment et l'indice moyen des prix.

[364] Sauf à changer de « produit », en s'intéressant par exemple aux caravanes, aux mobile-homes ou aux abris du genre Algeco, c'est-à-dire en passant à un sous-habitat et en renonçant en tout état de cause à la construction lourde.

[365] Seules les mines de charbon sont dans une situation encore moins favorable, comme on a déjà eu l'occasion de le souligner en commentant les choix de la Reconstruction.

Production et production par heure de travail
au cours de la période 1896-1962 (66 ans)

	Production	Production par heure de travail
	Indice en 1962 (1896=100)	Indice en 1962 (1896=100)
Électricité	4 520 (1)	1 460
Caoutchouc	11 500	1 370
Habillement, travail des étoffes	190	855
Papier, carton	1 180	837
Industries chimiques	2 940	720
Presse, édition	1 070	670
Agriculture	224	665
Industries textiles	218	550
Gaz	487	493
Transports, P.T.T.	667	470
Verre, céramique, matériaux de constr.	325	425
Industries extractives diverses	348	410
Cuirs et peaux	150	403
Industries agricoles et alimentaires	304	364
Transformation des métaux	750	348
Production des métaux	555	327
Commerce	340	307
Bois, ameublement	175	220
Bâtiment, travaux publics	322	220
Combustibles minéraux solides	166	177

(1) Indices calculés sur la période 1913-1962 (49 ans)

Source : INSEE, *Études et Conjoncture n°2, février 1965;* VINCENT (L.A.), "Population active, production et productivité dans 21 branches de l'économie française, 1896-1962",. p. 95.

Si on objecte qu'en 1962 le processus d'industrialisation lourde de la construction n'avait pas encore eu le temps de produire ses fruits, il suffira de se reporter à l'évolution des prix sur l'ensemble de la période 1954-1970 pour se convaincre que le décalage global de productivité a continué à faire son œuvre dans les années 1960, et qu'il paraît même s'être accentué au fur et à mesure que la pression en faveur d'une « simplification » du logement tendait à s'atténuer. Comme on le voit sur le tableau qui suit, on observe des fluctuations, mais l'aspect le plus saillant reste le fait que le prix relatif du bâtiment n'est jamais inférieur à 1 (à l'exception, décidément ponctuelle, de l'année 1954).

Prix relatif de la construction en France (1954-1970)

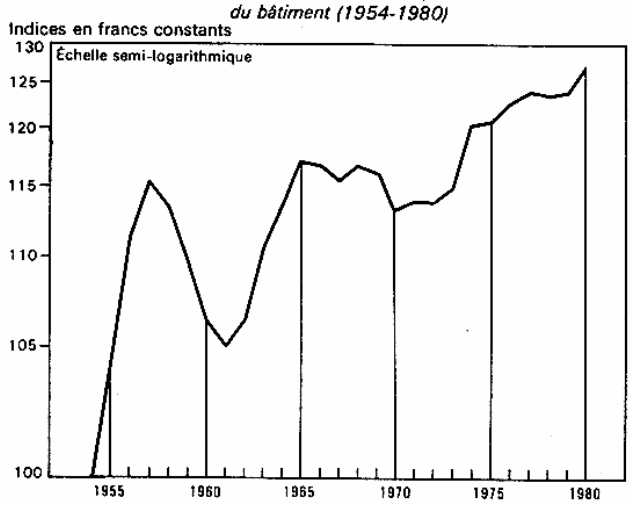
	Indices des prix INSEE			Prix relatif de la construction (1) /(3)
	(1) Construction	(2) PIB marchand	(3) PIB marchand	
	Base 100 au 4ème trimestre 1953	Base 100 en 1970	Base 100 au 4ème trimestre 1953	
1954	98,8	48,9	100	0,99
1955	103,3	49,9	102,0	1,01
1956	116,3	51,9	106,1	1,10
1957	126,8	55,3	113,1	1,12
1958	138,5	62,2	127,2	1,09
1959	142,0	65,7	134,4	1,06
1960	142,3	67,9	138,9	1,02
1961	144,8	69,9	142,9	1,01
1962	152,3	72,7	148,7	1,02
1963	167,0	76,8	157,1	1,06
1964	178,3	79,7	163,0	1,09
1965	188,3	81,7	167,1	1,13
1966	193,0	83,8	171,4	1,13
1967	196,3	86,3	176,5	1,11
1968	205,3	89,5	183,0	1,12
1969	217,0	95,0	194,3	1,12
1970	223,0	100	204,5	1,09

Source : INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988,* Paris, 1990, p. 166 et 255.
Nota : L'indice des prix de la construction ayant sa base 100 au 4ème trimestre 1953, et l'indice des prix du PIB marchand (base 100 = 1970) étant très exactement de 48,81 en 1953 et de 48,93 en 1954, on a admis en valeur de 48,9 pour fonder une base 100 au 4ème trimestre 1953.

Christian Topalov, qui se livre au même exercice en prenant pour déflateur les prix de l'ensemble du PIB, marchand et non marchand, débouche sur des valeurs un peu différentes, mais il observe les mêmes « creux » en 1958-1961 et 1969-1970[366]. Si dans son commentaire il invite à mettre en rapport l'évolution du prix relatif du bâtiment avec "celle des prix des éléments de production", il se garde de rappeler que la période 1959-1961 se caractérise par une réduction significative du nombre de logements terminés[367], ou que la période des années 1970 et suivantes se caractérise par un glissement de la production vers les maisons individuelles, ce qui devrait orienter les prix moyens à la baisse, compte tenu de ce qu'on a montré plus haut concernant les prix respectifs du collectif et de l'individuel. Christian Topalov présente ses résultats sous la forme d'un graphique et, malgré l'effet d'écrasement que produit l'échelle semi-logarithmique, on perçoit bien que, après l'accalmie de 1970-1973, la tendance repart à la hausse : en 1980 le prix relatif du bâtiment avoisine 1,27. Plus que l'interprétation des fluctuations[368], c'est la tendance longue qui doit ici retenir l'attention. Rien de ce qui a été entrepris en termes de politique de la construction dans la France de l'après-guerre n'a réussi à infirmer durablement l'inexorable hausse du prix relatif du bâtiment.

[366] TOPALOV (Christian), *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible,* Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1987, p. 276-280.
[367] Une réduction dont les commandes ont dû témoigner dès 1958, entraînant de la part des entrepreneurs une réaction momentanée de contraction des prix.
[368] Quand la moitié de la hausse qui conduit le prix relatif au niveau de 1,27 se fait entre 1974 et 1980, il faut une certaine audace pour lier celle-ci aux "phases ascendantes du cycle de la promotion immobilière", comme le suggère Christian Topalov (p. 279).

Graphique 15. *Évolution du prix réel du bâtiment (1954-1980)*



Source : INSEE : indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation.

Notes :
– Base 100 en 1954.
– Déflateur : prix du PIB.

Source : TOPALOV (Christian), *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible,* Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1987, p.276.

Parallèlement, les tendances de l'emploi dans le gros œuvre ne révèlent pas de grands changements. En prenant comme repère, comme on l'a fait plus haut pour l'année 1954, les spécialités auxquelles prépare la formation professionnelle des adultes en 1969, on peut constater que, dans le gros œuvre, les besoins à la marge continuent d'être marqués par la "limousinerie" et la maçonnerie, sans qu'il y ait une percée sensible du béton armé. Par rapport à la situation de 1954, le changement le plus considérable est le déplacement de la formation vers les corps d'état secondaires. La croissance des menuisiers reste modérée, mais celle des carreleurs, des plombiers, des serruriers, des chauffagistes et des peintres correspond à une multiplication par des facteurs qui vont respectivement de 4 à 7, cependant que l'effectif des électriciens est multiplié par 12. Le glissement de l'emploi du bâtiment vers les corps d'état secondaires est également lisible au niveau du total des personnes actives, même si ce mouvement affectant les mases globales est plus lent et plus progressif que ce qu'on perçoit à la marge. Dans le temps où, de 1966 à 1972, les statistiques de la FNB font apparaître un effectif global stabilisé à 1,07 million d'actifs, il subsiste tout de même des corps d'état en croissance, et ce sont… les plombiers, les chauffagistes et les peintres[369]. Les diverses indications qu'on peut recueillir sur l'évolution de l'emploi durant les années 1950 et 1960 laissent ainsi émerger l'image d'un bâtiment plus sophistiqué, où le plus gros du chiffre d'affaires tend désormais à se réaliser dans le second œuvre, sans que le visage du gros œuvre et des techniques qui y règnent soit sensiblement modifié.

[369] Ministère de l'Équipement, *Mémento statistique, 1973*, p. 15. On doit regretter que les statistiques de la FNB excluent les électriciens, et que la présentation retenue pour le *Mémento* ne soit pas assez fine pour permettre d'isoler des groupes comme les carreleurs ou les serruriers.

Spécialités des ouvriers issus de la formation des adultes
(Année 1969)

	Effectif	%
I Gros Œuvre	7 304	39.8
Dont : Taille de pierre	57	p.m.
Limousinerie	1 360	7.4
Briquetage	465	2.5
Béton armé	705	3.8
Plâtrerie	1 416	7.7
Enduit-rejointoiement	66	p.m.
Carrelage	725	3.9
Divers (1)	2 510	13.7
II Bois	1 173	6.4
Dont : Charpente	210	1.1
Menuiserie	963	5.2
III Couverture- Plomberie	2 449	13.3
Dont : Couverture	139	0.8
Plomberie	1 701	9.2
Plomberie- Zinguerie	609	3.3
IV Fer	1 189	6.5
Dont : Charpente métallique	215	1.2
Serrurerie	974	5.3
V Électricité	1 917	10.4
VI Fumisterie- Chauffage	1 924	10.5
VII Peinture	2 404	13.1
Total	18 360	100

(1) L'importance du poste "divers" recouvre pour l'essentiel des pratiques de maçonnerie : tel est en tout cas ce qui apparaît quand ce poste est à nouveau éclaté entre "maçonnerie" et "divers" dans les annuaires postérieurs à 1972
Source : INSEE, *Annuaire statistique, 1970*

De la relative stabilité des techniques du gros œuvre au fil des décennies, il ne faudrait pas inférer que le projet d'industrialiser en recourant à des fabrications en usine soit entièrement dénué d'intérêt ou de fondement. S'il s'applique mal au chantier de gros œuvre, ce projet peut donner lieu – et *a effectivement* donné lieu – à des réalisations beaucoup plus efficaces en matière de matériaux ou de composants. Christian Topalov évalue, par exemple, la hausse du prix relatif des matériaux à seulement 6 % pour la période 1954-1980[370]. En se référant aux seuls prix du PIB marchand, comme on l'a fait dans le tableau précédent, on parviendrait à une évaluation un peu plus élevée – une hausse sensiblement égale à 10 % – mais qui reste inférieure de plus de moitié à l'augmentation du prix relatif du bâtiment.

En fait, la période 1954-1980, se décompose en deux moments nettement différents quand on considère les relations entre le bâtiment et son principal fournisseur, le secteur des matériaux de construction : les années 1950 et 1960 d'une part, et les années 1970 d'autre part. D'un moment à l'autre, les rapports qu'entretiennent les mouvements respectifs des prix du bâtiment et de ceux des matériaux se présentent en effet selon des figures inversées.

[370] TOPALOV (Christian), *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible,* Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1987, p. 256.

Évolution spécifique du prix des matériaux
Tableau I : 1954-1970

	prix du PIB marchand (1)	Prix de la construction (1)	Prix des matériaux de construction (2)	Prix des produits énergétiques (2)
1954	100	98,8	150,1	138,8
1970	204,5	223,0	276,4	240,5
Coeff. multiplicateur	2,05	2,26	1,84	1,73

(1) Indice base 100 au 4ème trimestre 1953.
(2) Indice base 100 en 1949 (prix industriels des matériaux de construction et ensemble des produits énergétiques).
Source : INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988,* Paris, 1990, p. 166, 255 et 302-303.

Tableau II : 1970-1980

	prix du PIB marchand (1)	Prix de la construction (2)	Prix des matériaux de construction (3)	Prix des produits énergétiques (3)
1970	100	223,0	132,1	119,0
1980	239,2	592,5	385,6	444,3
Coeff. multiplicateur	2,39	2,66	2,92	3,73

(1) Indice base 100 en 1970.
(2) Indice base 100 au 4ème trimestre 1953.
(3) Indice base 100 en 1962 (prix industriels des matériaux de construction et produits énergétiques à usage industriel).
Source : INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988,* Paris, 1990, p. 166, 255 et 303-304.

De 1954 à 1970, les prix des matériaux de construction évoluent moins vite que ceux du PIB marchand : sur une base 1 en 1954, le prix relatif n'est plus que de 0,9 en 1970. L'industrie des matériaux transfère alors au secteur du bâtiment un avantage sur le coût des facteurs de production. Même si cela ne suffit pas à enrayer la dérive du prix relatif du bâtiment, on peut voir là un bienfait caractérisé de l'industrialisation, et on ne peut qu'être surpris par l'assertion de Gilbert Mathieu, qui voit dans "les matériaux plus chers" une des causes de la hausse es prix de la construction dans la première moitié de années 1960[371]. Il conviendra néanmoins de rester prudent dans la louange, car on peut observer que ces industries grosses consommatrices d'énergie[372] ont elles-mêmes reçu du secteur énergétique des avantages sur le coût de leurs propres facteurs de production.

Aussi est-il instructif de jeter un regard sur ce qu'il advient dans les années 1970, quand surviennent le « choc pétrolier » et de fortes hausses des produits énergétiques. Certes, l'indice du prix des matériaux ne suit pas entièrement la hausse considérable des produits énergétiques, mais il évolue maintenant nettement plus vite que les prix du PIB marchand, et même que le prix de la construction. Quiconque soutiendrait que les résultats acquis au fil des années 1950 et 1960 correspondent seulement au génie du processus industriel se trouverait fort dépourvu au spectacle des années 1970 : il faudrait soutenir que l'industrialisation régresse en matière de production de matériaux, ce qui représenterait tout de même une opinion pittoresque concernant une période où on passe au « *float-glass* », où les unités cimentières sont de plus en plus énormes et automatisées, etc.. Comme souvent en matière de réalisations économiques, le bilan réel sur longue période invite à des considérations plus nuancées. Sans doute, les résultats concernant les matériaux ont été d'abord favorisés, puis

[371] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 115.
[372] Verre, ciment, brique, plâtre, céramique : tout repose sur des cuissons à haute température.

contrecarrés par le mouvement des prix de l'énergie. Mais il reste que, sur vingt-six ans, le bâtiment et l'industrie des matériaux proposent des figures contraires : quand les variations de prix du premier amplifient celles de son principal *input*, les variations de prix de la seconde tendent au contraire à les amortir[373]. Cela seul suffit à montrer que l'industrie des matériaux est effectivement le siège d'effets de productivité qui lui sont propres, qui sont sans doute assez proches de la moyenne des industries manufacturières, et qui sont en tout état de cause bien supérieurs à ceux du bâtiment[374].

En d'autres termes, ce qui « s'industrialise » le plus efficacement, ce sont les composants[375]. Et les gains qu'on peut obtenir à la production des composants se répercutent d'autant plus vigoureusement qu'on a affaire à des chantiers simples, d'exécution rapide, etc., toutes conditions qui contribuent à accentuer le poids des composants dans le prix du produit bâti. Au contraire de ce qu'imaginaient les promoteurs de l'industrialisation lourde du bâtiment, cela revient à dire que cette industrialisation-là est de nature à profiter avant tout à la maison individuelle.

Un indice révélateur à cet égard tient au fait que le seul domaine du logement où des constructeurs entièrement préfabricants [376] aient percé dans des marchés ouverts et concurrentiels est précisément celui de la maison individuelle. On se souvient de Phénix, qui a livré jusqu'à 15 000 maisons par an au tournant de 1970, assurant à lui seul quelque 8 % du marché national, mais aussi de Balency et Briard[377], de Bruno-Petit, etc. Ces producteurs sont aujourd'hui en grande difficulté (Phénix) ou disparus à la suite d'une faillite (Bruno-Petit). Cela résulte à la fois des rigidités des systèmes constructifs, qui contrarient une réponse souple à l'évolution des goûts de la demande[378], et du fait que le principal avantage des constructeurs intégrés était imitable et reproductible en « traditionnel », qui plus est sans risque en capital fixe : il suffisait pour cela qu'un pavillonneur esquive le circuit des grossistes et les marges des entrepreneurs en passant directement commande aux industriels fabricants de composants, appliquant ainsi au commerce ordinaire de la construction la démarche qu'André Dereçu illustrait pour le logement patronal lorrain.

Les considérations qui éclairent la chute des seuls constructeurs préfabricants qui aient réussi en-dehors des marchés réservés jettent une lumière crue sur le niveau où se trouvaient réellement des gisements de productivité essentiels : non pas dans la recherche de systèmes constructifs fermés, mais bien dans la production industrielle et la distribution en circuit court de composants « ouverts ». En définitive les promoteurs de « l'industrialisation » lourde du bâtiment des années 1950 et 1960 ont commis une double erreur d'appréciation. Une erreur technique, qui les a empêchés de percevoir où et comment les fruits de « l'industrialisation » se concrétiseraient le mieux. Et une erreur de marketing, qui les a conduits à proposer à un client dont les moyens étaient limités (l'État) la solution d'habitat qui, inexorablement, serait la plus coûteuse à réaliser.

---

[373] De 1954 à 1980, les coefficients multiplicateurs globaux, de 5,37 pour les matériaux et de 6,45 pour les produits énergétiques, la moyenne du PIB marchand se tenant à 4,9.

[374] Il s'y ajoute que, dans la période favorable de 1954-1970, on ne saurait expliquer les résultats obtenus par la seule baisse du prix de l'énergie : pour que ce soit le cas, il faudrait que l'énergie représente les deux tiers du prix de production…

[375] ...comme le soutenaient notamment Philippe Isaac et André Dereçu.

[376] À l'exception, évidemment des fondations et des sous-sols.

[377] Un surgeon de Balency et Schuhl.

[378] Une faculté qui représente une qualité essentielle sur le marché de l'accession à la propriété.

26. « Machine arrière ! »

Si l'analyse rétrospective ne laisse guère de place à la discussion quant à la réalité d'un enfermement dogmatique durable ni quant à ses effets, il n'est pas sans importance de situer la période où les appareils dirigeants ont reconnu qu'il s'agissait d'une erreur. En effet, cette prise de conscience officielle conditionne les changements dans la politique technique de la construction. Les documents dont on dispose permettent de jalonner une maturation progressive qui se développe dans les années 1960 et qui s'affirme au temps du Ministère Chalandon (1968-1972).

On a vu plus haut, en concluant sur l'expérience du logement « million », que Gérard Blachère, directeur du CSTB, admettait dès 1960 que la performance des « industrialisés » n'était pas vraiment remarquable. Faute d'être en mesure de convaincre par les prix, il n'en continuait pas moins à plaider en s'appuyant sur le thème, récurrent depuis 1945, de l'économie de main-d'œuvre, affirmant par exemple : "C'est l'évolution du marché de la main d'œuvre qui exige impérieusement le recours à ces nouvelles méthodes."[379] En fait, l'argument ne tenait guère. S'il avait eu un fondement de vérité, l'avantage qu'il signifiait pour les « industrialisés » aurait dû transparaître au niveau de leurs offres de prix. Et, si la main-d'œuvre avait représenté un réel goulot d'étranglement, cela aurait dû se manifester à travers les tensions sur les salaires du bâtiment. Or, Gilbert Mathieu montre que sur la période 1959-1965, où la production passe de 320 000 à 412 000 logements en dépit du repli de 1959-1962, la hausse des salaires ouvriers enregistrée dans le bâtiment est égale à celle de la moyenne des industries[380].

Un peu plus tard, et malgré les flottements qu'on a déjà évoqués plus haut, ce qui s'exprime dans le rapport du groupe Delors de 1968-1969 contient plus qu'un doute sur la pertinence du dogme que l'appareil de la construction a cultivé en France. Les rapporteurs s'attaquent à l'idée de l'économie par la grosse commande : "la relation volume de production/productivité paraît faible, en raison du montant limité des frais fixes"[381]. Et ils poursuivent : "Il convient [...] de remarquer qu'en France la diffusion des techniques modernes ne s'est pas encore fait

[379] BLACHÈRE (Gérard), conférence prononcée le 8 août 1961 ; cité in REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers,* IUP, Paris, 1981, p. 135. Soulignons que Patricia Reks ne se borne pas à citer Gérard Blachère. Elle reprend à son compte l'antienne de l'économie de main-d'œuvre dans les lignes sur lesquelles elle conclut sa thèse : "[...] le marché de la main-d'œuvre n'est pas encore assez « serré » pour contraindre les entreprises à adopter les modes constructifs économisant la main-d'œuvre. Néanmoins, ce péril envisagé à plus long terme rend indispensables des stratégies de production non basées sur une disponibilité abondante de la main-d'œuvre immigrée [...]" (p. 139). Dans les années 1950; de telles affirmations pouvaient avoir l'apparence de la pertinence. Mais en 1981, alors qu'on est entré dans une longue période de rétraction de l'activité du bâtiment, leur réitération relève d'un genre d'effet comique.

[380] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 115. Le miracle de l'immigration n'est évidemment pas étranger à ce résultat. La manière dont la question de la main d'œuvre est posée par les dogmatiques de la construction et la réponse que les entreprises ont développée avec la complicité des migrants et la compréhension d'autres fractions de l'appareil de l'État montrent, en creux, que cet argument ultime des planificateurs-industrialisateurs reposait sur le principe d'une économie fermée. Une vue « moderne », assurément, et de surcroît généreuse.

[381] Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970, p. 31. Dès lors qu'on se rappelle que, « industrialisées » ou non, les entreprises de bâtiment restent des entreprises légères, c'est tout un mythe qui s'effondre. Évidemment, on ne peut pas appliquer la même qualification « d'entreprise légère » aux producteurs de ciment, de verre, etc.

sentir sur la productivité moyenne, et qu'à l'inverse, aux États-Unis, une productivité élevée semble s'accommoder des techniques traditionnelles."[382]

Parallèlement aux remarques du groupe Delors, on retrouve dans les archives de Max Stern, l'urbaniste du cabinet Chalandon, le résumé d'une étude qui effectue un vigoureux retour critique sur vingt ans « d'industrialisation ». De ce texte essentiel et clair, qu'il faudrait citer *in extenso*, on retiendra au moins les deux pages suivantes :

> "Une autre initiative importante de la première phase d'intervention de l'Administration pour faire évoluer la construction fut l'ouverture du secteur industrialisé.
>
> C'est probablement celle qui marquera le plus le côté technique d'une incitation de l'Administration qui devait aller pratiquement jusqu'à l'imposition d'une famille de « systèmes de construction », tant il est vrai que dans une première phase l'économie de la construction fut recherchée à travers la technique.
>
> Le cheminement de pensée avait été le suivant : si le Bâtiment consomme trop de main-d'œuvre c'est qu'il n'a pas rejoint les processus des industries évoluées à savoir : production en usines hautement mécanisées. D'où le pas supplémentaire qui fut vite franchi : industrialisation = préfabrication en usine et de là préfabrication = économie de main-d'œuvre.
>
> Tout ce qui n'était pas spectaculaire comme l'organisation, la coordination, l'accoutumance aux gestes... les hauts salaires devait, par déformation successive de l'idée première s'effacer peu à peu derrière ce remède miracle : la préfabrication.
>
> Cependant vers 1957, une analyse effectuée par la SETEC pour le compte d'INTERAPRO portant sur 7 opérations de constructions réalisées avec des procédés les uns « industrialisés », les autres traditionnels, fit ressortir que l'opération la plus productive était une opération dont le gros œuvre était réalisé... en vulgaires briques pleines mais sur un chantier particulièrement bien organisé.
>
> Cette incitation à l'échelon national se trouva souvent démultipliée par celles des échelons départementaux, avec il faut le dire un souci de conformisme qui aboutit à des excès. On vit ainsi « pousser » à l'installation d'unités de préfabrication pour réaliser des programmes de deux à trois cents logements même lorsque dans les deux ans à venir aucune autre opération de cette importance ne pouvait laisser escompter un commencement d'amortissement. Le moyen technique l'emportait sur le résultat économique et comme les Professions n'apportaient pas le relais nécessaire au développement économique de l'initiative son efficacité peut être mise en doute.
>
> En fait ces pressions incessantes, incitations et parfois obligations, firent faire des progrès importants en matière de préfabrication. Ils permirent finalement de vendre des brevets à des pays étrangers et de nous donner à ce jour une avance technique sur ces derniers. Mais le bilan financier, s'il pouvait être établi, serait peut-être moins favorable que cette appréciation qualitative, parce que nous avons payé assez cher une avance aisément rattrapable par les autres.
>
> Ainsi tandis que l'Angleterre et l'Allemagne construisaient régulièrement chaque année avec des techniques extrêmement traditionnelles et peu nombreuses un nombre de logements de l'ordre de 500 000, en France, au rythme de 200 000, nous ne comptions déjà plus le nombre de systèmes nouveaux de préfabrication.
>
> On peut dès lors se demander, eu égard à son instabilité notoire, quelle a pu être et peut être l'efficacité d'une main-d'œuvre flottante qui se trouve confrontée à chaque changement d'entreprise et de chantier,

[382] Ibidem, p. 31. Outre les précautions de langage – les "il semble" et les "il paraît" qui font office de modérateurs dans la langue administrative – les rédacteurs de la rue de Martignac font ici preuve d'une délicieuse pudeur à l'égard de leurs collègues du Quai de Passy. D'une part, ils omettent de rappeler que les effets des "techniques modernes" ne se font toujours pas "sentir" au terme de plus de vingt ans d'efforts; autant dire carrément, pour employer un américanisme de circonstance : *it does not work* (ça ne marche pas). D'autre part, ils se dispensent de préciser qu'aux États-Unis la production du logement porte presque exclusivement sur la maison individuelle et que, par suite, les conditions dans lesquelles se pose le problème de « l'industrialisation » sont tout à fait différentes de celles qui ont régi le pari français.

avec un nouveau procédé de construction, et à contrario, si la productivité de la main-d'œuvre canadienne ou américaine par exemple, les hauts salaires qu'elle autorise, ne découle pas essentiellement de la stabilité de techniques simples, peu nombreuses, rendant l'organisation et la coordination aisées, l'addition des progrès facile, la formation professionnelle plus rapide et efficace.

Retenons au moins que le contexte « administration-professions » ne permit pas en France une exploitation vraiment bénéfique de progrès techniques incontestables."[383]

Par opposition aux textes de Havel, de Mathieu ou du groupe Delors (dans sa partie dévolue à la politique technique), on doit remarquer que les références ne sont plus soviétiques, mais anglo-saxonnes. Si on en croit les statistiques publiées par l'ONU, on concevra que cela suffise à orienter vers une vision tout à fait différente de « l'industrialisation ».

Habitations collectives neuves
Pourcentage de logements comportant des panneaux préfabriqués de la taille d'une pièce[384]

	1970	1973
Hongrie	50 %	62 %
Tchécoslovaquie	73 %	80 %
Rép. Démocratique Allemande	90 %	84 %
République Fédérale Allemande	8 %	6 %
Autriche	16 %	13 %
Grande Bretagne	42 %	20 %

Source : ONU, Commission Économique pour l'Europe, *Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe*, Genève, années 1971 et 1974.

Le regard ayant changé de direction, rien ne trouve plus grâce aux yeux de ces contempteurs de la politique de "l'Administration" que sont les auteurs de l'étude Interapro. À propos des concours d'équipement, quasi-permanents depuis l'époque de Vichy en matière de cuisines, de salles d'eau, de menuiseries, etc., ils font valoir que les délais de concours, de jugement, de transposition des résultats sous forme obligée dans les marchés entraînent un délai de réponse global qui est de cinq à six ans, ce qui conduit souvent à imposer aux constructeurs des produits déjà dépassés. D'une façon générale, ils estiment que les "recherches" gérées par les appareils débouchent sur une accumulation réglementaire – une "auto-complexité" – qui tend à ruiner la productivité globale du système : "En raison de la complexité croissante, la réglementation sur les différents plans, financement, normes, processus d'exécution, s'interpénètre, et toute retouche sur l'un entraîne généralement une retouche sur les autres pour arriver finalement soit à des incompatibilités, soit à des lacunes et pour le moins à des

[383] Interapro, *Recherches-actions dans la construction : essai de synthèse*, Paris, 1969, p. 8 et 9 (AN, versement 770813, art. CAB 9).

[384] On a souvent soutenu que la prédilection des soviétiques pour la préfabrication lourde était liée à des problèmes de climat. A mesurer les tendances qui sont à l'œuvre dans des territoires respectivement situés de part et d'autre de l'Elbe ou des frontières orientales de l'Autriche, il apparaît clairement que la détermination principale des choix « techniques » correspondait à la nature des systèmes sociaux et politiques en place. En ce qui concerne l'Europe Centrale et Orientale, ou peut raisonnablement avancer que l'absence d'un marché concurrentiel interdisait de faire la preuve de l'inanité des préférences des appareils. Quant aux économies de marché, elles ne sont pas « parfaites » – selon l'expression consacrée en économie – et la transparence n'y est pas nécessairement assurée. En France, où le poids de l'appareil d'État a été considérable, il est en outre possible que la difficulté de contourner le monopole des grossistes en matériaux et composants pour s'adresser directement aux fabricants ait longuement créé un avantage artificiel au profit des entreprises qui intégraient la préfabrication : la rente de situation des uns créait celle des autres. (La difficulté de contourner les grossistes est encore mentionnée par Louis Houdeville, qui la présente même comme une stricte impossibilité. Voir *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 366.)

contraintes aberrantes rendant les études de projets plus coûteuses, les conditions de l'exécution moins rationnelles."[385]

Dans ces conditions, la recommandation qui s'impose est de faire "machine arrière" : revenir autant que possible à des choses simples, industrialiser ce qui peut l'être en acceptant la sanction du marché, rechercher les abaissements de prix par l'organisation des processus – de la rationalisation du chantier au processus global de la promotion –, s'en tenir à une politique qui fixe et soutient les grands objectifs, réduire les échelons de contrôle public et les installer aux niveaux où ils peuvent être efficaces.

On reconnaît là nombre de thèmes caractéristiques de la politique d'Albin Chalandon, que le Ministre avait annoncée à son de trompe dans un discours de mai 1969 à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris. L'inertie des politiques publiques – en tant que produits des appareils – et l'inertie de la construction étant ce qu'elles sont, on ne peut évidemment pas attendre que ces belles dispositions se traduisent immédiatement et totalement en réalités. En tout état de cause, dans un État qui reste étroitement centralisé et où l'échelon territorial est maintenu dans la dépendance et le sous-développement, il manque manifestement une condition pour ajuster les niveaux de contrôle. Il n'en reste pas moins que l'ère Chalandon constitue un tournant très perceptible en matière de politique technique et de recherche de la maîtrise des prix.

Cela se voit par exemple dans la brusque liquidation des marchés triennaux au détour d'une réunion de cabinet tenue le 17 septembre 1969 : "M. le Ministre demande qu'aucun nouveau marché triennal ne soit passé et que toute reconduction soit conditionnée par une baisse des coûts" [386]. Ce rappel au règlement et ce bref retour à la philosophie d'origine qui accompagnent la liquidation laissent entendre que les acteurs avaient quelque peu perdu de vue les finalités au nom desquelles on avait mis en place les contrats triennaux depuis plus de quinze ans et que la répétition architecturale a représenté un « procédé » qui, outre sa médiocrité patente, n'a même pas été économique. Ainsi vont les choses administratives : on continue à réciter le rituel longtemps après que le sens en a été perdu, les privilèges étant conservés et les exigences, oubliées.

Mais le changement s'affirme surtout à travers le Concours international de la maison individuelle lancé à l'automne 1969, dit « Concours Chalandon » et si souvent décrié. Les 255 articles du versement 840592 des Archives Nationales, complétés par les versements 770687 et 770706, permettent de prendre la mesure de la réalité de la procédure. Le programme prévoit de construire 75 000 maisons en trois ans. On en réalisera 60 000 de 1971 à 1975[387]. On a dit que ce concours faisait l'affaire des promoteurs, sous-entendant qu'il s'agissait des promoteurs « privés » et négligeant le fait que les CIL (Comités Interprofessionnels du Logement), les opérateurs HLM (Offices Publics et Sociétés Coopératives, notamment) et d'autres opérateurs publics ou para-publics occupent le plus gros des places de lauréats[388]. On a également beaucoup insisté sur les défectuosités des constructions : les statistiques internes

[385] Interapro, *Recherches-actions dans la construction : essai de synthèse*, Paris, 1969, p.10 (AN, versement 770813, art. CAB 9).
[386] Archives de Max Stern : compte rendu de la réunion de cabinet du 17 septembre 1969, point 46-1 (AN, versement 770813, art. CAB 5).
[387] AN, versement 770706, article AFU 3423.
[388] Aux opérateurs HLM, il faut ajouter la SCIC, la Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône et du Languedoc, etc. Le triomphe de l'entreprise publique de logement est tel que, sans beaucoup forcer les faits, Promogim peut se présenter comme "la seule société privée" lauréate du concours (AN, versement 770706, art. AFU 3434).

de l'administration font état de 13 % de contentieux en 1978[389], ce qui n'est pas négligeable, mais reste sans commune mesure avec le désastre des LEPN; encore faut-il préciser que le contentieux du « Concours Chalandon » couvre aussi bien des problèmes fonciers et des problèmes financiers que des désordres proprement constructifs et que, à l'examen, ces derniers paraissent souvent affecter des corps d'état secondaires (carrelages, etc.) plutôt que le gros œuvre ou l'étanchéité; tout compté, il est plausible que la rumeur qui se prolonge autour du « Concours Chalandon » soit substantiellement liée au fait qu'on est en accession à la propriété, alors que la discrétion qui continue d'entourer l'histoire des LEPN s'expliquerait par le fait qu'on y est en présence de locataires, qui ont moins de facilité à porter leur mécontentement devant un tribunal. Enfin, on a associé le sobriquet de « chalandonnette » à l'idée de non-architecture, perdant allègrement de vue que nombre de personnalités de l'architecture du moment se retrouvent parmi les auteurs des projets retenus : Andrault et Parat, Boileau et Labourdette, Gagès, etc. .

Le « Concours Chalandon » met fin à la procédure des projets-types agréés LOGECO, à laquelle il se substitue. De ce point de vue, la polarisation du concours sur la maison individuelle ne représente pas une novation très considérable puisque, comme on l'a vu plus haut, les projets agréés LOGECO concernaient essentiellement ce type d'habitat. Le concours Chalandon présente cependant, par référence au système des projets-types, deux différences majeures. D'une part, il s'agit d'une opération ponctuelle, parente en cela des « Village-Expo » qui la précèdent, et non d'un engagement dans une procédure de durée indéterminée. D'autre part, le contrôle s'effectue non pas au seul niveau du projet de construction, mais aux deux niveaux qui intéressent l'État : l'aspect normes et prestations de construction, qui traduit la régulation du produit-logement populaire à une période déterminée, et le niveau final des prix tout compris, qui commande le volume des prêts aidés et, indirectement, l'appel au budget de l'État ou, de façon plus générale, aux ressources financières centralisées. Cette double singularité par rapport à la période antérieure est chargée de sens. Elle prépare manifestement le passage à une situation où la conception et la production de la maison populaire ne feront plus l'objet d'aucun encadrement technique spécifique de la part de l'État. Du reste, après cet ultime concours, il ne sera plus question de projets sélectionnés par l'État en matière de maisons individuelles, à l'exception – somme toute secondaire – de rares "modèles agréés HLM" et des "maisons solaires". La seule intervention spécifique qui subsistera consistera en des financements réservés aux opérateurs HLM en accession à la propriété, en attendant que les "PAP" de 1977 et, plus encore, le "prêt à taux zéro" de 1995 viennent parfaire la remise de la production des maisons entre les mains du marché.

Il ne faudrait cependant pas imaginer là-dessus que le ministère Chalandon ait totalement tourné le dos au legs de la période antérieure. L'idée du projet-type héritée des LOGECO se survit encore un temps, et avec vigueur, dans le secteur HLM à travers les "modèles agréés". Dès 1966-1967 des expériences "pilotes" sont lancées en ce sens dans la région Rhône-Alpes, avec une Association pour le développement des modèles, ainsi qu'en Basse-Normandie[390]. La procédure des modèles agréés est généralisée par les circulaires des 31 octobre 1968, 9 décembre 1968 et 9 avril 1969. A l'instar de leurs prédécesseurs sous le régime des projets-types, les modèles sont "agréés" pour trois ans, et ils se répartissent entre modèles "régionaux" et modèles "nationaux" destinés aux PLR[391] ou aux HLM ordinaires. Comme à l'accoutumée,

[389] AN, versement 840592, article C 6828.
[390] En Rhône-Alpes, la ville de Vaux-en-Velin constitue pour l'essentiel un pur produit du système des « modèles agréés ».
[391] Programme à loyer réduit, catégorie créée par l'arrêté du 29 mai 1968, article 8 bis; J.O. du 31 mai 1968, p. 5315.

on justifie le processus en mettant en avant le souci de faire bénéficier les petites opérations des études développées pour les grandes et, comme il est de règle dans le genre, l'agrément ne garantit pas la commande, mais il est entendu que les constructeurs HLM qui recourront aux modèles verront se réduire les formalités de toute nature.

Les 285 articles du versement 771083 des Archives nationales contiennent les dossiers des modèles présentés par des groupements architecte/BET/entreprises qui ont été agréés avant le 31 décembre 1970. Sur 217 projets, on n'en compte que cinq concernant des maisons individuelles : destinée à orienter la production d'HLM locatives, la procédure se présente comme un pendant presque parfait du concours international de la maison individuelle. Parmi les bénéficiaires de l'agrément, dont beaucoup ont plusieurs modèles à leur actif, on retrouve naturellement beaucoup de noms connus.

Au nombre des concepteurs « agréés » figurent – cela va de soi – Barets et Prouvé, mais surtout Boileau et Labourdette[392], Hébrard[393], Riot[394], ainsi que Andrault et Parat, les frères Arsène-Henry, Fayeton, Marty et Denieul, de Marien, Remondet ou Stoskopf, tous ces derniers étant gros producteurs de plans d'urbanisme, de projets de grands ensembles, etc., et souvent détenteurs de projets-types agréés dans le précédent régime des LOGECO[395]. Par

[392] Également lauréats du Concours international de la maison individuelle.
[393] Déjà présent, comme Prouvé, à Noisy-le-Sec en 1949.
[394] Déjà rencontré dans l'affaire des LEPN.
[395] On peut préciser que Remondet, Labourdette, Stoskopf et Fayeton sont de longue date experts en projets-types. Ils ont en effet été nommés par décision du 29 décembre 1953 architectes-conseils titulaires de la Commission nationale des plan-types. La même année, la circulaire du 8 avril (J.O. du 11 avril 1953, p. 3423-3424) avait défini les statuts respectifs des "plans-types" et des "projets-types" en soulignant que les premiers constituaient la base des seconds :

> "[Le plan-type] ne sera assorti d'aucune façade. Ce sera un plan de distribution sur lequel les cotes des diverses pièces seront indiquées, mais aucune cote d'épaisseur ne sera donnée ni pour les murs ni pour les cloisons […]
> Les plans-types ainsi définis ne permettront seuls ni de construire ni de demander le permis de construire : il sera nécessaire d'établir à partir de ces plans-types, des projets.
> Ces projets comporteront coupes, élévations, plans et détails de construction à grande échelle s'il y a lieu; ils seront accompagnés d'un devis descriptif […]; les cotes indiquées sur le plan-type devront se retrouver sur le plan du projet, avec une certaine tolérance de façon à permettre l'usage rationnel des divers matériaux et procédés de construction utilisés"

Des "architectes-conseils" veilleront sur la matrice d'où sortent les projets-types en siégeant à une Commission nationale d'agrément, chacun étant plus particulièrement attaché à une région. Il peut être utile d'en donner la liste nominative, car plusieurs ne sont déjà plus des inconnus au terme de notre court voyage dans le monde des conceptions « industrialisées », et la plupart des noms deviendraient familiers si l'on considérait les publications dans les revues d'architecture ou les interventions dans les projets d'urbanisme.

Région	Membres titulaires
Normandie	Demaret (Jean)
Bretagne	Toury (Georges)
Vallée de la Loire	Chaume (R.)
Sud-Ouest	Remondet (A.)
Midi	Genard (J.)
Méditerranée	de Mailly (Jean)
Rhône-Alpes	Le Meme (Henri)
Centre-Est	Stoskopf (Gustave)
Alsace	Fayeton (Jean)
Lorraine	Laprade (Jean)
Nord	Lafrade (Albert)
Région parisienne	Dumail (Félix)
Centre	Dufau (Pierre)

rapport aux quatorze opérations du « secteur industrialisé » identifiées en 1957, on ne peut évidemment pas retrouver Bailleau, décédé, mais on rencontre à nouveau Arretche, Bazin, Lopez[396] et Pison, sans compter qu'à Lyon on trouve, à défaut de Gagès, son compère Grimal, avec lequel il a été souvent associé. Au total, quatre à cinq[397] concepteurs des chantiers de 1957 sont encore lauréats en 1969-1970 : compte tenu des effets de l'âge – décès ou départs en retraite –, cela représente, à douze ans de distance, une assez belle continuité. Cette impression est renforcée par le fait qu'on retrouve quatre des quatorze entreprises pilotes[398], qui voisinent avec des concurrents déjà remarqués en 1949 à Noisy-le-Sec[399] ou, plus fréquemment, dans l'appel d'offres LEN-LOPOFA de 1954-1956[400].

Pour être exemplaire de continuité, y compris dans ses implications urbaines, l'affaire des modèles agréés HLM n'en constitue pas moins une sorte de chant du cygne pour les procédés « fermés ». Les concours des années 1970, comme le "Jeu de construction", s'orienteront au contraire vers les systèmes « ouverts » et la mise au point d'éléments compatibles entre eux. Cette évolution aura des effets funestes pour certaines entreprises, comme en témoignent la faillite de la SIRH du fils Prouvé ou celle de Stribick, mais elle ne changera pas grand chose à la structuration d'ensemble du secteur du bâtiment qui s'est faite au fil des années 1950 et 1960. Le monopsone qui a longuement régné sur la commande a en effet fini par façonner son double : un milieu de la production dominé par un cartel de très grandes entreprises dont la prospérité aura été substantiellement assise sur les commandes d'État et celles de l'entreprise publique de logement. Au début des années 1980, la France pouvait s'enorgueillir de posséder – ou d'être possédée par, comme on voudra – dix grandes entreprises de bâtiment et de travaux publics employant entre 20 000 et 40 000 salariés[401]. Cela donne la mesure du chemin parcouru depuis le début du siècle. Par rapport au recensement de 1896, qui dénombrait une seule entreprise de bâtiment dans la classe 200 à 500 salariés, les effectifs employés par les entreprises de tête sont multipliés par cent, et leur nombre est multiplié par dix ! Certes, une part de cette révolution s'était réalisée dès 1954, puisque les plus grandes entreprises du BTP se situaient déjà, cette année-là, dans la classe 500 à 2000 salariés, et qu'on en dénombrait 63 qui avaient atteint cette taille[402]. Mais il reste qu'on s'orientait à ce moment vers une masse de grosses PME alors que, dans le quart de siècle qui suit, le processus de concentration s'accélère au profit d'une poignée d'entreprises qui pratiquent substantiellement la croissance externe, et se nourrissant d'un processus qui élimine progressivement les entreprises régionales.

Avec l'évolution qui se fait jour au tournant de 1970 en matière de technique de construction, la vision de l'industrialisation qu'un groupe limité de concepteurs et d'administrateurs avaient instillé dans l'appareil de l'État durant les années 1940 et 1950 est en passe de se voir reléguée

---

L'affectation régionale ne doit pas faire illusion. L'examen des adresses portées sur la liste montre que, sans doute pour avoir plus de commodité à se rencontrer, ces treize personnages ont leur cabinet à Paris, à l'exception de Chaume (Angoulême), Genard (Toulouse) et Le Même (Megève).

[396] Bazin et Lopez étaient déjà présents à Noisy-le-Sec en 1949.

[397] Selon que l'on compte ou non le duo Gagès-Grimal.

[398] Vinet et Perdrige, Quillery, Cracco, SNC.

[399] Coignet, Balency.

[400] Coignet, Balency, mais aussi : SAE, Brézillon, Dumont et Besson, L'Hirondelle, Bouygues, Stribick, etc.

[401] GTM, SPIE-Batignolles, SGE, Bouygues, SAE, SCREG, Dumez, Colas, Fougerolle. Campenon-Bernard se tenait juste derrière le peloton de tête, avec des effectifs salariés fluctuant entre 15 000 et 20 000 selon les années. Fierté suprême : le rendement du capital de Dumez était tel que son président a été désigné une fois comme "PDG de l'année" (Source : L'Expansion, classement annuel des 1000 premières entreprises françaises; notamment : années 1981 à 1983).

[402] Dont 33 pour le bâtiment et 30 pour les travaux publics (Source : INSEE, *Annuaire statistique*, année 1955).

dans le magasin déjà bien fourni des idées sans suite[403]. Si l'idée était controuvée, il ne faudrait pas imaginer pour autant qu'elle ait été dénuée d'efficace. Dans la mesure où elle a été relayée par l'autorité d'un appareil d'État qui tenait l'essentiel de la commande, elle a au contraire engendré des effets particulièrement durables. D'une part, elle a lourdement marqué le paysage bâti, en tout cas celui des collectifs. Et, d'autre part, elle a contribué à structurer le monde des entreprises en favorisant les unes et en désavantageant les autres. Sous ce second aspect, la mise au rancart de l'idée n'infléchira en rien la tendance à la concentration dont elle a facilité la progression. Les mastodontes dont l'administration a couvé le développement poursuivront leur chemin en se transformant en centres administratifs et financiers, tout occupés à maîtriser le travail d'une masse de sous-traitants et de tâcherons plutôt qu'à s'activer comme entreprises de bâtiment à proprement parler. D'une certaine façon, la suite de la croissance externe, c'est l'externalisation de la production, qui permet enfin aux *grands entrepreneurs* de jouer dans la cour des *managers*, comme leurs compères de l'administration ou de la finance.

C'est évidemment à regret qu'on quitte ces perspectives particulièrement stimulantes pour revenir à la question laissée pendante par l'échec patent de l'idéologie constructive d'où elles sont issues. Si l'on ne peut pas compter sur l'industrialisation lourde pour faire baisser les coûts, par quelles voies un État qui administre la pénurie peut-il prévenir un débordement de l'investissement dans le logement tout en assurant une croissance de la production ? Dans les faits, la réponse est indiquée par les orientations que prennent les acteurs face aux difficultés de bouclage des *4000 logements de la région parisienne*, puis lorsqu'ils s'essayent au *logement million*, et même au *logement à 600 000 anciens francs*. Dans le principe, l'attitude qu'ils adoptent revient simplement à abaisser les niveaux d'exigence et à se satisfaire de normes *réduites*, une « solution » qui va peser durablement sur le devenir de l'habitat français, tant en termes d'héritage physique que de transmission d'habitus. Sans doute la qualité et les dimensionnements de ce qu'on va livrer mettront-ils en porte-à-faux vis-à-vis du discours de progrès qu'on tient avec constance. Mais, à cet égard, on pourra toujours répondre aux interrogations en recourant à la *consolation de la philosophie*[404], c'est-à-dire, dans cette circonstance, en comptant sur le génie des créateurs d'idées pour expliquer que *moins c'est mieux*.

[403] La démographie de la haute administration n'est pas sans rapport avec le mouvement des idées et des pratiques. Dès lors que les idées passent dans une actualité, elles cessent d'être des objets en soi. Elles existent *pour* et *par* des hommes qui les portent et en font des moyens de carrière. À cet égard, il n'est pas sans intérêt de noter que le tournant de 1970 a lieu après que la plupart des hauts fonctionnaires issus de la DGEN ont quitté la scène (André Prothin, mais aussi Yves Salaün, André Marini, Pierre Randet, Pierre Gibel, etc.) cependant que, à un échelon plus modeste, un homme comme Pierre Charlet, très engagé dans l'affaire des modèles agréés HLM, approche de l'âge où la retraite va l'écarter des responsabilités. Un des aspects marquants du changement qui s'opère au courant des années 1960 correspond d'ailleurs, à partir du ministère Ortoli (1967-1968), au rôle nouveau que prennent dans l'administration de la construction des hommes venus de l'Inspection des finances (Jean-Eude Roullier, Robert Lion,…).

[404] Sur l'art laïc de surmonter les petites et grandes misères en usant du ministère de la parole, cf. l'ultime texte que Boèce composa au fond de sa prison, *Consolatio philosophiae*.

3/ LE CANTONNEMENT DES COÛTS PAR LA RÉDUCTION DES NORMES

Dans les développements qui précèdent, on a mobilisé des études de cas pour montrer combien les espérances d'abaissement des prix que les responsables de la politique du logement avaient pu placer dans les *expériences* d'industrialisation avaient été déçues, une réalité dont on finit par tirer les conséquences après vingt années d'errements. Dans la mesure où, comme le déploraient les auteurs du rapport Delors, les documents de l'administration ne livrent aucun bilan opérationnel – ni bilan ponctuel, ni bilan de synthèse –, une approche visant à clarifier la nature et l'efficience de *l'industrialisation* telle qu'elle était alors conçue ne pouvait guère reposer que sur l'analyse de cas significatifs. Une telle démarche a cependant l'inconvénient de faire apparaître les « solutions » adoptées pour tenir malgré tout les prix comme de simples accidents de parcours, comme des pratiques qui, fussent-elles répétitives, affecteraient seulement des opérations nommément désignées.

Il nous faut montrer maintenant que les l'échec économique du projet technique a retenti sur l'ensemble de la production. Faute de réussir à tenir les prix de la construction grâce aux *procédés nouveaux*, les responsables ont en effet remis à plus tard toute une part des ambitions qu'ils affichaient concernant la remise à niveau des logements français. Jouant d'un autre registre de la politique du logement, ils ont assumé un abaissement durable des normes du logement social, qui n'a pas manqué de faire référence, et qui a affecté des millions de logements. Dans ce mouvement de recul par rapport aux intentions exprimées en 1947, ils ont été plus qu'accompagnés – littéralement servis – par les développements doctrinaux des « modernes », qui se sont dès lors employés à « simplifier » la conception des habitations.

31. La norme : objet et sources.

Une étude idéale des normes de la construction renverrait d'une part aux règles techniques générales (code de la construction, REEF, AFNOR,…), et d'autre part aux prescriptions particulières aux différents genres de logements. Même si la question des normes est souvent évoquée dans la littérature, on doit souligner, pour le regretter vivement, qu'on ne connaît aujourd'hui aucun travail exhaustif sur l'évolution de ce cadre de la production dans la période qui nous concerne. En dépit de son sous-titre prometteur, ce n'est pas l'ouvrage de Christian Moley qui viendra combler ce manque, car l'auteur annonce dès les premières pages que "l'investigation des textes ne visera pas à leur bilan exhaustif"[405]. On se trouvera donc conduit, bon gré mal gré, à revenir aux sources primaires, c'est-à-dire au maquis des textes publiés au journal officiel. Afin de ne pas charger excessivement l'exposé, on se bornera à suivre sur trente ans les prescriptions concernant le logement social de base, en développant toutefois des réflexions complémentaires qui paraissent s'imposer sur la qualité des constructions, les produits dérivés sous forme de "logements spécialisés" et les avatars méconnus de cette pièce centrale qu'est la norme de peuplement.

On s'intéressera naturellement aux HLM et on y adjoindra les LOGECO qui, dans une progression continue, passent de 45 % des logements terminés sur la base du système "primes

[405] MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée*, Economica, Paris, 1998, p. 13.

et prêts spéciaux" en 1957 à 60 % en 1963[406]. Du milieu des années 1950 à 1964, le sous-ensemble formé par les HLM et les LOGECO est plus que représentatif : il est majoritaire dans la production neuve, dont il constitue 50 % à 60 % selon les années. À partir de 1963, les LOGECO disparaissent, mais les nouveaux logements financés par les primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier voient leur minima durablement alignés sur ceux des HLM. Le sous-ensemble relativement homogène qu'ils forment alors avec les HLM correspond à 85 % de la production de 1965, une proportion qui décroît lentement, mais qui est encore de 78 % en 1970. Ces indications suffisent à rappeler le sens qu'il convient de donner à l'idée de "logement social de base" telle qu'on va la mobiliser : non pas seulement un genre minimal, mais un genre de masse. Le caractère expressif des logements qu'on va étudier est d'autant plus affirmé que nombre de projets "agréés" en LOGECO ou "reconduits" en HLM ont été employés dans les programmes de la Reconstruction.

Ayant ainsi circonscrit un domaine éminemment représentatif, on s'en tiendra à un nombre limité d'items dont les aventures de l'industrialisation et les dérives de 1954-1956 ont montré qu'ils constituaient des points sensibles : les surfaces, naturellement, ainsi que, en matière d'équipements, le chauffage, l'eau chaude et le lavage du linge. Avant de passer à l'examen de la matière elle-même, on prendra le soin d'examiner ce qu'il en transparaît dans la littérature à travers six auteurs. À ceux qu'on a souvent cités, Vayssière, Houdeville, Mathieu, on ajoutera Henrard, Moley et Magri en raison de leurs travaux spécifiques sur la question des normes.

Tout préoccupé qu'il est par le logement comme "bien commun", par le "logement statistique", etc.[407], et bien qu'il consacre un paragraphe aux "normes de confort"[408], Bruno Vayssière ne dit quasi-rien du flottement des normes. Il présente succinctement les LOGECO de 1953[409], sans doute parce qu'il y voit l'apparition d'une "norme sensitivo-technique, basée sur la perception et la représentation modélisée de [l']homme moyen"[410]. Il revient plus loin sur le thème pour énoncer une vérité ("on abaissera les normes de surface"[411]) en en administrant la preuve de la manière la plus cavalière qui soit. Il associe alors dans un même tableau des "normes LOGECO" les surfaces des quatre pièces LOGECO de 1953 et celles des deux, trois, cinq et six pièces LOGECO de 1954, dont les minima ont été légèrement relevés. Puis il compare cette série de bric et de broc avec les surfaces "de 1948" sans dire qu'il s'agit des normes HBM de 1947. Pour couronner le tout, cette « démonstration » est introduite par un passage axé sur la production de la SCIC (créée en 1954) et de la Compagnie immobilière de la région parisienne, alors que ce qui est en jeu concerne bien évidemment l'ensemble de la production LOGECO et HBM-HLM[412].

---

[406] Un an après la liquidation de la procédure qui les fonde, les LOGECO représentent encore, en 1964, 50 % des logements réalisés dans le cadre des "primes et prêts spéciaux".

[407] VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 51-67.

[408] Ibidem, p. 99-105. Le paragraphe se clôt sur deux pages très critiques à l'égard de l'équipement du logement français, y compris du logement neuf. Présentées entre guillemets, ces deux pages sont apparemment empruntées à une brochure du Salon des arts ménagers de 1953.

[409] Ibidem, p. 100-103. s'inspirant d'un un document du MRU, Bruno Vayssière n'accorde que 18 lignes aux caractéristiques des logements, mais en consacre une centaine au choix du projet type, aux formalités du permis de construire, aux modalités du financement, à l'allocation de logement et aux avantages fiscaux.

[410] Ibidem, p. 101.

[411] Ibidem, p. 108.

[412] Comme on le montrera plus loin, les surfaces minimales LOGECO elles-mêmes n'ont jamais été "abaissées". Installées en 1953 au plancher de l'ensemble des réalisations sociales – les "HLM économiques" – elles seront au contraire relevées par la suite.

Louis Houdeville ne s'intéresse que très brièvement aux normes des logements sociaux[413]. Il ne trouve guère de grâce aux HBM d'entre-deux-guerres – il cite l'appréciation peu amène de Philippe Isaac[414] – et il craint que "[l']HLM ne corresponde pas non plus aux exigences de la vie moderne". Il précise sa pensée vis-à-vis des HLM en ajoutant sèchement : "éléments de confort, sonorité, surface, tels sont les griefs les plus souvent formulés"[415]. Mais il ne s'attache pas à fonder ni à discuter ces appréciations peu flatteuses et se cantonne à donner un tableau de l'évolution des normes de surface HBM-HLM de 1947 à 1966, probant quant à la tendance globale à la baisse qui caractérise les années 1950, mais cependant fort incomplet : il y manque les "HLM économiques" de 1952, les dispositions de 1953 et 1955, les HLM "A" et "A bis" de 1958, etc.

Comme Louis Houdeville, Gilbert Mathieu est absorbé par l'étude des besoins globaux et la recherche de solutions institutionnelles, financières ou techniques (au sens de la technique de construction). On ne trouve pas chez lui d'allusion aux caractéristiques des logements, sauf une évocation lapidaire des "appartements […] plus grands qu'avant, un peu mieux équipés, parfois mieux isolés"[416], lorsqu'il entreprend d'expliquer la hausse du coût de la construction du début des années 1960. En revanche, sa démarche le conduit à s'intéresser à un aspect des normes sur lequel on reviendra : la norme d'occupation. À cet égard, Gilbert Mathieu assume sans discussion la norme française de 1962[417], et il se livre sans états d'âme à l'exercice consistant à calculer la masse de pièces d'habitation qui serait « normalement » nécessaire à la population résidant en France. Même si il admet que nombre de pièces ne sont pas disponibles là où il faut – elles se trouvent, dit-il, à la campagne, où elles ont été libérées par l'exode rural, alors que le « besoin » est à la ville – son approche s'inscrit typiquement dans une optique de rationnement qu'on a déjà eu l'occasion d'évoquer dans le volume précédent : « l'équilibre » qui sert implicitement de pivot à la démonstration suppose qu'on ne tolère aucune « sous-occupation », particulièrement en milieu urbain.

On peut passer rapidement sur José Henrard qui, conformément au titre de son ouvrage[418], s'en tient strictement au financement. On attend naturellement plus de la publication de Christian Moley, *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée* (Economica, Paris, 1998). Mais, s'inscrivant dans une pure tradition architecturale, cet auteur centre tout son intérêt sur la « logique du plan », au détriment d'une approche circonstanciée des variations du cadre normatif, tant dans ses aspects généraux que dans ceux qui sont spécifiques à telle ou telle catégorie de financement de la construction. Au fond, Christian Moley se livre à une réflexion sur l'évolution des usages conceptionnels dans le temps long. Cela vaut au lecteur une discussion assez ouverte sur la reproduction des formes du

[413] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 193-196.
[414] ISAAC (Philippe), *Le Problème de l'habitation urbaine en France. Étude des moyens pouvant contribuer à une amélioration du logement,* Droit, Lyon, 1943, p. 147-148. Pris d'une soudaine pudeur, Houdeville édulcore quelque peu ce jugement sévère en écourtant la citation au moment où Philippe Isaac stigmatise les conditions d'occupation des HBM, "la saleté et le désordre [qui] y règnent souvent", etc.
[415] HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 195.
[416] MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?,* Seuil, Paris, 1965, p. 115.
[417] Il se dispense de la dater et il l'attribue à ce que "le ministère de la Construction a imaginé", alors que, comme on le montrera plus loin, cette norme est issue d'une négociation entre le ministère et l'INSEE, ce dernier tirant dans le sens d'un (léger) élargissement de l'espace dévolu à l'habitant.
[418] HENRARD (José), *Le Financement public du logement*, Centre d'Études des Techniques Économiques Modernes, Paris, 1975.

logement[419], mais il faut une certaine audace pour accorder un statut équivalent au cadre normatif édicté par l'État et aux usages des architectes. Même si on peut soutenir avec raison que certaines options des architectes – ou les options de certains architectes – ne sont pas étrangères à la constitution du cadre réglementaire, on a là deux ensembles dont les systèmes de causalité sont d'un ordre bien différent, le premier se référant à ce qui est perçu comme de nécessité publique, aux moyens d'une politique, etc., alors que le second se fonde sur des « modèles » éprouvés ou fraîchement imaginés. L'attitude adoptée par Christian Moley constitue à la fois une source de richesse, puisqu'elle donne une vue sur l'organisation des volumes du logement au lieu de se cantonner à la sécheresse des mots et des chiffres, et une source de perversion du point de vue de l'analyse causale. Ce second aspect, fort dommageable, se développe à deux niveaux : d'une part, la hiérarchie des causes (c'est quand même la commande qui régit l'activité des concepteurs, et non le contraire) et, d'autre part, le fait que, en assumant allègrement une référence lacunaire au cadre réglementaire, on laisse échapper nombre de déterminations externes à ce qui n'est, somme toute, que le domaine d'un métier. Un dernier trait qui vient obérer l'intérêt du travail de Moley vis-à-vis de l'objet qui nous intéresse ici tient à la nature de son corpus de références. L'essentiel des 60 figures ou ensembles de figures qu'il produit, sans aucune indication d'échelle ni de surface, est en effet centré sur la première moitié du siècle, et on n'en compte guère que trois qui, comme les projets de Lopez et Gravereaux ou de Viret et Dumont, sont postérieurs à 1950[420].

Il reste que, même si rien ne vient éclairer les motifs qui ont présidé au choix de tel ou tel élément de l'arsenal normatif[421], Christian Moley commente un certain nombre de points qui sont loin d'être sans signification, et qu'il le fait presque toujours avec beaucoup de précision et d'exactitude. Ses préoccupations le conduisent notamment à s'intéresser à l'introduction de la VMC (ventilation mécanique contrôlée), qui conditionne la possibilité de placer un « noyau technique » en position centrale[422]. On lui doit également un rappel des normes de surfaces HBM de 1922 et de 1947 qui est d'une rare fidélité aux textes[423], une discussion nourrie sur la cuisine (séparée ou inscrite dans le séjour) pour la même période[424], une approche du positionnement des sanitaires illustrée de nombreuses références, de la figure dominante du

[419] MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée*, Economica, Paris, 1998, p. 5 et 6.

[420] Ibidem, p. 238, 265 et 267. Christian Moley associe sans ordonnancement particulier des images bourgeoises et des images sociales. Il faut croire que le plan est le plan, et que sa « logique » reste intangible quelles que soient les conditions de l'exercice. On admettra sans difficulté l'idée que des concepteurs initialement voués aux demeures aisées aient transposé nombre de leurs réflexes acquis quand ils se sont intéressés au logement populaire, et on pourra même reconnaître qu'une telle démarche est porteuse d'aspects positifs. Mais comment soutenir que la « logique du plan » se présente de la même manière quand on dispose de 50 m^2, de 75 m^2 ou de 120 m^2 pour composer un quatre pièces ? On s'attachera à montrer un peu plus loin que nombre « d'innovations » qui se généralisent dans les années 1950 sont liées à la nécessité d'inscrire le logement dans un espace comprimé.

[421] Compte tenu du poids de la dimension de métier dans sa démarche, on peut penser que Moley s'est laissé guider par les souvenirs de sa pratique d'architecte.

[422] Ibidem, p. 247-250 et 293. Cette option nouvelle « libère » les façades et va dans le sens de l'économie de la construction en autorisant des immeubles un peu plus épais. Elle a également pour effet de conférer aux lieux d'hygiène le statut d'un débarras dénué de jour naturel, où, via des gaines sommaires, on peut être assuré que l'ouïe révélera de façon détaillée les pratiques intimes des autres habitants rivés à la même « colonne »..

[423] Ibidem, p. 143 et p. 315, note 41. Contrairement à Louis Houdeville, à Susanna Magri et aux différents auteurs dont on a connaissance, Christian Moley rappelle notamment, avec juste raison, que le dispositif HBM de 1947 comprenait non seulement des surfaces minimales, mais aussi des surfaces maximales, qui excédaient les minima de 10 %. Tout juste peut-on regretter, concernant les grands logements (au-delà de quatre pièces) une interprétation qui prête à discussion.

[424] Ibidem, p. 144-153.

"bloc-eau" des années 1940 à la séparation jour/nuit des années 1960[425], ainsi qu'une évocation de la mesure des circulations internes au logement dans la période 1930-1960 et de la doctrine des "para-circulations" qu'on cultive au CSTB autour de 1960[426].

La réflexion sur les circulations conduit Christian Moley à porter son attention sur la « chambre accolée », vraie-fausse chambre-salon communiquant avec le séjour par une large baie, dont il montre qu'elle était présente dans les constructions des bastions parisiens dès 1923-1927[427]. Il revient sur cette question en conclusion, et souligne la contradiction entre des réglementations qui, d'un côté, laissent de la latitude aux concepteurs de la construction, mais, d'un autre côté, continuent d'exiger des pièces cloisonnées pour l'attribution de l'allocation de logement[428]. S'il fait valoir crûment l'intérêt de la formule aux yeux de gestionnaires sociaux qui pourraient ainsi espérer "louer un grand trois pièces […] au prix d'un quatre"[429], il reste trop attaché aux intérêts et soucis immédiats de la filière conception-construction pour percevoir un enjeu essentiel de l'affaire, qui est lié à la mesure du taux d'occupation, à la détermination du nombre de logements déclarés "surpeuplés" et, de là, à l'évaluation des « besoins » que la politique du logement et l'effort de construction sont censés satisfaire[430].

C'est à une critique du même ordre – l'absence de prise en considération de dimensions externes – qu'est exposée sa discussion finale sur la hauteur de 2,5 mètres sous plafond, qu'il qualifie de "fétiche". Il constate à juste titre que cette prescription est effacée par le "décret de 1969"[431] abrogeant les successifs "Cahiers des prescriptions techniques et fonctionnelles

---

[425] Ibidem, quatrième partie, p. 207-267. On y voit notamment citer Viollet-le-Duc qui, dès 1863, recommandait qu'on "recherche pour les pièces humides […] le regroupement et la superposition pour faciliter le passage des gaines" (cité par Moley, p. 213-214). On apprend à un autre passage que Michel Roux-Spitz, rédacteur en chef de *L'Architecture Française*, s'enthousiasmait en 1946 pour le "bloc-eau", dont il attendait une économie de "21,85 %" sur l'ensemble cuisine-sanitaire, et que, par suite, il croyait devoir réserver à une "clientèle plus évoluée" la solution éclatée (la cuisine d'un côté, les sanitaires de l'autre), qu'il jugeait "plus agréable pour l'habitant" (Michel Roux-Spitz, in : *L'Architecture Française, n°57, avril 1946*: cité par Moley, p. 158-159 et notes 47 à 51). Toutefois, son confrère et rédacteur en chef adjoint Louis-George Noviant prend position dès 1951 en faveur d'une distinction entre "deux groupes principaux : *pièces de jour* avec cuisine, *pièces de nuit* avec locaux d'hygiène" (Louis-George Noviant in : *L'Architecture Française, n°111-112, 1957*; cité par Moley, p. 255-257), cependant que, la même année, Jean Dubuisson présente son projet pour le concours de la Cité Rotterdam de Strasbourg en se référant explicitement à la séparation jour/nuit (Moley, p. 237). Cette tendance va l'emporter progressivement, ce qui fera écrire à A. Turin, en 1959 :

> "La division du logement en deux parties, l'une tournée vers l'accès extérieur et groupant le séjour, la cuisine et souvent le W.-C., l'autre tournée vers l'intérieur comprenant la plupart des chambres et la salle d'eau, se retrouve dans un très grand nombre des plans de logements projetés dernièrement en France"
> (A. Turin, in : *Cahiers du CSTB, 37-303, avril 1959*; cité par Moley, p. 258).

[426] Ibidem, p. 140-142 et 245. Les "para-circulations" recouvrent des circulations intégrées à des pièces d'habitation, notamment les séjours, qui prennent alors la figure de plaque tournante de distribution. On reviendra sur cette question en commentant des plans de LEN-LOPOFA de 1955 où on rencontrera une masse de "para-circulations", y compris à travers des salles d'eau pourtant réduites à leur plus simple expression.

[427] Ibidem, p. 141 : programme de la RIVP à la Porte de Ménilmontant, Bouchet, architecte.

[428] Ibidem, p. 292 et p. 327, note 14. Christian Moley se garde de mentionner que l'allocation de logement et le régime de la construction ne sont pas gérés par la même branche des appareils publics, et que ce qui paraît commode à l'un peut sembler inacceptable à l'autre. Il fait référence dans la note à une "circulaire du 18 août 1961" qui exigerait le cloisonnement des pièces dans tous les logements "construits ou aidés par l'État". On ne retrouve pas au Journal Officiel de circulaire de cette date. Il y a probablement confusion avec la circulaire du 7 août 1961 sur les HLM à usage locatif, dont le champ d'application est plus limité et qui, sur le point du cloisonnement, ne modifie pas le dispositif du 26 avril 1958 autorisant explicitement des "pièces séparées par une baie libre".

[429] Ibidem, p. 141.

[430] On reviendra substantiellement sur cet aspect des choses en fin de chapitre. Voir, plus loin, le paragraphe 36, *Manipulation des normes de peuplement*.

[431] Décret du 14 juin 1969, J.O. du 15 juin 1969, p. 5990-5991.

minimales" (CPTFM) qui, depuis 1955, sont venus encadrer la production du logement social. À la suite de nombre de concepteurs, il se livre alors à des calculs tendant à montrer que, par des dispositions obliques, ce "décret de 1969" ne prescrit plus qu'une hauteur sous plafond de 2,36 mètres.[432], et il s'étonne que cela ne fasse pas "sortir de l'habitude prise et bien ancrée dans l'appareillage technique de la production, et souvent encore supposée réglementaire par les architectes"[433]. À vrai dire ce ne sont pas les agences d'architecture qui sont ici en cause, mais bien plutôt les constructeurs sociaux qui leur passent commande. En effet, "décret de 1969" ou pas, les locations consenties par les organismes d'HLM sont assujetties, jusque dans les années 1980, à la "surface corrigée" de 1948, et à la stipulation du décret du 22 novembre 1948, jamais abrogée, qui exige une hauteur de 2,5 mètres sous plafond pour le classement des locaux en "pièces principales d'habitation". En la circonstance, la clé de la norme ne se trouve pas dans la « filière conception-construction », mais du côté des conditions de circulation de la « marchandise » logement.

En résumé l'ouvrage de Christian Moley apporte des éclairages significatifs sur certains dispositifs normatifs contemporains ainsi que sur les antériorités – et les continuités – de questionnements touchant à l'organisation spatiale du logement, y compris du logement populaire à partir du moment où les architectes en ont été saisis. Mais il ne peut guère servir de guide pour l'objet auquel on se consacre ici : trop lacunaire sur la période, fort mouvementée, qui nous intéresse, et trop attaché à la réflexion d'une corporation, avec son domaine de pertinence et ses limites.

Après avoir opéré soi-même un retour minutieux, et qu'on espère exhaustif, vers les sources primaires que constituent les textes parus au Journal officiel, c'est encore le travail de Susanna Magri[434] qui apparaît comme le plus précis et le plus complet si on veut se faire une idée de l'évolution des "caractéristiques techniques" du logement social dans l'après-guerre. Sans doute pourrait-on regretter que cette recherche ne fasse pas place aux techniques de construction et qu'elle reste cantonnée aux caractéristiques de surface et d'équipement des logements, mais il s'agit là d'éléments essentiels, tant du point de vue de la valeur d'usage que du coût , et, si on rencontre quelques oublis ou inexactitudes, ceux-ci sont beaucoup moins nombreux qu'ailleurs. Il est remarquable que l'étude Susanna Magri ait été inspirée par une commande de l'administration[435]. Pareille démarche n'est pas sans précédent : on a déjà vu l'administration faire réaliser par d'autres qu'elle-même des études rétrospectives sur les normes qu'elle a préparées et édictées, comme le montrent le contenu des annexes à un

[432] On trouve ce résultat en rapportant les 33 m^3 exigés pour chacun des quatre premiers occupants aux 14 m^2 qui leur sont alloués comme surface minimale par individu. Mais on trouverait 1,65 m. sous plafond dans le cas d'un promoteur qui affecterait 33 m^3 et 20 m^2 par personne (ce qui est tout aussi conforme au texte), etc. Ces divertissements chiffrés montrent qu'il n'est pas nécessairement pertinent de rapporter entre eux des critères minima qui ont été sciemment présentés comme disjoints.

[433] MOLEY (Christian), L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée, Economica, Paris, 1998, p. 288.

[434] MAGRI (Susanna), *Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France*, CSU, Paris, 1977; voir notamment : "Caractéristiques des logements HLM", p. 197-213.

[435] Une commande à laquelle Susanna Magri répond remarquablement, non seulement au niveau de la précision technique, mais également sur le fond. Il suffit d'évoquer à cet égard deux points que fait ressortir son étude :

– Susanna Magri juge, non sans raison, que "la valeur d'usage des logements « HLM » [est] d'une très médiocre « qualité »" (*Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France*, CSU, Paris, 1977, p. 59).
– Elle s'en prend à la diversification des types de logements sociaux, générant des "conditions de logement différenciées tant socialement que spatialement, [des] types de cloisonnement qui prolongent hors de l'entreprise les clivages sociaux , (ibidem, p. 188, passage souligné dans le texte d'origine).

Pour un travail réalisé vers 1975-1976, c'est-à-dire au temps où se prépare le Rapport Barre, et publié en 1977, quand se fait la réforme Barre, le moins qu'on puisse dire est que ces deux orientations sont dans l'air du temps.

document publié en 1958 par le Centre de Recherches Économiques et Sociales[436].Tout se passe comme si les appareils, se perdant dans la complexité de ce qu'ils ont créé, éprouvaient régulièrement le besoin d'un audit extérieur dont la fonction première est de leur restituer la mémoire de ce qu'ils ont fait.

Le problème se pose naturellement dans une conjoncture où, à la suite d'une période de prolifération des catégories et des textes y afférant, l'administration envisage de procéder à une remise en ordre par le moyen d'une « simplification » des normes. Tel était déjà le cas en 1958-1960. En effet, les années 1950 ont vu, dans le domaine du logement social, une multiplication des types, genres et appellations que l'édiction, en 1955, d'un "Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales" (CPTFM)[437] régissant les HLM était loin d'avoir réussi à contenir. C'est ce que reconnaît Pierre Sudreau dans l'introduction à une nouvelle circulaire sur le même sujet, qui est publiée le 2 juin 1960 :

> "Il existe actuellement des différences de normes parfois insignifiantes et souvent inexplicables techniquement entre des logements de catégories voisines, bénéficiant de modalités de financement équivalentes et destinés aux mêmes personnes."[438]

Bref, en augmentant sans cesse l'arsenal de « produits » dont dispose le ministère, on a fabriqué un maquis qu'on va s'efforcer d'ordonner en mettant en place, immédiatement, un nouveau "Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales unifiées" (CPTFMU) couvrant l'ensemble des "logements édifiés par l'État ou construits avec l'aide de l'État"[439]. On poursuivra, ultérieurement, en tendant à réduire le nombre de catégories de financement par la suppression des LOGECO (1963).

Du point de vue de l'histoire administrative, le tournant de 1960 marque, après le dispositif HBM relativement unifié de 1947, une seconde tentative de resserrement.. Ce sera parfaitement éphémère. Sitôt qu'on fait justice des LOGECO, des HLM "A", "A bis" et "B", on voit apparaître une nouvelle différenciation au Crédit Foncier avec les "prêts spéciaux différés" (1963) et, en matière d'HLM, avec les PSR et les ILN (1961). Pour les seules HLM locatives, on sera à la tête d'une gamme de cinq sous-catégories avant la fin des années 1960. C'est dans ce contexte de diversification à tout va que vient s'inscrire la réforme Barre : nouveau resserrement, drastique cette fois, sur un unique logement social locatif et un unique logement aidé en accession à la propriété. Pour avoir vécu la suite, on sait que cette simplification ne fut, à son tour, que de courte durée et que le travail de l'administration, toujours à la recherche de dispositifs « adaptés », de régulations « fines », etc. n'a pas tardé à produire une nouvelle complexité, au moins dans le secteur locatif[440].

À considérer l'intervention de l'État dans le logement durant les cinquante dernières années, on se fait ainsi l'idée que celle-ci est caractérisée par des « respirations » sur des périodes de quinze à vingt ans[441]. Ce n'est pas très éloigné de la perception de Christian Moley, qui retient

[436] AN, versement 850386, art. C 7672.
[437] Circulaire du 29 novembre 1955, J.O. du 18 décembre 1955, p. 12284-12291.
[438] Circulaire du 2 juin 1960, J.O. du 3 juillet 1960, p. 6038. L'ensemble de la circulaire, y compris le nouveau CPTFMU, couvre les pages 6038 à 6049.
[439] Le terme "unifiées" et le "U" de l'acronyme sont soulignés par nous. Rappelons que les logements financés ou aidés à un titre ou un autre représentaient 90 % des logements neufs au début des années 1960.
[440] PLA « ordinaires », PLAI, PLATS, PLI,… en attendant d'autres déclinaisons acronymiques tout aussi flamboyantes.
[441] La simplification intervenue en 1995 avec le "prêt à taux zéro" pour l'accession aidée à la propriété vient à point nommé dans le cadre de ce métabolisme basal.

une "impression de cycles"[442]. Mais cela conduit à mettre en cause l'affirmation péremptoire de Bruno Vayssière selon laquelle, à partir des années 1945-1950, "la complexité des cités HBM prévues pour plusieurs gammes de logements ne sera plus de mise"[443]. Fasciné par le "logement statistique", Bruno Vayssière tend à présenter comme un moment d'éternité ce qui n'est, en réalité, qu'un moment de la vie des appareils.

32. Nombre de pièces et surface des logements.

On a vu plus haut que les grands programmes sociaux du milieu des années 1950 sont bâtis autour d'un logement moyen de trois pièces, ce qui ne les différencie guère des programmes des années 1930. La contrainte se desserre toutefois dès le CPTFM de 1955, qui autorise le logement moyen d'une opération à aller jusqu'à 3,5 pièces. Le contrôle par le nombre de pièces du logement moyen disparaît dans le CPTFMU de 1960, mais la norme qui était jusqu'alors explicite devient sans doute implicite, car on restera durablement centré sur le 3,5 pièces. Tel sera du moins le cas pour les HLM *ordinaires* (HLM « O »), étant entendu que les programmes les plus pauvres – programmes sociaux de relogement (PSR) et programmes à loyer réduit (PLR) continueront de plafonner à 3,25 pièces par logement. En résumé on peut dire qu'en logement collectif social *ordinaire*, les années 1950 ont été marquées par le règne du trois pièces, et les années 1960 et 1970, par celui d'un mélange de trois pièces et de quatre pièces.

Une indication probante à cet égard est apportée, au niveau du résultat, par les enquêtes logement de 1963 et 1967. Elles font en effet apparaître que les "logements neufs HLM", c'est-à-dire ceux qui ont été construits après 1948, font en moyenne 3,2 pièces s'ils ont été achevés avant 1963, et 3,5 pièces s'ils ont été achevés de 1964 à 1967[444]. L'évolution est particulièrement nette dans les grandes villes, où la construction neuve HLM de 1964-1967 dépasse nettement le standard des autres loueurs : 3,4 pièces contre 2,9 pièces dans l'agglomération parisienne, et 3,6 pièces contre 3,3 dans les autres unités urbaines de plus de 100 000 habitants, alors que les différences étaient faibles ou nulles dans les constructions

[442] MOLEY (Christian), L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée, Economica, Paris, 1998, p. 294.
[443] VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 63.
[444] Rappelons qu'en termes de nombre de pièces par logement, le visage qu'affiche le parc HLM durant les années 1960 ne s'est pas fondamentalement modifié en fin de siècle :

Parc de logements HLM, réparti selon le nombre de pièces (1982, 1999)

		Pourcentage de logements de …					Moyenne
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. et plus	(pièces/log.)
HLM locatives	Parc de 1982	6 %	17 %	37 %	30 %	10 %	3,23
	Parc de 1999	6,5 %	17,5 %	35,5 %	29,5 %	11 %	3,23

Sources : INSEE, *Recensement de 1982, Logements-Immeubles*, p. 184.
INSEE, *Recensement de 1990, Logement Population Emploi*, p. 18.

Tout juste observe-t-on une légère décrue des trois pièces et une poussée des studios, sur l'origine de laquelle on reviendra plus loin en traitant des "logements spécialisés". La relative stabilité qu'on constate jusqu'à la fin de siècle traduit deux réalités essentielles : d'une part, le poids de la production des années 1950 et 1960 dans le parc HLM actuel et, d'autre part, une certaine permanence des orientations de la construction neuve sociale.

neuves de 1948-1963. Ces changements installent les organismes d'HLM dans la posture d'offreurs de logements plus familiaux que leurs concurrents sur les points réputés les plus chauds de la crise du logement. Il y a toutefois là un effet d'optique statistique lié à l'usage de circonscriptions aussi vastes que "l'agglomération parisienne" ou les "unités urbaines de plus de 100 000 habitants", puisque les opérateurs HLM construisent principalement dans des zones d'extension qui ont été d'emblée très caractérisées, sinon stigmatisées, alors que leurs concurrents ont une activité plus répartie dans l'espace aggloméré : l'offre HLM est sans doute plus familiale qu'auparavant, mais au prix d'une délocalisation.

Parc de logements réparti selon le nombre de pièces (1963, 1967, 1968)

Nature des logements		Pourcentage de logements de …					Moyenne (pièces/log.)
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 p. et plus	
Logements locatifs « anciens » (antérieurs à 1948)	Parc HBM (1967)	8 %	24 %	42 %	23 %	3 %	2,9
	Tous locatifs anciens (1) (1967)	13 %	35 %	28 %	15 %	9 %	2,7
Logements locatifs postérieurs à 1948	Parc HLM						
	1963	3 %	18 %	42 %	29 %	8 %	3,2
	1967	2 %	16 %	40 %	32 %	10 %	3,3
	Parc "privé"						
	1963	9 %	19 %	33 %	28 %	11 %	3,2
	1967	6 %	15 %	34 %	34 %	11 %	3,3
Ensemble des log. construits de 1948 à 1968	Parc de 1968 (locatif ou non)	4 %	12 %	30 %	32 %	22 % (2)	3,8

(1) Y compris le parc HBM.
(2) Ces 22 % se décomposent en 15 % de 5 pièces et 7 % de six pièces et plus.
Sources : INSEE, *Études et Conjoncture n°9, septembre 1968*, p. 127 et 151.
INSEE, *Recensement général de la population de 1968. Sondage au 1/20. Logements et Immeubles,* Paris, 1972, p. 61

Si on quitte les grandes agglomérations pour revenir à une perspective globale, on doit constater que, contrairement à ce qui prévalait au temps des HBM, les moyennes générales ne singularisent plus l'offre HLM dans le sens d'une tonalité familiale. Lorsqu'on compare les offres respectives du secteur HLM et des loueurs "privés", l'aspect le plus marquant des transformations qui se sont opérées de l'entre-deux-guerres à l'après-guerre et, plus finement, des années 1950 aux années 1960, correspond à un effacement progressif des différences. On est en présence d'un repli général des petits et très petits logements, qui bénéficie principalement aux quatre pièces et accessoirement aux trois pièces (parc "privé") ou aux cinq pièces et plus (parc HLM).

On ne saurait se plaindre de ces progrès, même s'ils n'ont pas l'allure d'une révolution. Mais il reste que, dans cette affaire, c'est plutôt la distribution originelle des HBM qui fait image, avec son centrage sur les deux, trois et quatre pièces[445], et que, malgré son heureuse évolution,

[445] La nouvelle propriété locative qui émerge dans l'après-guerre et, pour un moment, se compare si agréablement à l'offre HLM est manifestement très différente de l'offre spontanée du marché dans les années 1900. Outre un effet d'imitation stimulé par la concurrence HLM, devenue une référence de base pour le marché, deux facteurs peuvent éclairer cette évolution : d'une part, l'allocation de logement, qui contribue à solvabiliser la demande familiale vis-à-vis de l'ensemble de l'offre locative neuve, et d'autre part, l'intervention de constructeurs « privés » qui, comme la SCIC (créée en 1954), mobilisent massivement des financements sociaux (LOGECO, primes). Sur ces deux points, voir, dans la seconde partie, les réflexions sur le régime des loyers et les effets de l'allocation de logement.

l'offre locative reste fort décalée par rapport à la moyenne de la production neuve. Substantiellement lestée en deux et trois pièces alors qu'elle est sous-représentée dans les grands logements, elle se présente plutôt, y compris en HLM, comme un logement de transition, les logements réellement familiaux restant l'apanage de l'accession à la propriété… et de la maison individuelle. Il s'y ajoute que, compte tenu des évolutions intervenues dans les modes de comptage des pièces dans la construction neuve[446], les progrès apparents des nombres de pièces ne sont assurément pas aussi significatifs qu'on pourrait le croire, et qu'ils pourraient même, notamment durant les années 1950, correspondre à une stagnation, voire à une régression des volumes effectivement alloués aux ménages dans la construction neuve.

Dans ces conditions, le seul critère réellement discriminant est celui des surfaces habitables, une notion qui n'est saisie ni par les recensements ni par les premières enquêtes logement de l'INSEE, mais dont on peut suivre l'évolution à travers celle des normes qui encadrent la construction. En matière de logements sociaux, le dispositif HBM, refondu et notablement clarifié en 1947, laissait attendre un accroissement consistant des volumes habitables. Encore aurait-il fallu pour cela que le dispositif de 1947 soit durable. Or, il n'a duré qu'aussi longtemps qu'on a peu construit. Dès 1951, c'est-à-dire avant même que la construction HLM ne s'éveille vraiment, une soudaine révision vient autoriser des minima qui, sauf pour les cinq pièces et plus, sont systématiquement inférieurs à ceux des ILM de 1928. La différence est encore faible, il est vrai, mais la tendance est brutalement accentuée par l'irruption des HLM "Économiques" en 1952, qui sont introduits, en principe, en vue du relogement des habitants des îlots insalubres, et qui constituent, en fait, le cadre des programmes de "Logements Économiques Normalisés" (LEN) qu'on a étudiés plus haut. Comme le montrent les tableaux détaillés qui sont donnés en fin de paragraphe, on remonte le temps : du studio au quatre pièces, les minima sont désormais en retrait sur ceux des "HLM bis" de 1922, et les mêmes dispositions sont adoptées lors de la venue au monde des LOGECO, en 1953. Le sort des LOGECO est légèrement amélioré en 1954, mais le cadre général des minima n'évolue guère jusqu'aux années 1960. Quant aux maxima, si on néglige les dépassements "exceptionnels" qui peuvent être "autorisés" à partir de 1958, on doit constater qu'ils restent obstinément inférieurs aux minima de 1947. On ne saurait mieux dire que l'expansion de la construction des années 1950 s'est faite au prix d'un abandon des objectifs généreux qu'on s'était assignés en 1947[447].

Un problème d'interprétation se pose à partir de 1955, quand le contraste entre HLM "A" et HLM "B" s'accentue brusquement. Face à ce décalage, qui s'aggrave encore en 1958 avec l'éclatement en trois sous-catégories "A", "A bis" et "B", un usage assez constant dans la littérature consiste à considérer les HLM "B", c'est-à-dire les meilleures, comme les HLM "ordinaires"[448], sans doute parce qu'elles apparaissent moins scandaleuses au regard des habitudes qui se sont installées depuis cette période. Mais rien ne vient, à notre connaissance, fonder ce qui, dès lors n'est que l'expression d'un *a priori* ou d'un pari implicite sur la fréquence réelle des « bonnes » réalisations. Par opposition aux statistiques concernant les financements du Crédit Foncier, où les LOGECO sont nettement distingués des autres

[446] Voir en fin du paragraphe 33, *L'organisation du logement*, les conditions dans lesquelles les *fausses pièces* adjointes au séjour sont devenues de plus en plus fréquentes.

[447] L'arrivée en 1955 de très petits logements ne peut que conforter ce point de vue : chambres indépendantes dans les HLM et, dans les LOGECO, studios et chambres dont les minima sont révisés en baisse dès 1958.

[448] Voir par exemple les données que produit Louis Houdeville, sans d'ailleurs prendre la peine d'expliquer qu'elles procèdent d'un choix (HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 195). La notion d'HLM "ordinaires" (ou "HLMO") s'est accréditée dans les années 1960, par opposition aux PSR et autres ILN, en attendant les PLR et les nouveaux ILM72 : un "cauchemar alphabétique", comme dirait l'auteur de romans noirs John CROSBY.

logements primés, les données de financement des HLM se présentent comme une masse indifférenciée, que ce soit dans la loi cadre de 1957, dans les annuaires de l'INSEE ou dans les mémentos du ministère. Tout se passe comme si l'administration de la Construction disposait, en pratique, d'une complète latitude pour arbitrer entre les différents « produits » de la gamme HLM et, comme elle ne semble guère avoir cultivé la transparence sur la nature de ses choix, cela ne facilite pas la démarche visant à évaluer ce qui, au-delà des discours et des bonnes intentions, s'est réellement construit. La seule indication globale dont on dispose à cet égard se trouve dans une circulaire que Pierre Garet, ministre de la Construction, adresse aux préfets le 26 avril 1958[449]. Le ministre "considère que, sur l'ensemble de leurs programmes, les organismes d'habitations à loyer modéré devraient réaliser des logements de la catégorie A dans la proportion de 15 p. cent environ". Mais il indique aussi que la proportion des logement de la catégorie B, qui répondent à des "sujétions sociales ou architecturales particulières, […] ne devrait pas dépasser 30 à 35 p. cent du total des logements d'habitations [sic!] à loyer modéré à usage locatif". Il en résulte, par déduction, que les HLM "A bis" devraient représenter 50 % à 55 % des nouvelles HLM locatives. En termes de fréquence dans la production, l'HLM « ordinaire » n'est donc probablement pas celle que beaucoup croient. L'HLM la plus courante tolère encore, à la fin des années 1950, les minima les plus bas qui soient et, compte tenu des coups partis, cette situation continue sans doute à caractériser les constructions jusqu'en 1962 ou 1963, affectant ainsi une forte période de production.

Vient cependant, au tournant des années 1960, un moment où on se défait des équivoques qu'autorise la multiplication des sous-catégories, et où on promeut à nouveau une norme unifiée, relativement claire, et quelque peu améliorée. Dès 1960, la contrainte se desserre pour les LOGECO, qui sont désormais alignés sur les HLM "B"[450]. Les HLM suivent au printemps 1961, quand on va vers l'issue de la guerre d'Algérie, et le mouvement est amplifié à l'automne 1963, un peu plus d'un an après le désengagement militaire. On tire alors un trait définitif sur les logements les plus pauvres des années 1952-1961 : LEN, LOPOFA, HLM "A" et "A bis", sans compter la brève aventure des LEPN. On n'y reviendra pas, bien que le spectre des sous-HLM continue de hanter le paysage du logement social. On voit en effet apparaître, dans la circulaire de Pierre Sudreau qui explicite la réforme de 1961, un inquiétant "Programme Social de Relogement" (PSR)[451], mais il est aussitôt précisé que "les normes de surface [de ce programme] sont celles des HLM ordinaires", une disposition qui sera

[449] J.O. du 29 avril 1958, p. 4214-4217. Concernant la relation entre les HLM et la formule LOGECO, la circulaire précise que "l'identité des normes" entre les HLM "A bis" nouvellement créés et les LOGECO a été voulue de façon à "permettre aux organismes, qui en ont la possibilité, d'utiliser selon les disponibilités du moment, soit le financement traditionnel de la législation des habitations à loyer modéré, soit les sources de financement de la construction privée, sans avoir pour autant à modifier leurs projets". L'anecdote en permet pas d'apprécier jusqu'à quel point la faculté ainsi ouverte a été mobilisée, mais elle constitue un concentré de l'époque : opportunisme dans les financements, désengagement discret d'un État fort occupé par ailleurs, culte des projets types et fabrication de normes "en tant que de besoin", comme on dit dans l'administration.

[450] Le fait que les desserrements commencent par les LOGECO s'interprète aisément si on rappelle que les primes sont tout de même moins coûteuses pour le Trésor que l'aide au financement des HLM.

[451] Circulaire du 7 août 1961, J.O. du 19 septembre 1961, p. 8626-8631. Il ne faudrait pas associer de façon trop exclusive le "Programme Social de Relogement" et la rénovation urbaine. L'introduction de la circulaire donne en effet deux finalités bien identifiées à ce programme, indiquant qu'il concerne "notamment [les occupants] des constructions provisoires ou des immeubles vétustes et insalubres dont la démolition est indispensable à la rénovation urbaine". Remplacement des taudis …et des constructions provisoires de l'État : cet assemblage hétéroclite montre, d'une part, que le problème des constructions provisoires perdure encore, plus de quinze ans après la fin de la guerre, et, d'autre part, que les logements PSR s'inscrivent dans le prolongement des LEN de 1954, dont un des objets était, précisément, la résorption des constructions provisoires. Il manque simplement, pour compléter le paysage du "relogement social", une évocation des bidonvilles que l'État laisse alors prospérer. Mais il est vrai qu'on prévoit déjà, pour une partie de leurs habitants, une autre destinée : les "foyers", sur lesquels on reviendra plus loin.

expressément maintenue lors de la création des "Programmes à Loyer Réduit" (PLR) en 1968. Il faut croire que l'expérience des années 1950 a été cuisante, car la circulaire de 1961 précise que le CPTFMU de 1960 est "applicable" aux PSR, et que l'objectif de loyers moins élevés que ceux des HLMO "doit être atteint par [les] conditions moins onéreuses de financement [qui sont offertes], sans rechercher des économies excessives dans le prix de revient des logements qui risqueraient de conduire à une diminution de leur qualité au-dessous du niveau acceptable"[452].

De 1958 à 1963, l'ensemble des surfaces minimales est relevé de 20 % (sensiblement), à l'exception des studios qui ne bénéficient que d'un petit 9 %. Les maxima "normaux" sont augmentés de 10 % (sensiblement), et il faut prendre en compte le dépassement "exceptionnel" de 10 % qui "peut être autorisé" pour obtenir un relèvement équivalent à celui des minima. Le dispositif qui émerge ainsi, et qui régira les années 1960, reste en retrait par rapport à ce qui était projeté en 1947. La différence n'est pas très considérable pour les maxima –et peut de surcroît être effacée par les dépassements "exceptionnels" –, mais elle est nettement lisible dans le domaine des minima, où elle atteint 7 % pour les quatre pièces, 7 % pour les cinq pièces, 11 % pour les six pièces et… 22 % pour les studios qui, comme les chambre isolées, restent désespérément rivés à la norme "HLM bis" de 1922. Dans cette période, il arrive que les textes officiels fassent eux-mêmes la critique de l'œuvre accomplie par l'État. Ainsi, la circulaire précitée de Pierre Sudreau reconnaît en 1961 que "l'exiguïté des logements est incontestablement l'inconvénient dont les effets seront les plus durablement ressentis par les occupants"[453]. Il faudra néanmoins attendre 1972 pour qu'une manifestation d'hédonisme post-soixante-huitard ramène les normes de surface au niveau qui avait été jugé pertinent en 1947, au moins en ce qui concerne les logements de deux pièces et plus.

Les faits qu'on met en évidence en examinant l'histoire des normes de surface des logements se résument assez simplement : un projet un peu généreux à la fin des années 1940, un effondrement au début des années 1950 dans le contexte de la guerre d'Indochine, et un remontée en deux étapes, au seuil de chacune des décennies suivantes, qui ramène au point de départ. Il n'est pas sans signification de remarquer que les étapes du redressement coïncident, la première, avec la fin de la guerre d'Algérie, l'autre, avec un recul marqué de la politique de « grandeur » gaullienne. Il faut aussi remarquer que le rétablissement ne concerne pas vraiment les très petits logements (studios et chambres indépendantes), dont on a vu pourtant qu'ils se multiplient après les années 1960 : cela justifiera qu'on s'attarde, un peu plus loin, à ce domaine très « spécial » du logement.

---

[452] Contrairement à ce qui prévaudra à la fin de la décennie, avec l'institution de prix-plafonds égaux à 80 % de ceux des HLMO pour les PSR, et à 93 % de ceux des HLMO pour les PLR, le dispositif de 1961 ne contient pas de norme explicite de prix de revient. On prescrit néanmoins quelques économies puisque l'article 3 de l'arrêté du 25 mai 1961 (J.O. du 3 juin 1961, p. 5043-5044) stipule que le prix de revient toutes dépenses confondues ne doit pas excéder le "montant du prêt forfaitaire [HLM]", alors même que, à l'exception des chambres indépendantes, celui-ci ne dépasse le prix plafond de la construction seule que de 4 % à 5 %. Mais la circulaire ministérielle du 7 août prend, là encore, le soin de dire ce qu'il faut faire et ce qu'il ne faut pas faire :

> "[…] il n'est pas désirable que l'économie soit recherchée sur le prix de la construction, aussi la réduction devra-t-elle porter sur les dépenses annexes.
>
> Il paraît indispensable que les collectivités fassent l'apport du terrain et, si possible, réalisent la viabilité à leurs frais."

Bref, dans le même mouvement, on renonce à rogner sur les normes au-delà de ce qui est "acceptable", et on remet à la charge du contribuable territorial l'équivalent des « économies » qu'on n'a pas réussi à réaliser par les voies pourtant si prometteuses de la répétition, de « l'industrialisation », etc.

[453] J.O. du 19 septembre 1961, p. 8626. Encourageant les organismes d'HLM à "user largement des possibilités" qu'ouvrent les nouveaux maxima, le ministre poursuit : "Il ne faut point, pour autant, sacrifier l'équipement ou la qualité", un point qu'on ne manquera pas d'examiner plus loin.

Normes de surface des logements HLM (en m^2)

		Chambre isolée	Studio cuis.	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces
1922 : HBM "bis"	Minima	15	25	35	45	–	–	–	–
1928 : ILM	Minima	–	–	46	58	70	82	94	108
Arrêté du 19/12/1947 [1]									
HBM "A"	Minima	–	32	44	57	71	(86)	(101)	(116)
	Maxima	–	(35,2)	(48,4)	(62,7)	(78,1)	(94,6)	(111,1)	(127,6)
HBM "B"	Minima	–	32	46	59	73	(88)	(103)	(118)
	Maxima	–	(35,2)	(50,6)	(64,9)	(80,3)	(96,8)	(113,3)	(129,8)
Arrêté du 04/05/1951 [2]									
HLM "A" et "B"	Norme	–	30	45	57	68	(82)	(96)	(110)
	Minima	–	(26,5)	(40,5)	(54,1)	(64,6)	(77,9)	(91,2)	(104,5)
	Maxima	–	(33)	(49,5)	(62,7)	(74,8)	(90,2)	(105,6)	(121)
Arrêté du 15/09/1952 [3]									
HLM "Économiques"	Minima	–	23	34	44	53 (50)	(63)	(73)	(83)
Arrêté du 30/12/1953 [4]									
Toutes HLM	Minima	–	23	34	44	53	63	(77)	(91)
	Maxima	–	30	45	62	74	90	(104)	(118)
Arrêté du 23/11/1955 [5]									
HLM "A"	Minima	10	23	34	45	55	65	75	85
	Maxima	12	26	39	51	61	73	85	101
HLM "B"	Minima	12	26	39	51	61	73	85	101
	Maxima	18	30	45	57	70	85	100	115
Arrêté du 22/03/1958 [6]									
HLM "A"	Minima	10	23	34	45	55	65	75	85
	Maxima	12	26	39	51	61	73	85	101
HLM "A bis"	Minima	12	23	34	45	57	68	82	96
	Maxima	18	30	45	57	68	82	96	110
HLM "B"	Minima	–	26	39	51	61	73	85	101
	Maxima	–	30	45	57	70	85	100	115
Dépassement "exceptionnel" jusqu'à…		–	(31)	(47)	(60)	(73)	(89)	(105)	(121)
Arrêté du 24/05/1961 [7]									
Toutes HLM	Minima	10	26	39	51	61	73	85	101
	Maxima	20	33	50	63	77	93	110	125
Dépassement "exceptionnel" jusqu'à…		(22)	(36)	(55)	(69)	(84)	(102)	(121)	(137)
Arrêté du 13/10/1963 [8]									
Toutes HLM	Minima	12	25	42	55	66	80	90	110
	Maxima	20	33	50	63	77	93	110	125
Dépassement "exceptionnel" jusqu'à…		(22)	(36)	(55)	(69)	(84)	(102)	(121)	(137)
Arrêté des 21/03/1966, 29/05/1968 et 15/11/1970 [9]									
Toutes HLM	Minima	14	Sans changement						
	Maxima	20	Sans changement						
Dépassement "exceptionnel" jusqu'à…		(22)	Sans changement						
Arrêté du 16/06/1972									
	Minima	16	28	46	60	73	88	99	121
Surf. de référence pour calcul du prêt		20	33	50	63	77	93	110	125
Dépassement possible jusqu'à…		(21)	(34)	(52)	(66)	(80)	(97)	(115)	(132)

Sources :

Arrêté du 19 décembre 1947, J.O. du 24 décembre 1947, p. 12413.
Arrêté du 4 mai 1951, J.O. du 9 mai 1951, p. 4839-4840.
Arrêté du 15 septembre 1952, J.O. du 17 septembre 1952, p. 9120-9121.
Arrêté du 30 décembre 1953, J.O. du 31 décembre 1953, p. 11801-11803.
Arrêté du 23 novembre 1955, J.O. du 24 novembre 1955, p. 11404-11405.
(Cet arrêté est complété par la circulaire du 29 novembre 1955 qui, tout en organisant les "reconductions" de contrats et les "droits de suite" au profit des projets bénéficiant d'un "agrément technique" décerné par les jurys de concours, établit un "Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minima applicables aux logements « Habitations à loyer modéré » collectifs à usage locatif "; J.O. du 18 décembre 1955, p. 12284-12291.)
Arrêté du 22 mars 1958, J.O. du 25 mars 1958, p. 2918-2920.
Arrêté du 24 mai 1961, J.O. du 3 juin 1961, p. 5042-5043.
Arrêté du 13 octobre 1963, J.O. du 16 octobre 1963.
Arrêté du 21 mars 1966, J.O. du 22 mars 1966, p. 2322-2323.
Arrêté du 29 mai 1968, J.O. du 31 mai 1968.
Arrêté du 15 novembre 1970, J.O. du 20 novembre 1970, p. 10664-10665.
Arrêté du 16 juin 1972, J.O. du 18 juin 1972, p. 6186-6192.

Notes :

(1) L'arrêté précise que les studios ne peuvent être admis "[qu']exceptionnellement". À l'autre extrémité de la gamme de tailles, les surfaces des logements de cinq pièces et plus ne sont pas explicitement indiquées dans le tableau de synthèse, ce qui implique là aussi un usage rare.
Selon l'article 2 de l'arrêté, les dimensions indiquées sont des "minima […] qui ne peuvent être augmentés que de 10 %". Il existe donc, dès 1947, des maxima qu'on dira « de fait » dans la mesure où leurs valeurs numériques ne sont pas publiées. On a représenté ces maxima avec leur décimale, bien que celle-ci n'ait pas nécessairement une signification réelle et que, dans la série étudiée ici, il n'existe aucun texte normatif sur les surfaces qui comporte explicitement des décimales. L'habitude de représenter ce genre de maxima « de fait » avec leurs décimales est attestée dans la littérature par les pratiques de Louis Houdeville ou de Susanna Magri, qui l'appliquent à des textes ultérieurs, car ils omettent l'un et l'autre de mentionner que le dispositif de 1947 comporte des maxima.
Pour cet arrêté comme pour les suivants, on a placé entre parenthèses les valeurs qui ne sont pas explicitement données au Journal Officiel, mais qui peuvent être calculées par l'application de certaines stipulations du texte.
On a d'autre part conservé les décimales des valeurs ainsi estimées jusqu'à l'arrêté du 22 mars 1958, qui donne une clé pour les arrondis.

(2) La différenciation entre HLM "A" et "B" se fait alors non par la surface mais par la présence du chauffage central dans les seconds.
Susanna Magri ne donne pas un tableau complet des surfaces qui ressortissent à cet arrêté. Elle semble avoir fait une erreur de lecture sur la seule surface qu'elle indique ("65 m^2" pour un quatre pièces). D'autre part, elle simplifie substantiellement la clause qui régit la fixation des minima et maxima, en disant que l'écart total à la norme est de 15 % (la norme étant diminuée de 5 % pour former les minima, et augmentée de 10 pour former les maxima). En réalité, cette clause ne vaut qu'à partir du trois pièces. Pour les deux pièces, le jeu est de 10 % dans les deux sens; pour les studios, il est de 15 % en réduction et de 10 % en dépassement. Seul Louis Houdeville paraît avoir donné une présentation exacte de cet arrêté (HOUDEVILLE (Louis), préface de MENDÈS-FRANCE, *Pour une civilisation de l'habitat,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1969, p. 195).
On peut comprendre qu'il y ait des flottements dans les présentations de ce texte essentiel, en tout cas les présentations récentes, quand on voit l'état de la micro-fiche conservée aux Journaux officiels.

(3) L'existence de ce texte n'est mentionnée ni par Susanna Magri, ni par Louis Houdeville. En revanche, cet arrêté donne lieu à une colonne "HLM économiques 1952" dans un tableau constitué par le Centre de Recherches Économiques et Sociales (*Pour une vraie politique de l'habitat,* p. 20, in AN, versement 850386, art. C 7672).
Dans un français approximatif, l'article 1 de l'arrêté indique que ces "logements économiques [sont] destinés principalement au relogement des immeubles insalubres à démolir".

Il est précisé que la surface prise en compte est "la surface utile totale entre murs et cloisons", ce qui est conforme à la fois à la tradition et à la lettre du dispositif de 1948 sur les loyers, qui était alors encore récent. Une particularité significative est qu'on crée un "type E3A" comportant trois pièces principales "avec en plus : une chambre non fermée donnant sur la pièce principale, mais éclairée par une fenêtre particulière". On vient ainsi d'ouvrir la voie à de faux quatre pièces.
La surface minimale du "type E3A" a été indiquée entre parenthèses dans une seconde ligne spécifique à la colonne "quatre pièces", puisqu'il s'agit d'une solution alternative pour cette taille de logements. En matière de cinq pièces et plus, c'est un tout autre motif qui a conduit à mettre les surfaces minimales entre parenthèses : la possibilité d'introduire ces types de logement dans les programmes "économiques" est présentée comme "exceptionnelle".

(4) Surface "utile" : aux éléments pris en compte dans la définition précédente (1952, note 3 ci-dessus), on ajoute les loggias, "ces dernières étant décomptées seulement pour la moitié de leur surface". Ce genre de mesure est classique en ce qui concerne le calcul des loyers. Mais il est beaucoup plus discutable en matière de surfaces minimales, particulièrement dans un contexte général d'allocations très serrées. Un indice indirect d'une certaine gêne est constitué par le fait qu'on n'est pas allé jusqu'à intégrer une fraction des surfaces des balcons ou terrasses, ce qui aurait pourtant participé de la même logique.
Au contrôle des surfaces minimales par type de logement se surimpose désormais celui du logement moyen d'un programme de construction, qui "ne peut excéder, sauf dérogation exceptionnelle […] 52 m^2 par logement". Cette règle nouvelle, qui revient à installer le point moyen des programmes tout au plus au niveau du trois pièces, n'est ni indiquée ni commentée par Susanna Magri.

(5) Surface "habitable" excluant explicitement tous les locaux annexes (caves, celliers…) ainsi que les espaces non clos (loggia…) : on renonce aux chemins de traverse qu'on se proposait d'ouvrir en 1953 et on revient à une mesure de bon aloi en refusant de considérer dans les minima les surfaces sur lesquelles on pourrait tout juste établir un campement.
Ce nouvel arrêté concerne exclusivement les "habitations collectives à loyer modéré à usage collectif" (*sic!*… au lieu de « usage locatif »). Le texte a surtout pour effet de remettre à jour la définition des HLM "A", maintenant désignés comme "logements populaires et familiaux" ou "LOPOFA", qui se différencient à nouveau des HLM "B" par la surface. Il est spécifié à l'article 6 paragraphe 2 que les HLM ressortissant à l'arrêté du 15 septembre 1952, ou HLM "économiques", doivent désormais être réalisés "dans le cadre des dispositions […] relatives aux habitations à loyer modéré de la catégorie A (populaires et familiaux)" (*sic!*… au lieu de « familiales »).
La clause intéressant le contrôle du logement moyen d'une opération est reconduite sous une forme un peu différente : "le nombre moyen de pièces par logement, pour l'ensemble d'une opération, devra être au plus égal à 3,5" (article 1 D).
Susanna Magri indique par erreur que cet arrêté ramène la surface minimale des cuisines à 5 m^2. En fait, ce point concernant spécifiquement les cuisines est acquis depuis le 30 décembre 1953.

(6) Les limites de variation du domaine HLM restent globalement inchangées, ce qui peut expliquer que Susanna Magri ne mentionne pas cet arrêté dans sa chronologie initiale, et qu'elle se borne à la commenter brièvement un peu plus loin (MAGRI (Susanna), *Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France,* CSU, Paris, 1977, p. 209).
L'innovation principale correspond à la mise en place d'une catégorie "A bis", de statut manifestement intermédiaire et dont la circulaire du 25 avril 1958 dira "qu'elle a des caractéristiques strictement semblables à celles des logements économiques et familiaux primés au taux de mille francs par mètre carré", c'est-à-dire les LOGECO (J.O. du 29 avril 1958, p. 4214). La même circulaire rappelle le "pourquoi" de la création de cette nouvelle catégorie : il s'agit de permettre aux "organismes […] d'utiliser selon les possibilités du moment soit le financement traditionnelle de la législation des habitations à loyer modéré, soit les sources de financement de l'aide à la construction privée, sans avoir à modifier pour autant leurs projets". Et d'ajouter *in petto* : "d'ores et déjà, les organismes d'habitation à loyer modéré […] pourront utiliser des projets-types homologués ou des projets d'immeubles collectifs agréés dans les conditions prévues par la réglementation de l'aide à la construction privée".
Revenant à l'arrêté du 22 mars 1958, on constatera que, même si les minima par type de logement restent inchangés, les surfaces globales de la nouvelle catégorie sont légèrement relevées Il est en effet indiqué qu'en "A bis" la surface habitable globale délivrée par une opération devra être au moins égale à "la somme des produits des surfaces minima autorisée par le nombre de logements de chacun des types considérés, majorée de 2 mètres carrés par logement" (article 5). En HLM "B", il est seulement stipulé que la surface habitable totale d'une opération devra être au moins égale à "la somme des produits des surfaces limites de

chaque type par le nombre de logements du type considéré" (article 6), ce qui laisse entendre que des entorses au minima pourront être tolérées pourvu que le minimum global pour une opération soit respecté.
En fait, les marges de souplesse se multiplient, comme le montre une autre innovation qui introduit une fissure dans les plafonds de surface des HLM "B". En effet, dans cette catégorie, "il peut […] être prévu des logements [dépassant les plafonds au maximum] de 5 %, lorsque le parti constructif ou d'autres considérations le justifient" (article 6).
Sous l'angle du contrôle des opérations par le nombre de pièces habitables du logements moyen, seuls les programmes d'HLM collectives "A" restent soumis à la barre des 3,5 pièces par logement.

(7) Surface "habitable", définie dans les mêmes termes qu'en 1955.
Le relèvement très lisible des maxima est complété par une disposition disant que "lorsque les conditions de productivité le permettent, il peut être prévu des logements excédant les maxima ci-dessus de 10 p. 100 au plus". C'est sur cette ouverture que se fonde la ligne portée entre parenthèses. Conformément à une stipulation présente dans les textes réglementaires depuis 1955, on a pris le parti de parti de présenter ces super-maxima en les arrondissant "au mètre carré le plus proche, la demi unité étant arrondie à l'unité inférieure".
D'autres dispositions du même arrêté vont dans le sens de l'accroissement des surfaces au sein du secteur HLM, si ce n'est dans les HLM proprement dites. C'est ainsi que l'article 5 crée les "immeubles à loyer normal" (ILN), dont le forfait de construction excède de 15 % celui des HLM "ordinaires", et qui "ne sont soumis à aucune limite maximale de surface habitable".
Susanna Magri commente ce texte en écrivant que les minima de surface restent fixés au niveau de 1955". En fait l'arrêté de 1961concerne tous "les logements à usage locatif à réaliser avec le bénéfice de la législation sur les habitations à loyer modéré, soit en immeubles collectifs, soit en maisons individuelles […]", et il consacre la liquidation des logements issus de l'opération "million" (HLM "A"), qui étaient dotés des surfaces les plus basses. L'article 8 précise en effet que "les dispositions de l'arrêté du 22 mars 1958 sont abrogées. Or, le texte de 1958 reprenait celui de 1955 concernant les LOPOFA. Dans cette affaire complexe, Susanna Magri a à la fois tort et raison. Elle a raison si on s'en tient aux seules HLM "ordinaires" (ou HLM "B"), comme elle le fait constamment. Mais elle a tort si on se place du point de vue de l'ensemble de la production HLM, car la liquidation de la séquence HLM "économiques" / opération "million" signifie l'abandon des logements aux surfaces les plus médiocres et implique un relèvement des minima « absolus » du secteur.

(8) Surface "habitable", définie dans les mêmes termes qu'en 1955.
Un relèvement très lisible des minima concerne cette fois les HLM "ordinaires" elles-mêmes, à l'exception des malheureux studios, un type de logement dont il faut reconnaître qu'il est peu fréquent dans les immeubles sociaux "ordinaires".
L'ensemble des dispositions de 1961 autorisant le dépassement des plafonds est maintenu, y compris l'absence de limitation supérieure des surfaces des ILN, qui bénéficient désormais d'un forfait de construction dépassant de 20 % celui des HLM "ordinaires".

(9) Surface "habitable", définie dans les mêmes termes qu'en 1955.
Les dépassements de surface qui peuvent être autorisés en raison des prix obtenus par une "technique évoluée" sont maintenus. Les ILN bénéficient désormais d'un forfait de construction excédant de 25 % celui des HLM "ordinaires"; toutefois leur dépassement de surface doit maintenant resté contenu dans la limite générale de 10 %.
Les dispositions touchant aux surfaces ne sont pas modifiées par les arrêtés de 1968 et 1970, à l'exception des chambres indépendantes dont la surface minimale est portée à 14 m^2 en 1970.
Notons pour finir que Susanna Magri attribue à l'arrêté de 1966 l'institution des « super-maxima » pour "technique évoluée", alors que ceux-ci sont en place depuis 1961.

Normes de surface des LOGECO (en m^2)

	Chambre isolée	Studio cuis.	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces
Arrêté du 17/03/1953 [1]								
Minima	–	–	34	44	53	63	–	–
Maxima	–	–	45	57	68	82	–	–
Arrêté du 25/06/1953 [2]								
Minima	–	–	Sans changement				77	91
Maxima	–	–	Sans changement				96	110
Arrêté du 11/03/1954 [3]								
Minima	–	–	34	45	57	68	82	96
Maxima	–	–	45	57	68	82	96	110
Arrêté du 12/11/1955 [4]								
Minima	12	26	Sans changement					
Maxima	18	30	Sans changement					
Arrêté du 08/08/1957 [5]								
Minima	Sans changement							
Maxima	Sans changement							
Arrêté du 22/03/1958 [6]								
Minima	10	23	Sans changement					
Maxima	18	30	Sans changement					
Arrêté du 14/04/1960 [7]								
Minima	10	26	39	51	61	73	85	101
Maxima	18	30	45	57	68	82	96	110
Dépassement "exceptionnel" jusqu'à…	(20)	(33)	(49)	(63)	(75)	(90)	(106)	(121)
Arrêté du 27/12/1963 [8]								
Régime général des logements primés								
Minima	12	25	42	55	66	80	90	110

Sources :

Arrêté du 17 mars 1953, J.O. du 18 mars 1953, p. 2562.
Arrêté du 25 juin 1953, J.O. du 27 juin 1953, p. 5735-5736.
Arrêté du 11 mars 1954, J.O. du 12 mars 1954, p. 2425-2426.
Arrêté du 12 novembre 1955, J.O. du 13 novembre 1955, p. 11101.
Arrêté du 11 août 1956, J.O. du 25 août 1956, p. 8142. (Ce texte n'est pas mentionné dans le tableau des surfaces car il concerne exclusivement les prix et les financements. Il ajoute une disposition financière couvrant les ascenseurs, et spécifie que le chauffage central n'est pas couvert par les prix de référence.)
Arrêté du 8 août 1957, J.O. du 11 août 1957, p.7937-7938.
Arrêté du 22 mars 1958, J.O. du 25 mars 1958, p. 2917-2918.
Arrêté du 14 avril 1960, J.O. du 15 avril 1960, p. 3524.
Arrêté du 27 décembre 1963, J.O. du 29 décembre 1963, p. 11868-11869.

Notes :

(1) Surface "habitable" : bien que la définition ne soit pas précisée, on peut présumer que celle-ci s'entend dans des termes voisins de ce que l'arrêté du 15 septembre 1962 définit comme la "surface utile" en matière d'HLM "économiques".

(2) Surface "habitable", sans plus de précision que précédemment.
Il est spécifié à l'article 1 que l'introduction des six et sept pièces se fait "à titre exceptionnel". De tels logements doivent être destinés à des "personnes ayant respectivement six ou sept enfants à charge au moins".

(3) Surface "habitable", sans plus de précision que précédemment.

Les logements de "types F6 et F7" sont désormais "réservés aux familles ayant respectivement sept ou neuf personnes au moins à loger.

(4) Surface "habitable", sans plus de précision que précédemment.
L'arrêté de 1955 vient compléter la gamme LOGECO en y introduisant les très petits logements : studio ("type F1") et chambres indépendantes ("type F1 bis"). Sans doute à la suite d'une erreur, ou d'une absence de coordination entre les services de la Direction de la Construction, la désignation respective des "F1" et des "F1 bis" présente une figure inversée par rapport aux habitudes en usage dans le secteur HLM. On y remédiera deux ans plus tard.
Il est stipulé que la location des "chambres" devra "revêtir un caractère désintéressé". À l'instar de ce qui prévaut dans le secteur HLM depuis l'arrêté du 23 novembre 1955 et du CPTFM du 29 novembre 1955, il est entendu que ces "chambres" sont destinées exclusivement à "l'habitation principale de personnes logées en commun". Elles sont dotées "d'un cabinet de toilette et d'un placard". L'essentiel de l'équipement sanitaire est communautaire ("au minimum un W.-C. et une douche pour cinq logement"), mais on doit également souligner qu'on a là le seul cas de logement social où le chauffage central est imposé en 1955.Il est par ailleurs prévu que ces logements communautaires "peuvent, éventuellement, disposer de services collectifs (cuisine et salle à manger communes, etc.)".

(5) Image caricaturale de la loi cadre de la même époque, cet arrêté ne fait que rassembler en un texte unique les modifications successives de l'arrêté initial de 1953.
Il a néanmoins l'intérêt d'inverser la définition des types "F1" et F1 bis", remettant ainsi la nomenclature LOGECO en harmonie avec celle du secteur HLM.

(6) Dispositif inchangé, si ce n'est que les minima des chambres indépendantes et des studios sont abaissés. Les minima des logements petits et moyens (jusqu'au trois pièces inclus) sont maintenant alignés sur ceux du secteur HLM. Les quatre et cinq pièces continuent de jouir d'un minimum excédant d'environ 5 % les normes HLM, cependant que seuls les grands logements de six et sept pièces, fort rares dans la production, bénéficient d'un avantage de 10 % et plus.

(7) À l'exception des malheureuses "chambres", l'ensemble des minima est relevé et préfigure le dispositif qui sera adopté pour les HLM un an plus tard.
De même, on voit s'introduire à l'article 1 la disposition qui autorise un dépassement de 10 % des surfaces maximales "lorsque les conditions de productivité le permettent", disposition qui sera également reprise un an plus tard au profit du secteur HLM.
Par ailleurs, la référence au CPTFMU qui sera publié en juillet 1960 entraîne certaines normes concernant les pièces dont, notamment, une surface minimale de 5 mètres carrés pour les cuisines , et "surfaces cumulées de la salle de séjour et de la cuisine [qui] doivent être au moins égales à 21 mètres carrés" dans les trois et quatre pièces.

(8) Fin de parcours : suite au décret du 24 décembre 1963 qui supprime les LOGECO, l'arrêté du 27 décembre 1963 établit une grille de surfaces commune à l'ensemble du nouveau régime des logements primés.
Comme c'est le cas depuis 1960-1961, ces nouveaux minima sont conformes à ceux du secteur HLM, qui viennent d'être révisés le 13 octobre 1961. À l'exception des studios, cela se traduit par un relèvement général, particulièrement sensible dans les cinq et sept pièces, où l'accroissement est d'environ 10 %, ainsi que dans les "chambres" où, toutefois, il faut souligner qu'un accroissement de 20 % correspond seulement à 2 mètres carrés.

33. L'organisation du logement .

Les diverses corporations qui contribuent à la conception du logement ont accompagné l'État dans son mouvement de recul des années 1950. Les architectes y ont pris leur part, notamment ceux qui ont tenu à être agréés pour toutes sortes de "projets-types". D'ailleurs, les « modernes » ne clamaient-ils pas, depuis les années 1930, qu'il ne serait pas nécessaire d'allouer de grandes surfaces dès lors que tout serait « rationnellement organisé », bref, que l'organisation – un constituant essentiel de la « qualité de l'espace » – primait sur la quantité au point de reléguer celle-ci au rang de… quantité négligeable ? Au fond, ces spécialistes de la « machine à habiter » étaient moralement et intellectuellement armés pour éclairer le chemin. Ils ne s'en sont pas privés, et ce qui est devenu une tradition de métier n'est pas près de se perdre : des Unités pédagogiques d'architecture de 1968 aux actuelles Écoles d'architecture, la conception d'une cellule d'habitat social aux dimensions maigrelettes est devenue un exercice pédagogique obligé et répétitif[454].

On connaît la démarche : réduisons l'habitation à des fonctions élémentaires – manger, dormir, se laver, etc. –, sélectionnons un lot limité de fonctions réputées indispensables, et voyons comment cela peut se combiner – s'organiser – pour former un plan. Afin « d'économiser l'espace », l'idéal serait qu'une même surface de plancher puisse supporter plusieurs fonctions. Par exemple, une fonction de jour et une fonction de nuit : cela ne peut que « fonctionner », puisqu'il fait jour quand il ne fait pas nuit, et réciproquement. En surfant ainsi sur « l'espace-temps » – peut-être un peu loin d'Einstein, mais assurément dans le voisinage de la galaxie de Giedion, *Space, time, architecture* –, on devrait réussir à économiser une pièce, voire plusieurs. Il suffit par exemple de cultiver les lits pliables (le "canapé-lit"), escamotables (le "lit-tiroir", le "lit-armoire")[455]. La démultiplication des virtualités d'un même volume connaîtra un immense succès dans le logement de vacances qui, notamment en France, s'organise peu ou prou comme une (petite) salle commune où les scènes correspondant aux diverses « fonctions » se jouent successivement, à l'exception de ce qui regarde l'hygiène corporelle, qu'on enferme dans une sorte de placard. On rechignera néanmoins à appliquer à l'habitat permanent cette solution qui brille du lustre d'une "valeur d'ancienneté"[456] aussi solide que celle de la pauvreté. Sans doute s'est-on heurté au regard sourcilleux des vestales de la Famille, de la Santé Publique, etc., cette autre puissance tutélaire de l'habitat qui veille, comme on sait, sur les normes de l'allocation de logement[457].

---

[454] A contrario, un exercice concernant une grande demeure paraîtrait exotique, déplacé et, pour tout dire, « anti-social ». Pareille dissymétrie dans la formation initiale prépare des spécialistes de l'exiguïté qui, parce qu'ils sont inadaptés à toute autre hypothèse, ne manqueront pas d'entretenir ce mal français.

[455] Christian Moley rappelle que le lit "rabattable" figurait parmi les items de conception retenus par Le Corbusier pour son projet de "Maison Loucheur" de 1928 (MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée,* Economica, Paris, 1998, p. 247.)

[456] Selon l'expression de RIEGL (Aloïs), *Das moderne Denkmalkultus*, *sein Wesen, seine Entstehung,* Vienne, 1903; traduction française : *Le Culte moderne des monuments*, *sa nature, son origine*, In Extenso, EAPV, Paris, 1984

[457] Pour misérables qu'elles soient, ces normes de l'allocation de logement n'en suffisent pas moins à gêner le cher Christian Moley, qui proteste contre leur rigidité en matière de cloisonnement, ainsi qu'on a eu l'occasion de la signaler plus haut (voir le paragraphe 31 du présent chapitre). Les perspectives de dé-cloisonnement ou, ce qui revient sensiblement au même, l'hypothèse de "cloisons japonaises" légères et amovibles ont constamment agité l'esprit des concepteurs « modernes » les plus créatifs. Cf. la faveur dans laquelle ils tiennent le *plan libre,* une manière d'organiser une suite de salons et d'espaces de jour dans une grande demeure, mais qui se prête tout aussi opportunément à l'idée d'*agrandir* les volumes excessivement contraints des logements populaires.

Voilà qui est ennuyeux, mais qui ne devrait pas décourager des esprits hardis et entreprenants. On pourra s'attaquer aux espaces qui ne supportent pas une fonction reconnue, comme les circulations, avec leur cortège d'anecdotes telles que les vestibules, les entrées, etc. Il faut circuler pour accomplir le rite domicile-travail, ou domicile-courses, etc., mais qu'a-t-on besoin de circuler dans son logement[458]? On pourra également s'en prendre aux fonctions qui ont une fâcheuse tendance à se dédoubler, voire à se détripler, comme le manger et la toilette. En matière de lavage du corps, sitôt qu'on aura établi une salle d'eau avec un unique lavabo, il n'y aura plus aucune justification à des coins-toilettes dont on aurait peut-être, par tradition historique, été tenté de doter les chambres à coucher, et on se gardera de consentir un lave-mains dans les W.-C., puisque « le » lavabo est à côté[459]. Quant au manger, pourquoi vouloir qu'il y ait une table dans le séjour et une autre dans la cuisine ? Les pauvres ne mangent pas deux fois, tout de même ! Il n'y aura donc qu'un seul lieu pour les repas : ou bien c'est la table du séjour, avec sa traditionnelle position au centre du volume[460], ou bien c'est une table installée dans un « coin-repas » qui, dans l'idéal, appartient au séjour tout en communiquant par une baie ouverte avec une cuisine réduite à son instrumentation technique.

Délestée de l'encombrante fonction des repas, la cuisine peut devenir réellement « ergonomique », pour le plus grand bonheur de la maîtresse de maison – comprenez que l'opératrice n'a plus besoin d'aller et venir, et qu'elle peut désormais se saisir de toute chose simplement en tournoyant sur elle-même. Certes il y de menus inconvénients. Dans la première variante, outre le problème de la solitude de la travailleuse dans sa cabine, il sera nécessaire de commettre une bonne au transport des plats préparés comme au retour de la vaisselle sale[461]. Dans la seconde variante, il peut arriver que les tables de préparation se retrouvent en fond d'appartement[462], côté couloir, parce le côté fenêtre sera occupé par le « coin-repas », et, en tout état de cause, toute personne admise dans le séjour – y compris des invités de marque – aura une vue sur ce qui se mitonne ou s'accumule dans la cuisine, chose de nature à heurter des esprits chagrins qui se fondent sur l'observation des usages pour faire valoir une dialectique du propre et du sale, des espaces de représentation et des espaces de renvoi[463].

En fait, la cuisine en fond d'appartement provoquera toujours une moue réprobatrice de la part de ceux qui ont quelques moyens de choisir leur façon d'habiter. Quant à la cuisine simplement ouverte, en continuité avec le séjour mais bénéficiant d'un éclairage naturel, elle ne connaîtra guère un sort meilleur, bien que cette « solution » promette un « fonctionnement » impeccable et des économies de construction sensibles[464], qu'elle doive être familière aux pauvres – qui ont tous des attaches rurales, c'est bien connu – et qu'elle se

[458] Là encore, la solution idéale serait la pièce unique, mais on n'ose pas y revenir…

[459] Certes, mais il n'est pas sous la main : il faut ouvrir deux portes, quelqu'un d'autre peut occuper « le » lavabo au moment fatidique, etc. En conséquence, nos « modernes » férus d'hygiène auront préparé des générations qui n'ont pas l'usage de se laver les mains après s'être torchées d'un papier toilette à simple épaisseur. Et tant pis pour la propreté !

[460] Comme c'est judicieux : ce monument ne servait quasiment à rien, sauf les jours de fête et de réception, et justement pour manger. Désormais, ce sera tous les jours fête !

[461] …et devinez qui fera la bonniche ?

[462] Qu'importe, dès lors que la fée électricité est chargée d'illuminer les lieux : *un* point lumineux dans la cuisine est prescrit aussi bien par le CPTFM de 1955 que par le CPTFMU de 1960.

[463] Voir HAUMONT (Nicole), *Les Pavillonnaires*; 1ère édition : Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1966.

[464] Économie d'une porte, d'une distribution et d'une cloison, gain global de surface, rétablissement d'une communication chaleureuse entre la travailleuse de la cuisine et la famille, possibilité d'une surveillance visuelle des activités des enfants tout en préparant les repas, etc. : on n'en finirait pas de vanter les avantages de cette solution miracle.

pare de l'aura de la modernité sous la dénomination de "cuisine américaine"[465]. Cependant, la cuisine "incorporée" au séjour est en net recul au cours des années 1950 et 1960 dans la réglementation du logement social. Admise pour tous les types d'HLM en 1947 ou dans le CPTFM de 1955, qui y met toutefois une condition en exigeant "des dispositions pour l'évacuation des buées et odeurs [dans le cas des cuisines] incorporées à la salle de séjour"[466], elle n'est plus acceptée, à partir du CPTFMU de 1960, que dans "les logements de type I bis et II ou dans les logements de type rural"[467]. Certes, le décret du 14 juin 1969[468], qui abroge les CPTFM et libéralise les conditions de construction, n'exige plus qu'un "évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement pour recevoir les appareils de cuisine". Mais, plutôt que de provoquer un retournement de tendance, cette licence renouvelée de concevoir les cuisines en continuité avec le séjour aura pour principal effet d'agiter les cercles de concepteurs, toujours aussi friands « d'espaces fluides ». Sur le terrain, la prégnance des cuisines séparées se maintiendra, au moins pour les logements de trois pièces et plus, avec de surcroît une pression manifeste de la demande, particulièrement visible dans les maisons individuelles en accession[469], en faveur d'un accroissement de la surface de ce que l'architecture officielle avait, un moment, cherché à traiter comme un petit local technique.

Trafic des pièces.

Si profitable qu'elle soit, l'étude des fonctions ne réussit pas à faire disparaître les pièces d'habitation. Pour parvenir à une réduction de la surface « normale » des logements d'un nombre de pièces donné, il est donc bien nécessaire, *in fine*, de s'en prendre à la surface des pièces. Non sans relation avec ce qu'on a déjà pu observer au niveau des surfaces globales des logements, l'étude des dispositions concernant les pièces fait apparaître deux périodes : une période très active durant les années 1950, qui se traduit par une forte compression, suivie d'une période très calme dans les années 1960, où on se contente de ne rien dire, ce qui revient à maintenir les minima comprimés. Ces minima n'ont toutefois plus tout à fait le même sens au niveau des réalisations, puisque l'accroissement général des surfaces globales « normales » des logements laisse désormais un peu de marge ici ou là.

On examinera d'abord ce qu'il est advenu de la cuisine et du séjour, puis on s'intéressera aux chambres à coucher.

Dans le dispositif de 1947, la cuisine et le séjour sont liés comme deux vases communicants, et c'est en fait leur surface cumulée qui fait l'objet d'une régulation, une méthode qu'on retrouvera dans certains cas par la suite. La distinction entre les HLM "A" et "B" repose en effet sur le fait que la cuisine est conçue pour qu'on y prenne les repas ou non. Si c'est le cas (HLM "A"), elle s'accroît au détriment du séjour, et inversement pour les HLM "B", où c'est le séjour qui est privilégié. On peut y voir une opposition entre une version plutôt « rurale » et « populaire », somme toute pas très dégrossie (les HLM "A"), et une vision de la vie plus « urbaine » et « distinguée » (les HLM "B"). En tout état de cause, l'État n'en fait pas une

[465] Une dénomination parfaitement abusive, puisque la plupart des cuisines des vrais Américains sont bien assez vastes pour abriter aussi une table de repas.
[466] Circulaire du 29 novembre 1955, J.O. du 18 décembre 1955, p. 12286.
[467] Circulaire du 2 juin 1960, titre I, partie A, *Utilisation de l'espace*, rubrique *Logement*, 3°/ b (J.O. du 3 juillet 1960, p. 6041).
[468] J.O. du 15 juin 1969, p. 5990-5991.
[469] Voir : CROIZÉ (Jean-Claude), *Les Maisons individuelles sur catalogue*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1992.

question économique majeure, car le cumul des surfaces minimales des deux pièces donne des résultats très voisins dans les deux cas.

Surfaces minimales des cuisines et des séjours dans les HLM de 1947

		2 pièces	3 pièces	4 pièces
HLM "A"	Séjour	12	14	16
(Repas dans la	Cuisine	10	10	10
cuisine)	*Total*	*22*	*24*	*26*
HLM "B"	Séjour	16	18	20
(Repas dans le	Cuisine	7	7	7
séjour)	*Total*	*23*	*25*	*27*

Source : arrêté du 19 décembre 1947, J.O. du 24 décembre 1947, p. 12413.

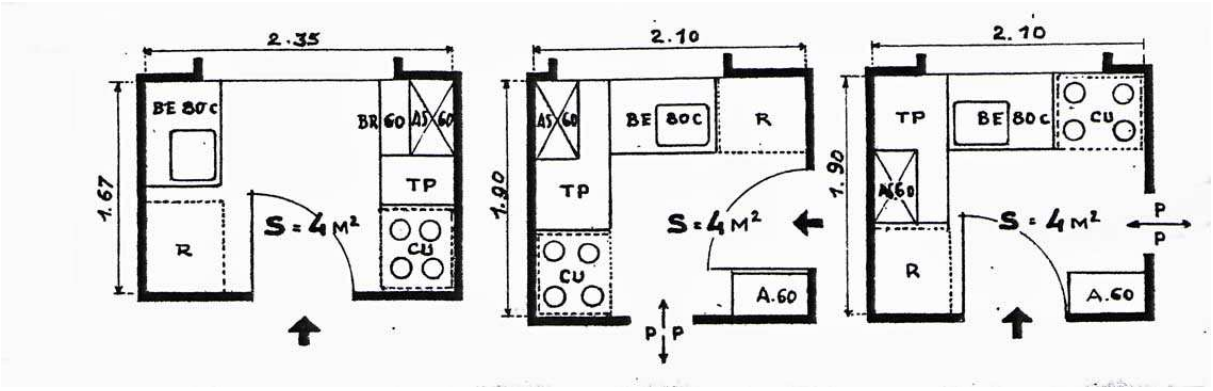
Nota : Contrairement à ce qu'il en est pour les surfaces globales des logements, le texte de l'arrêté ne donne aucune clé régulant l'évolution des surfaces respectives des séjours et des cuisines au-delà du quatre pièces. À voir la série qui est explicitement donnée, on peut néanmoins supposer qu'elle se prolongerait à raison d'un accroissement de la surface minimale des séjours égal à 2 m^2 par pièce supplémentaire. Il est implicitement supposé que la surface des cuisines est déterminée par un appareillage relativement constant quel que soit le nombre de pièces du logement.

L'arrêté du 4 mai 1951, qui abroge les dispositions de 1947 et érode quelque peu les surfaces globales ne dit rien sur les pièces considérées une à une : place est donc faite à l'inventivité… On réfléchit assez vite, et de manière efficace. Après l'initiative de 1952 créant les HLM "Économiques", l'arrêté du 30 décembre 1953 qui consacre l'effondrement des surfaces minimales pour l'ensemble des HLM revient à la précision réglementaire. Il est désormais entendu qu'une surface minimale de 5 m^2 pourra suffire dans le cas des cuisines qui prennent la forme de "pièces séparées"[470]. Singulier rétrécissement! Il n'est évidemment plus question pour les familles de prendre des repas dans un tel réduit, et on ne peut que s'interroger sur la lecture qui autorise une diminution de 2 m^2 de la surface destinée au stockage et au traitement des aliments, de la vaisselle, etc. Est-ce à dire qu'on aurait procédé à des coupes claires dans l'équipement réputé « normal » d'un ménage populaire ?

À examiner les travaux de l'administration, il semble que cette « économie » ait été procurée par la seule voie d'une étude rationnelle de l'implantation des appareillages. Quand en mai 1952, le Bureau des constructions expérimentales se fait pédagogue en préparant une brochure intitulée "Comment établir vous-même le plan de votre maison ?", dont on a reproduit des extraits plus haut[471], il réserve encore près de 12 m^2 pour une cuisine séparée, et un rectangle de 2,4 m. par 3,6 m., soit 8,64 m^2 pour une cuisine ouverte. Il est vrai qu'on se préoccupe alors de la maison individuelle, et que des surfaces de 8 à 10 m^2 vont rester assez fréquentes dans les maisons LOGECO destinées à l'accession à la propriété[472]. Mais, dans le même temps, on multiplie les concours nationaux sur l'équipement des cuisines. On va jusqu'à s'intéresser à des objets du genre Concours Lépine, tel un "meuble culinaire universel", couvrant tous les besoins et, naturellement, pliable après usage. Le résultat de cette procédure est lisible dans des schémas-types de cuisine que le même Bureau des constructions expérimentales diffuse dès 1953 à l'intention du « secteur industrialisé » et donc, principalement, des constructeurs de collectifs. Jusqu'au trois pièces – ce logement canonique de l'époque – tout tient dans 4 m^2, avec, s'il vous plaît, la commodité d'un passe-plat dans deux cas sur trois. Sans doute est-on plus large avec les quatre et cinq pièces (6 m^2) et, surtout, avec les six ou sept pièces (8 m^2),

[470] Arrêté du 30 décembre 1953, article 2, J.O. du 31 décembre 1953, p. 11802.
[471] Voir paragraphe 12, *L'habitat individuel abandonné par l'État ?* (Source : AN, vers. 771134, art. C 3501.)
[472] Voir par exemple, en 1958, les projets-types agréés de Vasseur – 10,12 m^2 – ou de Vanhoorde – 8,12 m^2 – pour la région Nord, qu'on a reproduits dans le premier chapitre (AN, versement 771155, art. C 3924).

mais la générosité est une fois encore de pure forme puisqu'il s'agit, au moins pour les derniers, de types tout à fait marginaux dans la production d'HLM, et il faut ajouter que l'enquête de terrain met en présence de cas où même de « grandes » maisons LOGECO ont été dotées de la cuisine minimale. C'est ainsi, par exemple, que les cuisines restent cantonnées entre 4 et 5 m^2 dans les maisons de cinq pièces que les architectes Boiquet et Guittard construisent en 1955 dans le quartier des Conches à Auxerre (Yonne).



Cuisine minimale des logements d'une à trois piéces, dessinée par le Bureau des constructions expérimentales. Source : AN, versement 771067, art. C 847.
Cette même source permet de constater que des architectes comme Le Corbusier ou Georges-Henri Pingusson ont vu leurs projets rejetés : ils avaient proposé des cuisines-types de l'ordre de 7 m^2. En la circonstance, ils ont été, comme l'apprenti-sorcier, dépassés par le processus qu'ils ont contribué à initier.

Certes, dans ce plan particulièrement compact, le débattement de la porte peut donner lieu à des chocs douloureux[473], et le bloc-évier ne fait que 0,80 m. ; il arrive aussi que la moitié de la surface des tables de préparation (en angle) soit à peu près inutilisable, et il se peut qu'une armoire (suspendue) soit peu accessible et fasse ombre à la fenêtre, etc. ; mais qu'importe : on est parvenu à montrer qu'une surface de 5 m^2 est tout à fait large. C'est sans doute ce qui explique que la réapparition des surfaces minimales dans la réglementation soit de courte durée. Encore mentionnée dans le texte de novembre 1955 qui crée les LOPOFA, elle disparaît dans la circulaire du même mois qui institue le CPTFM. La contrainte normative prend maintenant une autre forme. On prescrit en effet une dimension minimale des éviers, qui croît avec le nombre de pièces du logement, et on exige que soit prévu l'emplacement de certains équipements. Le réfrigérateur est imposé dès 1955 pour toutes les HLM – il figurait déjà en 1953 dans les schémas-types du Bureau des constructions expérimentales sous la forme du meuble noté "R" –, cependant que d'autres facilités sont réservées aux catégories supérieures de la gamme sociale, telle la "table de préparation", qui n'est prévue en 1955 qu'au profit des HLM "B". Très minimaliste à l'origine, ce genre de prescription est appelé à se développer. Un emplacement pour la machine à laver le linge est exigé dès 1958 à partir de la catégorie "A bis"[474]. L'obligation de prévoir la machine à laver devient de portée générale avec le CPTFMU de 1960, qui rétablit aussi la table de préparation pour toutes les catégories d'HLM (mais avec des dimensions réduites).

Apparemment, ce dispositif qui perdure jusqu'à l'abrogation du CPTFMU en 1969 ne modifie pas sensiblement l'équation des cuisines. Si on considère à nouveau les "plans-types" du

[473] Dans nombre de cas, les occupants confrontés à ce problème finiront par enlever le battant.
[474] Le dimensionnement demandé est à la mesure des machines de l'époque : 1 m^2! Le choix est laissé aux constructeurs de placer la machine à laver dans la cuisine ou dans la salle d'eau, à condition toutefois que cette dernière ne soit pas "en position centrale". Compte tenu de la fréquence croissante des salles d'eau sans jour naturel, et des dimensions usuelles de ces locaux, encore plus étriqués que les cuisines, cela conduit plutôt à une réservation dans la cuisine.

Bureau des constructions expérimentales, il suffit, dans le projet de droite, de remplacer l'armoire "toute hauteur" de 0,60 m. par un rangement suspendu (ces « éléments » qu'on pourra développer en longueur) pour trouver un emplacement susceptible de convenir à la machine à laver. Et, si on rencontre un problème de raccordement aux amenées d'eau, on pourra toujours inverser les positions respectives du réfrigérateur et de la machine à laver. Néanmoins, l'introduction d'appareils nouveaux et le rétablissement des plans de travail tendent, dès 1960, à orienter vers des cuisines plus grandes. En effet, sur la base d'appareils simplement normés à 0,60 m., les linéaires exigés par le CPTFMU se présentent comme suit :

CPTFMU (juin 1960) : dimensionnement des équipements de cuisine
(largeur * profondeur, en mètres)

	3 pièces	5 pièces
Bloc évier	0,90 * 0;60	1,20 * 0,60
Cuisinière	0,65 * 0,60	0,65 * 0,60
Réfrigérateur	0,70 * 0,70	0,80 * 0,60
Lave-linge (1)	1,00 * 1,00	1,00 * 1,00
Paillasse de préparation	0,80 * 0,60	1,20 * 0,60
Linéaire total	*4,05*	*4,85*

(1) Le texte dit "1 m^2", sans autre précision. On a retenu un linéaire de 1,00 m. par référence au format des machines de l'époque, qui étaient couramment d'un encombrement comparable à celui des "bacs à laver-douches" (0,80 m. à 1,00 m. par 1,00 m.).

Source : circulaire du 2 juin 1960, J.O. du 3 juillet 1960, p. 6041.

Ces linéaires sont encore modestes, mais ils suffisent à rendre caduque la cuisine de 5 m^2 – et à fortiori celle de 4 m^2 – dés lors qu'on ménage le débattement d'une porte de 0,70 m. et qu'on reconnaît qu'une encoignure est impropre non seulement à recevoir un appareil posé au sol, mais aussi pour un plan de travail. Comme on le voit sur la figure A, on ne trouve alors, en effet, qu'un linéaire réellement utilisable de 3,30 m. dans une cuisine de forme quasi carrée et d'une surface de 5 m^2.

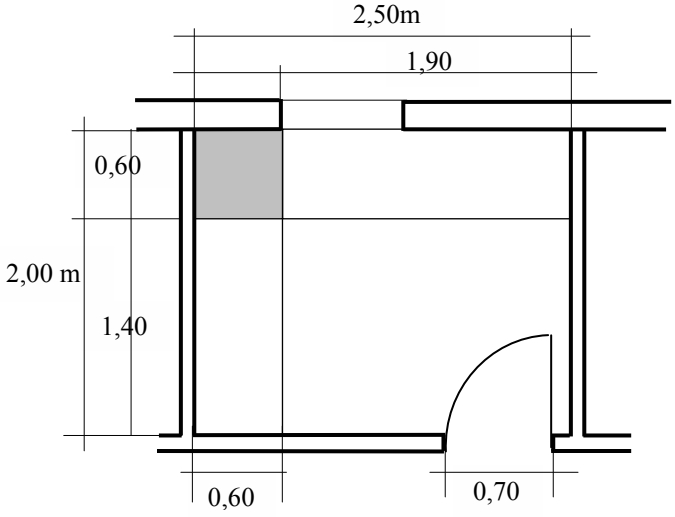


Figure (A)

Il est remarquable qu'on obtiendrait pas beaucoup mieux – tout juste un linéaire utile de 3,50 m. – en employant, pour une surface comparable, une forme allongée de type "pullman", tout en souffrant d'un débattement de porte encore un peu plus pénible (figure B).

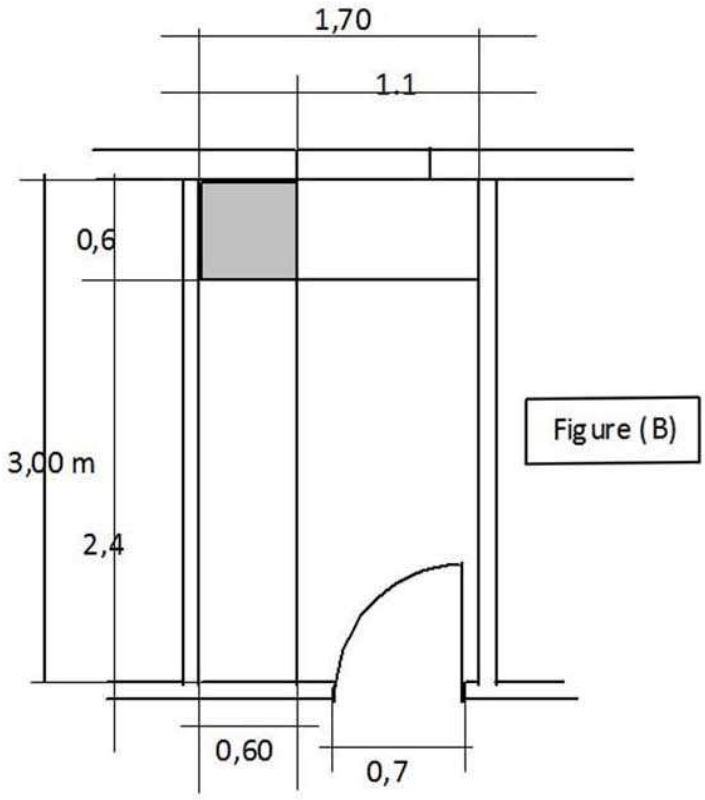


Figure (B)

L'avantage – réputé – de la cuisine "pullman" réside ailleurs. Il tient dans la commodité de composition qu'offre aux concepteurs sa facilité de modulation en longueur, qui permet de répondre aisément à des exigences de linéaire utile croissant en fonction de la consistance des logements. Certes, dans une trame d'une profondeur donnée, cet outil merveilleusement modulable présente l'inconvénient de laisser un espace résiduel dont la dimension est incertaine. Sous réserve de se tenir autour de 4 m. de profondeur et de porter la largeur de la cuisine à 2,20 m. – ce qui permet de meubler les deux parois longitudinales –, on pourra toutefois tirer avantage de cette situation : il suffira d'inverser la position de la cuisine vis-à-vis de la lumière naturelle et de déclarer « coin repas » l'espace résiduel, soudainement anobli par la présence d'une baie ouvrant sur l'extérieur (figures C et D)[475].

[475] Comme il se pourrait que le « coin » soit fort exigu, on fera la publicité des tables rondes (tellement plus conviviales !) et on ne négligera pas, si on dessine les meubles, de placer les chaises dans les diagonales du volume orthogonal dans lequel la table est inscrite, de façon à ménager le recul de 0,50 m. à 0,60 m. qui est nécessaire pour s'asseoir…

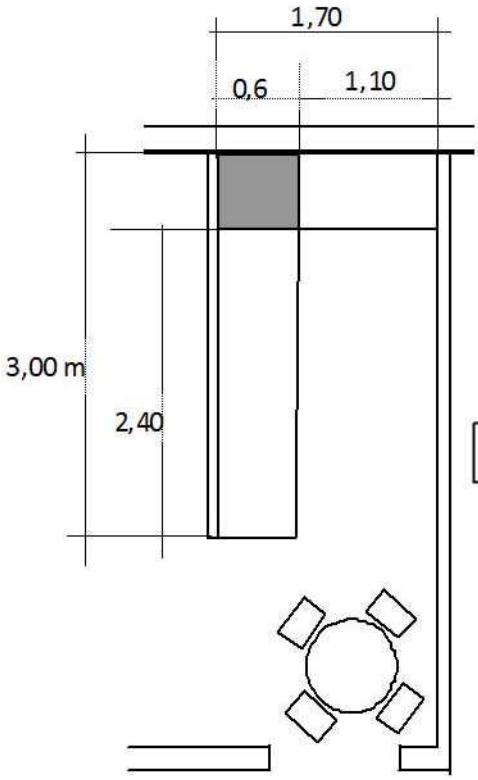


Figure (C)

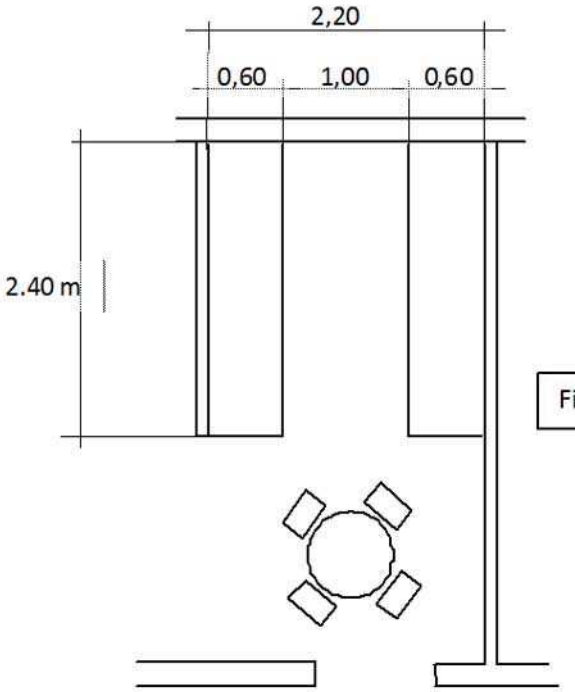


Figure (D)

Pour extraordinaires que soient les perspectives qu'ouvre ainsi un cheminement rigoureux vers l'idéal rationnel-fonctionnel, cela ne peut pas cacher la difficulté qu'il y a eu à faire pénétrer le réfrigérateur et le lave-linge, non dans les mœurs des habitants, mais bien dans l'esprit des concepteurs et des programmeurs de l'habitat[476]. Bien que les appareils se soient entre-temps normalisés à une largeur de 0,60 m., la question devient encore plus aiguë à la fin des années 1960, quand perce le lave-vaisselle et le congélateur.

Or, tous ces appareils sont grands consommateurs d'énergie, généralement sous forme d'électricité. Par suite, les circonstances qui pouvaient en faciliter ou en gêner la généralisation étaient suivies avec la plus grande attention par Edf-GdF. À EdF, entreprise nationalisée depuis 1945, une cellule spécialisée avait été formée à la fin des années 1960 au sein de la direction commerciale (précisément, à la division de la construction neuve) en vue d'étudier les formes et dimensionnement adéquats des cuisines… et de prendre tous moyens de faire passer dans les faits les résultats de ces réflexions. La conclusion était sans appel : il « fallait » au moins une cuisine de 9 à 10 m^2, avec une forme quasi-carrée et de préférence une seule porte, tout au plus deux, de manière à assurer un linéaire suffisant le long des murs. Le modèle étant constitué, les moyens d'une très grande entreprise ont été mobilisés pour intervenir, d'une part, directement auprès des prescripteurs, d'autre part, auprès des instances de l'État chargées de la construction. Parce qu'il se comportait en l'occurrence comme une entreprise commerciale ordinaire, le monopole public de la distribution d'électricité s'est, de concert avec les fabricants d'électro-ménager, substantiellement engagé en faveur de la cuisine « familiale », que les fonctionnalistes minimalistes du petit monde de la construction s'acharnaient à réduire à quia[477].

Pendant que la cuisine connaissait un destin plein de tensions, dont elle sortait finalement revigorée par la montée des logiques dites « de consommation », qu'advenait-il du séjour ?

Ici encore, l'arrêté du 4 mai 1951 abroge le dispositif de 1947 sans y substituer de nouvelles règles et, à la différence de ce qui prévaut pour les cuisines, aucune contrainte, même très minimale, ne réapparaît dans le CPTFM de 1955. Le fait qu'on passe la période qui correspond au lancement du « secteur industrialisé »[478] est attesté, en creux, par un retour partiel de la norme à l'occasion de modifications du CPTFM intervenues en 1958. La

[476] Problème-type du collectif, notamment social. En individuel, le lave-linge pouvait toujours trouver place dans les annexes, particulièrement au sous-sol, très fréquent à l'époque.

[477] Souvenirs personnels de l'auteur, qui connut là ses premiers contacts professionnels avec l'habitat, et qui eut, pour une part modeste, la charge de porter la bonne parole. La cuisine carrée de 9 m^2 réservait deux parois continues faisant un linéaire total de 6 m., agréablement modulable par tranches de 0,60 m., et laissant pour la table familiale, un espace libre de 3,00 m. par 1,80 m. (linéaires d'équipements disposés en parallèle), voire 3,00 m. par 2,40 m. (linéaires d'équipements disposés en équerre). Un format de 3,00 m . par 3,60 m. était encore mieux. On redoutait particulièrement, en collectif, les avortons de cuisines dont le développement était bloqué par une baie ouverte, et, en individuel, les cuisines qui présentaient apparemment un format convenable, mais dont les parois étaient cisaillées, outre la nécessaire porte d'accès, par une seconde ouverture donnant sur le séjour (repas de fête) ou, pire encore, un troisième passage donnant sur la terrasse (repas d'été). Quand la cuisine devenait ainsi une plaque tournante, ce n'était plus 9 m^2 à 11 m^2 qu'il fallait viser, mais 14 m^2 ou plus !
Il n'est pas nécessaire d'insister sur les craintes qu'inspirait en 1969 l'abrogation du CPTFMU. Au moment où disparaissaient de la réglementation des exigences minimales dont il y a lieu de penser que la mise en place, neuf ans plus tôt, était pour une part le fruit des efforts de l'EdF, on redoutait que les prescripteurs de la construction, livrés à leurs démons, fassent fi des dilections des habitants et poursuivent de leur vindicte ce qu'ils considéraient comme un local technique coûteux. Sous cet angle de vue, l'aspect le plus rassurant de la politique du ministère Chalandon était la place consentie à la maison individuelle en accession à la propriété, un secteur où les aspirations des habitants ne manquent pas de s'exprimer.

[478] Un secteur qu'on ferait mieux de désigner comme le « secteur minimalisé », compte tenu des remarques qu'on peut faire maintenant.

circulaire du 26 avril 1958 ne dit rien en ce qui concerne les HLM de la catégorie "A", dans lesquels elle fond les anciennes HLM "économiques" (LEN), qu'elle destine particulièrement au relogement des habitants des secteurs insalubres, et les anciens LOPOFA, qu'elle affecte de façon plus globale aux "familles les plus modestes", mais elle rétablit un minimum pour les catégories supérieures. Dans la catégorie "A bis", on exige un séjour d'au moins 14 m2 "pour les logements de type III ou supérieur", et "il est recommandé d'aller au-delà lorsque le nombre de pièces principales est supérieur à trois"[479]. Dans la catégorie "B", on est un peu plus large et on se fait plus impératif : "la surface de la salle de séjour, à partir du logement type III [sic !] doit être au moins égale à 16 m2, et croître avec le nombre de pièces"[480]. Il y a renouveau d'exigence, mais on est manifestement en retrait par rapport à ce qui prévalait en 1947, à trois points de vue : le minimum ne s'applique plus à toutes les catégories, on ne donne aucune directive précise au-dessous ni au-dessus du trois pièces, et enfin, au niveau pivot du trois pièces, on admet des surfaces amoindries, puisqu'on retient la mesure qui était adoptée en 1947 pour le cas où les repas devaient être pris dans la cuisine, alors qu'entre-temps cette pièce a été sévèrement étrillée, comme on l'a vu.

La situation qui se crée en 1958 est *grosso modo* entérinée par le CPTFMU de 1960 si ce n'est que le minimum requis est désormais applicable à toutes les catégories d'HLM et que, chose nouvelle, la régulation s'opère au niveau de l'ensemble séjour-cuisine, ce qui traduit la prégnance de l'idée de la cuisine « ouverte ». On prescrit en effet que "pour les logements de types III et IV, les surfaces cumulées de la cuisine et du séjour doivent être au moins égales à 21 m^2 sans que la surface de la salle de séjour puisse être inférieure à 12 m^2"[481]. Si on considère le séjour seul, le recul est impressionnant : on n'avait plus vu de séjour autorisé à 12 m^2 depuis les lois de la période 1912-1922 et leurs "pièces principales" de 9 m^2. Mais le bilan est plus mitigé si, se conformant à la nouvelle approche normative, on retient un point de vue global associant la cuisine et le séjour. Sans doute est-il réjouissant de voir que la norme nouvelle couvre toute la gamme des logements sociaux, même si on doit noter qu'on persiste à ne rien dire des deux pièces, ou tout reste permis[482]. En termes de surfaces, si on cumule un séjour de 16 m^2 et une cuisine de 5 m^2, on constate que les nouveaux minima sont alignés sur ce que le dispositif de 1958 réservait de plus favorable au niveau du trois pièces. Mais il faut aussitôt faire remarquer qu'on n'impose pas de progression au-delà du trois pièces. On se borne en effet à compléter les dispositions impératives par une "recommandation" concernant "le type V et au-dessus", selon laquelle il conviendrait de respecter un minimum de 25 m^2 pour l'ensemble cuisine-séjour, dont 15 m^2 pour le séjour.

La cadre ainsi fixé reste sans changement durant les années 1960, jusqu'à l'abrogation du CPTFMU en 1969. Il est clair qu'il ne fait pas place à la télévision, si on veut bien ne pas considérer seulement l'appareil lui-même, mais aussi le « salon culturel » qui constitue son cadre d'épanouissement, et bientôt celui de la chaîne hi-fi ou du magnétoscope. Cet ensemble intéressait diablement les marchands de produits « bruns » en électro-ménager, ainsi que leurs confrères du meuble[483], mais il ne constituait certainement pas un objet de passion pour les

[479] J.O. du 29 avril 1958, p. 4215-4216. Rappelons que, selon la même circulaire du ministre Pierre Garet, la catégorie "A", devait représenter "environ 15 %" des programmes HLM, cependant que la catégorie "A bis", alignée sur les LOGECO, pesait pour 50 % à 55 %, et que la catégorie "B", recouvrant les meilleurs logements, pesait pour 30 % à 35 %.
[480] J.O. du 29 avril 1958, p.4216.
[481] J.O. du 3 juillet 1960, p. 6040.
[482] À commencer naturellement par le pire, dans une surface totale qui, à ce moment, peut encore se limiter à 34 m^2.
[483] Chez qui il suscitera, un peu plus tard, la naissance d'une nouvelle spécialité illustrées par les enseignes Cuirsalon, Tousalon, et autres Roche et Bobois.

électriciens. Il faut croire que les premiers étaient moins bien organisés, et en tout cas nettement moins influents que les seconds dans les sphères où se concoctait la norme.

Le sort des chambres à coucher n'est pas plus enviable que celui de l'ensemble séjour-cuisine. Le dispositif de 1947 prescrivait 12 m^2 pour la première chambre, 10 m2 pour la seconde, et 11 m^2 pour la troisième. En l'absence de précision, on peut imaginer, pour les rares cas où on irait au-delà, un développement sur la base 11 m^2 par chambre supplémentaire, par continuité avec la moyenne des trois premières. Sur ce point comme sur le reste, l'arrêté du 4 mai 1951 laisse un vide apparent en abrogeant ces stipulations sans rien y substituer. Susanna Magri commente la situation qui s'instaure ainsi en écrivant :

> "Aucune pièce ne peut désormais avoir une surface inférieure à 9 m2, ce qui se traduit par un abaissement de la surface minimale des chambres par rapport à 1947"[484]

Pareille interprétation est encore relativement optimiste, comme on va le voir. Elle suppose en effet que restent en vigueur les prescriptions de la loi de 1902 sur la santé publique et de celles de 1912-1922 sur les HBM. Or, il semble plutôt qu'on doive les considérer comme caduques, au moins pour ce qui est du dispositif HBM. En effet, comme il est usuel, la loi du 3 septembre 1947 stipule en son article 12 que "toutes dispositions contraires" sont abrogées, et elle prévoit que toutes les HBM nouvelles devront à l'avenir satisfaire à "des caractéristiques qui seront déterminées par arrêté"[485]. Cela revient à abroger toutes les règles antérieures concernant les surfaces, notamment celles de 1922, et, lorsque les règles de 1947 sont elles-mêmes passées à la trappe, on se trouve renvoyé… au droit commun des baux d'habitation, puisque, indépendamment de leur finalité sociale, les organismes d'HLM sont substantiellement des loueurs immobiliers. En cette matière, la loi du 1er septembre 1948 reconnaît deux classes de pièces d'habitation : les pièces "principales", avec un minimum à 9 m^2, et les pièces "secondaires", dont la surface peut descendre jusqu'à 7 m^2. Certes, les secondes font l'objet d'un abattement de 10 % sur la surface corrigée, mais rien n'interdit d'en louer en supportant cette modeste pénalité, …et il serait donc loisible d'en construire, s'il n'y avait les Règlements sanitaires départementaux, rendus obligatoires en 1937 et qui, dans leur formule type, imposent une surface d'au moins 9 m^2 pour une pièce habitable en construction neuve. Mais – qu'on se rassure! – on doit rappeler que les Règlements sanitaires départementaux s'inscrivent dans le cadre de la loi de 1902 sur la santé publique, et Christian Moley peut soutenir, après beaucoup d'autres, que "la porte aux dérogations, demandées ou non, apparaît avoir été ouverte par cette loi libérale"[486]. La situation qui se crée en 1951, par le simple jeu d'un arrêté ministériel[487], est donc plus fâcheuse encore que ce qu'entrevoit Susanna Magri, et on ne va pas tarder à le constater.

La dérive est en effet entérinée par l'arrêté du 30 décembre 1953, dont l'article 6 autorise explicitement, "pour une période de cinq ans", une chambre de 7 m^2 pour les trois et quatre

---

[484] MAGRI (Susanna), *Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France*, CSU, Paris, 1977, p. 199.

[485] J.O. du 4 septembre 1947, p. 8773-8774.

[486] MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée*, Economica, Paris, 1998, p. 70-73. Pour un jugement plus ancien mais tout aussi pessimiste sur l'efficacité de la loi de 1902 et son degré d'application réel, on a cité dans la première partie l'appréciation de Philippe Isaac (*Le Problème de l'habitation urbaine en France. Étude des moyens pouvant contribuer à une amélioration du logement,* Droit, Lyon, 1943).

[487] De l'intérêt qu'il y avait, en 1947, à séparer les choses en établissant, d'une part, un cadre général fixé par la loi, et, d'autre part, un cadre réglementaire régissant l'ensemble des dispositions « techniques » (surface, équipement, calcul des loyers, etc.), pour lequel licence était laissée à une gestion gouvernementale qui se ferait au gré des opportunités et des nouvelles vues doctrinales sur la conception du logement.

pièces, et deux chambres de 7 m^2 pour les cinq pièces et plus[488]. Cette disposition est reprise dans l'arrêté du 23 novembre 1955 créant les LOPOFA, avec toutefois une atténuation : dans les cas où on tolère deux chambres inférieures à 9 m^2, leur surface cumulée ne doit pas être inférieure à 17 m^2, ce qui revient à dire qu'on n'autorise guère qu'une chambre de format réduit[489]. Le principe de la chambre à 7 m^2 avec une portée atténuée pour les cinq pièces et plus figure également, tel que pour les LOPOFA, dans le CPTFM du 29 novembre 1955[490]. On ne trouve plus ensuite aucune indication concernant les chambres, ni dans le texte de 1958 qui modifie le CPTFM, ni dans celui de 1960 qui y substitue le CPTFMU. On est alors, comme en 1951, implicitement renvoyé à la législation sur les loyers, ce qui revient à dire que la "dérogation" explicitement accordée en 1953 "pour une période de cinq ans" s'installe durablement dans le temps : elle produira ses effets dans la construction neuve au moins durant toute la décennie 1960. Puisque la chambre de 7 m^2 est longuement considérée comme « normale » dans la construction neuve en France, il importe de mesurer ce que cela signifie en examinant un peu attentivement de quelle manière une pièce aussi réduite peut héberger deux enfants de moins de six ans ou deux jeunes de six à dix-huit ans (s'ils sont de même sexe), ce qui, depuis 1962, est par ailleurs considéré comme « normal » au regard des conditions d'occupation. On retiendra pour cet exercice une chambre qui n'est pas tout à fait minimale, puisqu'elle offre une surface de 7,20 m^2 et qu'elle présente la largeur canonique de 2,40 m.[491]

Admettons que chaque jeune bénéficie d'un lit de 2,00 m. par 0,80 m., c'est à dire d'un couchage propre à recevoir une personne de toute complexion physique, y compris dans la tranche 16-18 ans. Une première disposition qui vient à l'esprit repose sur le principe de deux lits adjacents aux parois latérales, et qui viennent s'appuyer sur la façade pour échapper au débattement de la porte. Comme il faut que les occupants puissent ranger leurs affaires, on prévoit, de part et d'autre d'une porte de 0,70 m., deux armoires dont la largeur maximale est limitée à 0,80 m. les jeunes étant scolarisés, ou susceptibles de l'être, il est sans doute bon qu'ils aient la faculté de se retirer pour étudier hors de l'agitation de la salle commune. On ne trouvera guère à cet effet qu'un emplacement de 0,80 m. situé devant la fenêtre, pour autant que celle-ci soit centrée. Négligeant l'usage qui veut qu'il soit généralement considéré comme plus confortable de dormir la tête dirigée vers une paroi – l'instinct de sécurité, peut-être –, on sera alors porté à placer la tête de lit à l'extrémité libre, ce qui donnera l'avantage accessoire d'une tablette de nuit placée à proximité (figure A)[492]. Reste que des enfants, et souvent

[488] J.O. du 31 décembre 1953, p. 11802.

[489] Compte tenu de la rareté des cinq pièces et plus dans la production, il faut dire que ce cadeau est typique de la générosité des appareils bureaucratiques : il fait joli dans la littérature, mais il coûte fort peu.

[490] Une cohérence dont on ne peut que se féliciter, même si le texte du CPTFM, en présentant la "dérogation" à 7 m^2, renvoie à l'arrêté sur les LOPOFA en le datant par erreur du "23 décembre 1955", au lieu, bien évidemment, du 23 *novembre* 1955 (J.O. du 18 décembre 1955, p. 12286).

[491] Un dimensionnement de 2,00 m. par 3,60 m. aurait été admis par la réglementation. On n'insistera pas sur cette hypothèse, certes conforme aux normes, mais substantiellement difforme, qui impose un degré de contrainte encore plus élevé. En reprenant les figures qui suivent, l'étroitesse du passage qui subsisterait entre deux lits en vis-à-vis conduirait alors, soit à superposer ces meubles, soit à les disposer orthogonalement entre eux. Dans ce second cas, l'un d'eux viendrait immanquablement occuper l'espace sous la fenêtre, sauf si on imagine un accès par le milieu d'une paroi latérale, une configuration qui peut concerner une pièce commandée.

[492] Dans cette approche de l'ameublement comme dans les suivantes, on se conforme à l'usage courant en travaillant « l'espace » comme une matière isotrope. On néglige entièrement les contraintes qui peuvent naître, par exemple, de la configuration ou du caractère sommaire de l'équipement électrique. Rappelons que, pendant une longue période, on a considéré comme « normal » un équipement électrique limité à un unique « point lumineux » par chambre. Dans la plupart des hypothèses d'ameublement, cela conduit, soit à s'interdire de lire après la tombée du jour, soit à se tuer les yeux, soit enfin à un « arrangement avec le ciel » qui repose sur des fils raccordés à la diable et courant un peu partout. Éducation, hygiène, santé, sécurité : on baigne dans le « fonctionnel » à l'état pur.

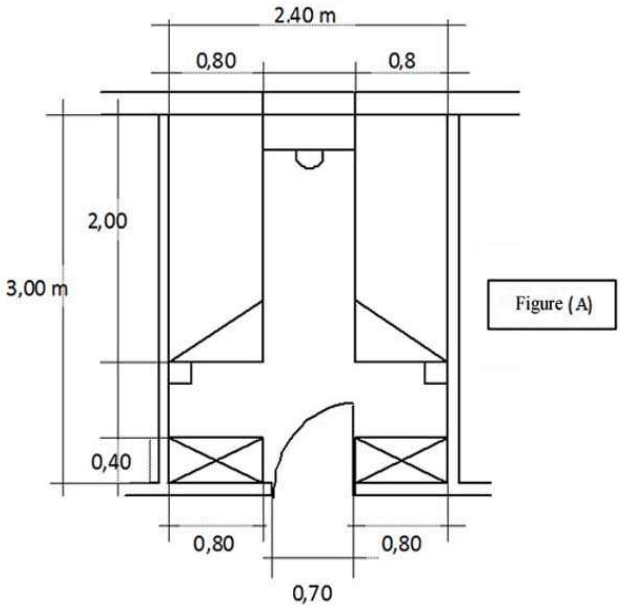


Figure (A)

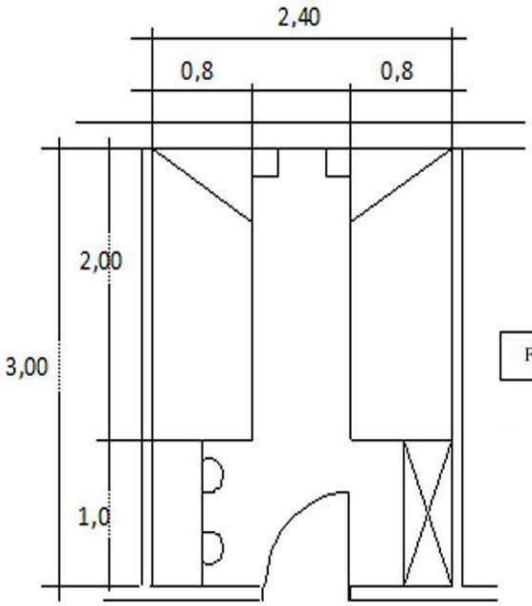


Figure (B)

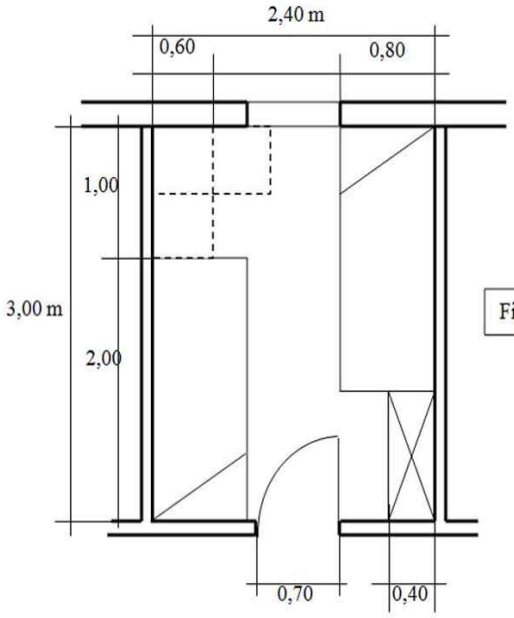


Figure. (C)

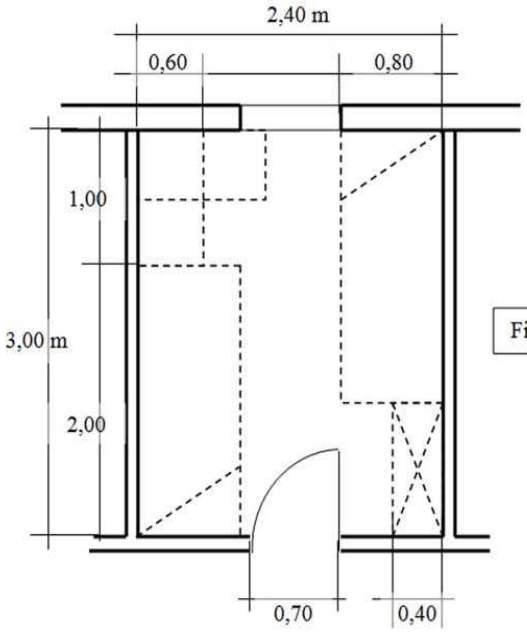


Figure. (D)

encore des adolescents, éprouvent le « besoin » de jouer ou de se réunir. Cela se passera ailleurs – tant pis pour les malades, qui n'ont qu'à se tenir tranquilles au lit –, peut-être dans les couloirs (s'il y en a), éventuellement dans la salle commune, et assurément dans un « dehors » indistinct qui, en collectif, va des aires de stationnement aux paliers d'étage en passant par les entrées d'immeuble.

En travaillant l'objet un peu autrement (figure B), on se satisfera d'une unique armoire double de largeur 1,00 m., mais on aura le bénéfice de deux petites places de travail, qu'on pourra améliorer sensiblement, du point de vue de l'éclairage naturel et de la profondeur du plan de travail, en procédant comme à la figure C. Mais on reste toujours aussi impuissant du côté de la détente : même dans la figure C on ne dispose guère que d'une surface tout en long, de 2,30 m. par 0,80 m. à 1,00 m. pour se tenir par terre et y jouer[493]. Cet ensemble de réflexions conduit à retenir comme couchages les plus appropriés des lits superposés, qu'on pourra rapprocher des anciens lits clos en obturant l'extrémité libre au moyen d'un tissu ou d'un cloisonnement léger (figure D). Le caractère particulièrement adéquat de cette solution est patent sous deux points de vue : d'une part, la fluidité des choix d'aménagement – qu'on a, dès lors, représentés en pointillé – et, d'autre part, la libération d'un « coin jeux » de forme quasi carrée doté d'une surface qui frise les 4 m^2. Un avantage complémentaire est qu'on aura préparé les deux sexes aux "jolies colonies de vacances", et les jeunes hommes à la vie de casernement, deux circonstances où les lits superposés s'imposeront encore durablement[494].

Après avoir rappelé les principales stations du chemin de croix infligé aux pièces principales et à la cuisine[495] au fil des années 1950, et avoir souligné que ce genre d'acquis social n'a pas été mis en cause durant les années 1960, il importe maintenant de passer à un bilan global des réductions ou, comme on voudra, des « gains » de surface qui en résultent. On se bornera à examiner la situation des trois et quatre pièces, qui correspondent à des plaques sensibles de la production et qui représentent de surcroît les plus grands logements pour lesquels une référence directe à la norme détaillée et explicite de 1947 est possible.

Abaissement cumulé des surfaces minimales des pièces de 1947 à 1960
(Normes HBM puis HLM)

	Trois pièces			Quatre pièces		
	Minimum cuis.+ séjour	Minimum pour 2 chamb.	Total (1)	Minimum cuis.+ séjour	Minimum pour 3 chamb.	Total (1)
HBM, 1947	24 ou 25 m^2	22 m^2	46 ou 47 m^2	24 ou 25 m^2	33 m^2	57 ou 58 m^2
CPTFMU, 1960	21 m^2	16 m^2	37 m^2	21 m^2	25 m^2	46 m^2
Réduction	- 3 à -4 m^2	- 6 m^2	- 9 à -10 m^2	-3 à -4 m^2	- 8 m^2	-11 à -12 m^2

(1) Total des pièces concernées, évidemment partiel per rapport à la surface globale des logements.

[493] Un minimalisme qui devrait encourager les ménages à l'économie sur les cadeaux de Noël, d'anniversaire, etc. On a là une œuvre éducative : ces ménages qui peinent à payer leur loyer n'ont-ils pas mieux à faire de leurs modestes moyens ?

[494] Les contraintes de la « norme » étant ce qu'elles sont, on s'est gardé d'évoquer la possible présence d'un petit lavabo dans la chambre, comme aurait pu le suggérer certaines traditions du logement intermédiaire où, faute d'être en mesure de s'offrir la salle de bains adjacente, on se rabattait sur cet équipement de base. Pour les familles, cela signifie, aux heures de pointe, un traitement expéditif des opérations d'hygiène des jeunes. Mais, en tout état de cause, la dépense d'un petit lavabo ne serait pas désirable : on « sait bien » ce que les garçons en feraient pour leurs besoins nocturnes, sans compter les chahuts diurnes avec jeux d'eau, le gâchis des robinets qu'on abandonne en position ouverte, etc.

[495] On ne s'en est pris ni aux W.-C., dont les textes rappellent à répétition qu'ils doivent faire au moins 1 m^2, ni aux salles d'eau, qui ont de toute manière été appelées à vivre *a minima*.

Les réductions de surface qu'on obtient ainsi sont éminemment significatives. Néanmoins, elles n'expliquent pas tout puisque, de 1947 à 1960, où prévalent encore les minima de 1955, les normes planchers sont tombées de 12 m^2 pour le trois pièces et de 16 m^2 pour le quatre pièces. Afin de grappiller les mètres carrés, on peut imaginer de s'en prendre aux petits locaux. Il n'y a rien, ou presque, à espérer des W.-C. et des salles d'eau qui, pourtant, en tant que locaux humides, présentent un intérêt tout particulier lorsqu'on se préoccupe de rogner sur les coûts de construction. Comme ils ont été condamnés, *ab initio*, à une existence minimaliste, la seule option qui subsiste consisterait à les supprimer, un retour en arrière auquel, pour de multiples motifs[496], on n'ose pas consentir. Restent les placards, une victime toute désignée, dont la disparition est programmée en 1951. Mais, sans doute parce qu'il est excessif de prétendre à la fois réduire à la fois la surface des pièces – ce qui comprime les potentiels de rangements apportés par les meubles – et supprimer les placards, ceux-ci ne tardent pas à réapparaître, du moins sous la forme de réservations[497], et avec des mensurations fluctuantes : 5 % de la surface utile totale en 1953, 3 % de la surface en HLM "A" et 4 % en HLM "B" dans le CPTFM de 1955, finalement 4 % de la surface pour tous les HLM dans le CPTFMU de 1960.

Désolantes perspectives ! On n'aperçoit plus que deux points qui laissent une marge à la créativité : la cuisine ouverte et les circulations, ces deux éléments étant d'ailleurs liés entre eux. On pourra utilement, du moins jusqu'en 1960[498], mobiliser la licence accordée en matière de cuisine ouverte pour descendre en-dessous de 5 m^2. Mais il ne fait pas de doute que, pour parfaire l'économie de l'espace, l'attention doit se concentrer sur les circulations. D'ailleurs, dès 1955, le CPTFM intime aux concepteurs de ne prévoir, à l'intérieur des logements, que "les circulations strictement indispensables"[499].

Les effets sur le plan, ou le fonctionnalisme dans ses œuvres.

Le fait que cette manière de concevoir les choses appartienne aux vues de l'État est confirmé par l'examen des schémas-types confectionnés au Bureau des constructions expérimentales et donnés, pour exemple, en annexe au dossier de concours des LEN-LOPOFA. Afin de faciliter un commentaire critique que les développements précédents permettent d'informer, on reproduit à nouveau ci-après le "projet D", qu'on a déjà montré plus haut, et on va maintenant le compléter par des extraits de plans tirés de trois exemples de réalisations

Sur les schémas du ministère, on constate tout d'abord que l'espace réellement disponible dans les cuisines ne dépasse guère 4 m^2, et que l'accès à la cuisine ainsi qu'à une voire deux des chambres est systématiquement commandé par le séjour. On ne manque pas, ensuite, d'avoir le regard attiré par un très curieux passage traversant la salle d'eau, qui pourrait se comprendre s'il donnait accès à une "loggia de service" faisant office de séchoir, mais qui, en la circonstance, laisse l'observateur interrogatif : volonté de donner accès à un meuble-séchoir

[496] Dont, on l'a vu au chapitre "Financement", des considérations touchant au standing d'une « grande puissance » et à la représentation de la France que donnent les statistiques internationales sur l'habitat.
[497] On a donc quand même réussi à rogner quelque chose…
[498] L'exercice sera dénué d'efficace au-delà de 1960, quand la régulation s'opérera au niveau de l'ensemble cuisine-séjour
[499] J.O. du 18 décembre 1955, p. 12236. On avait déjà procédé, précédemment, à des contrôles contraignants concernant les circulations intérieures des logements dans certaines opérations : voir par exemple la batterie de ratios de rendement de plan qui régit la mise en forme des "4000 logements de la Région Parisienne" en 1952-1953.

placé en limite de la cuisine ? Désir de multiplier les passages et la fluidité de la circulation ? Ou, tout simplement, incapacité de décider du meilleur accès à la salle d'eau, compte tenu de la position qu'on lui assigne dans la topologie du logement ? En fait, on est là en présence d'une application forcenée de l'idée de "para-circulation". Selon ce principe, la manière intelligente d'économiser les circulations consiste à faire en sorte que celles-ci soient incorporées aux pièces, ce qui évite des couloirs qui deviennent ridicules quand ils desservent des pièces minuscules. Les promoteurs de l'idée n'iront pas jusqu'à proposer des chambres qui se commandent entre elles, et ils épargneront la cuisine, ne fût-ce qu'en raison de la position qu'on lui attribue généralement en limite d'appartement. C'est donc le séjour qui deviendra le siège par excellence des "para-circulations", avec, comme on le voit, une application secondaire à la salle d'eau, dont la "para-circulation" vient éventuellement doubler une de celles qui affectent la salle commune.

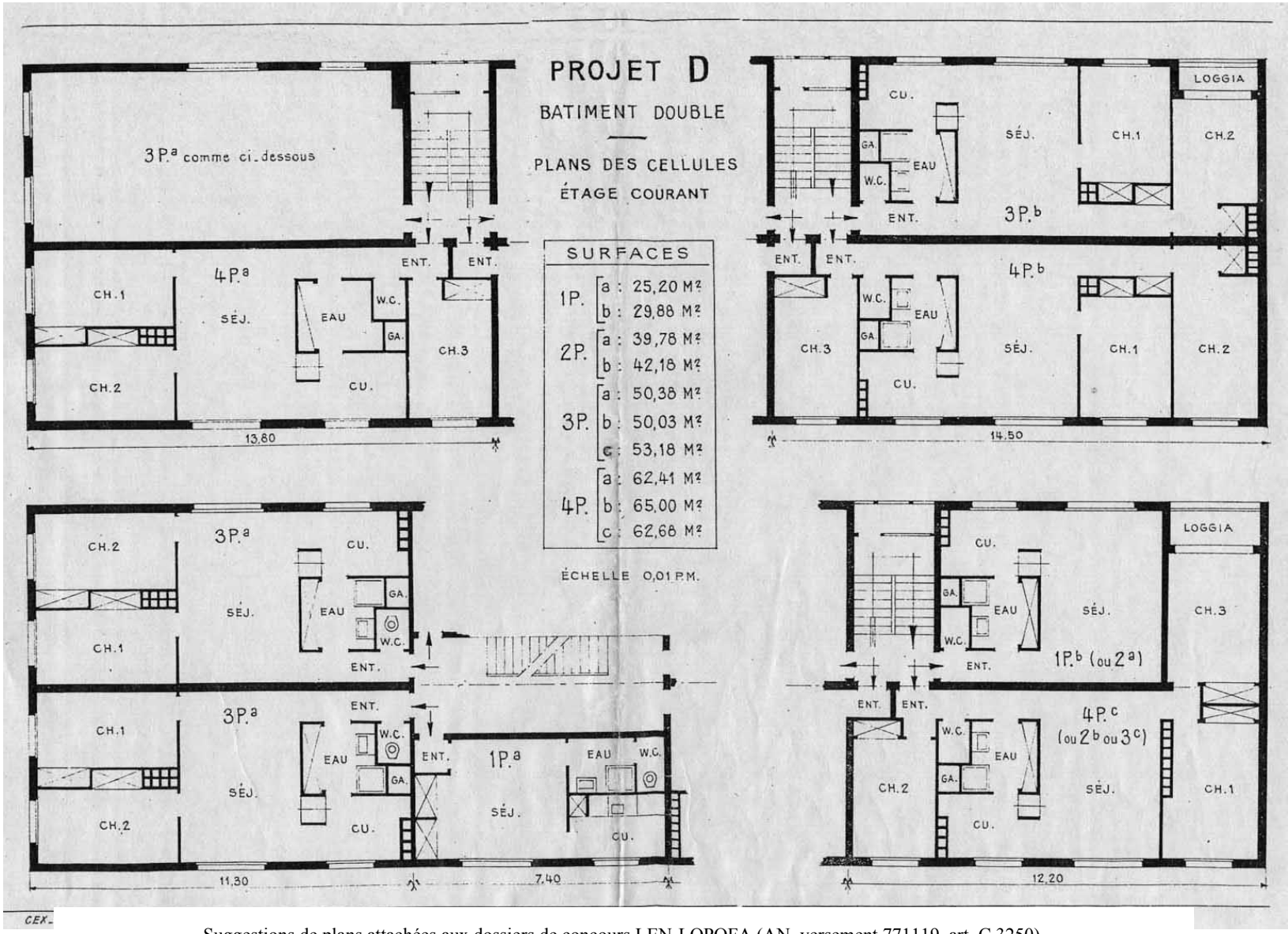
Avec un séjour promu à la fonction de plaque tournante, et visuellement agrandi par l'adjonction d'une surface qui, sinon, aurait été dévolue à un couloir, l'écriture des plans suggère un mode de vie caractérisé par une extinction générale des feux à une heure déterminée : dans les trois et les quatre pièces, la continuité entre le séjour et tout ou partie des chambres paraît s'opposer à ce qu'on dorme dans les secondes alors qu'une simple conversation se déroule dans le premier, sans même évoquer un poste de radio – ou, pire encore, de télévision[500] – qui resterait en marche.

On doit toutefois noter, dans plusieurs configurations, la présence d'une chambre distribuée directement par l'entrée et qui, paraît, de ce point de vue, bénéficier d'un statut plus favorable. Comme on sait, cette disposition sera décriée par la suite au nom d'un autre principe fonctionnaliste, en l'espèce la séparation jour/nuit[501]. Cette chambre un peu autonome n'en constitue pas moins, en plan, une solution adaptée à certaines conditions d'usage : hébergement d'une personne âgée ou d'un jeune adulte sur le chemin de l'émancipation. Néanmoins, compte tenu des préoccupations qui règnent à l'époque, il est peu probable que ce soit des soucis d'usage qui aient orienté vers une telle disposition. Il est plus plausible de penser qu'on avait trouvé là un moyen d'enrichir les fonctions de ce qui sert d'entrée, en conférant à ce malheureux mètre carré la charge supplémentaire de distribuer une chambre.

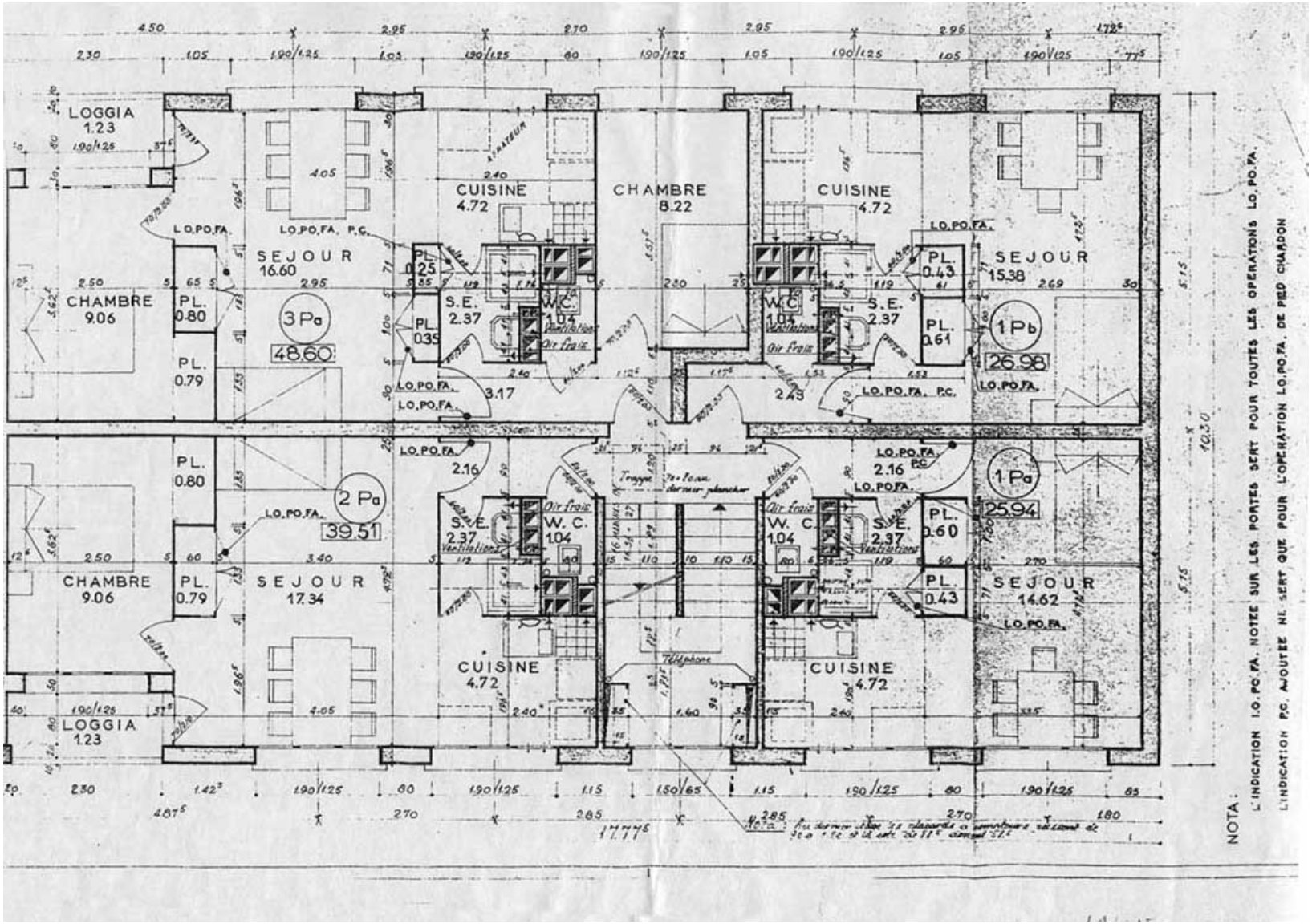
Il est enfin un point où, de façon systématique, les plans qu'on montre ici ignorent le principe de la séparation jour/nuit : la position de la salle d'eau, manifestement associée aux fonctions de jour. Cela tient, de la façon la plus transparente, à la volonté de grouper l'ensemble des locaux humides autour d'une unique gaine de distribution des fluides. Ce problème d'optimisation continuera par la suite à régir tout un pan de la conception des plans, bien qu'il porte sur une fraction parfaitement secondaire, pour ne pas dire marginale des coûts de construction. Mais il se présentera dans des termes nouveaux dans les années 1960, quand la double orientation aura été rendue impérative à partir du trois pièces. Renonçant alors à la chambre distribuée par l'entrée, on s'apercevra que, dans une barre comportant deux logements de trois à cinq pièces par étage, on obtient cette même performance moyenne d'une gaine par logement en groupant, en tête d'appartement, les cuisines de deux logements contigus et, en fond d'appartement, les sanitaires de deux logements contigus. Cela ne contribuera pas peu à autoriser le confort tout nouveau de la séparation jour/nuit.

[500] Dans la mesure où on a affaire à des concepteurs dont le regard était résolument tourné vers l'avenir, il n'y a pas d'anachronisme à mentionner ici une innovation qui pointait à l'horizon dès 1954.

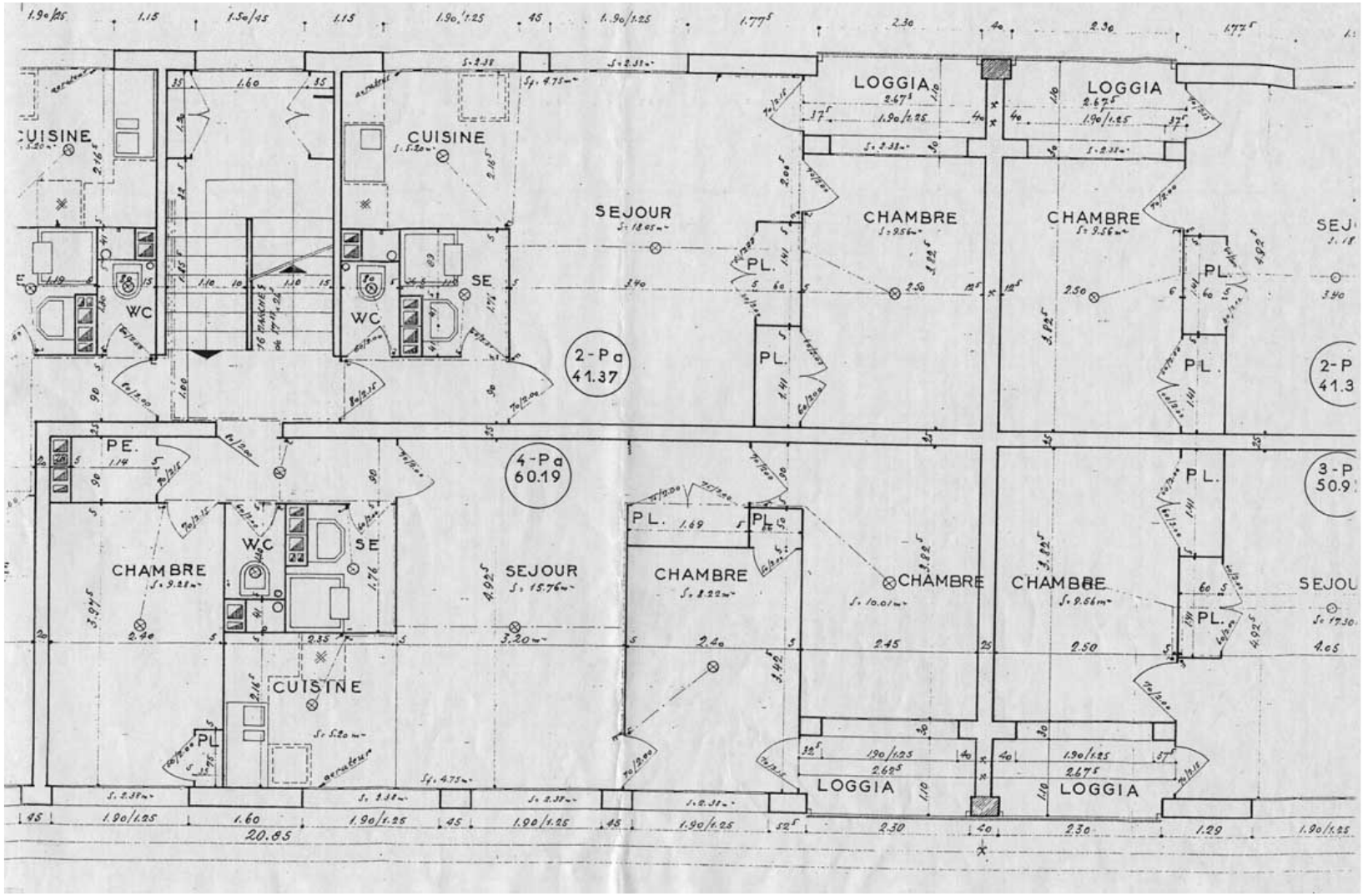
[501] Et peut-être aussi parce qu'on avait pris conscience que la faiblesse endémique des portes palières du point de vue de l'isolation phonique n'autorisait pas à placer une chambre aussi près des cages d'escalier.



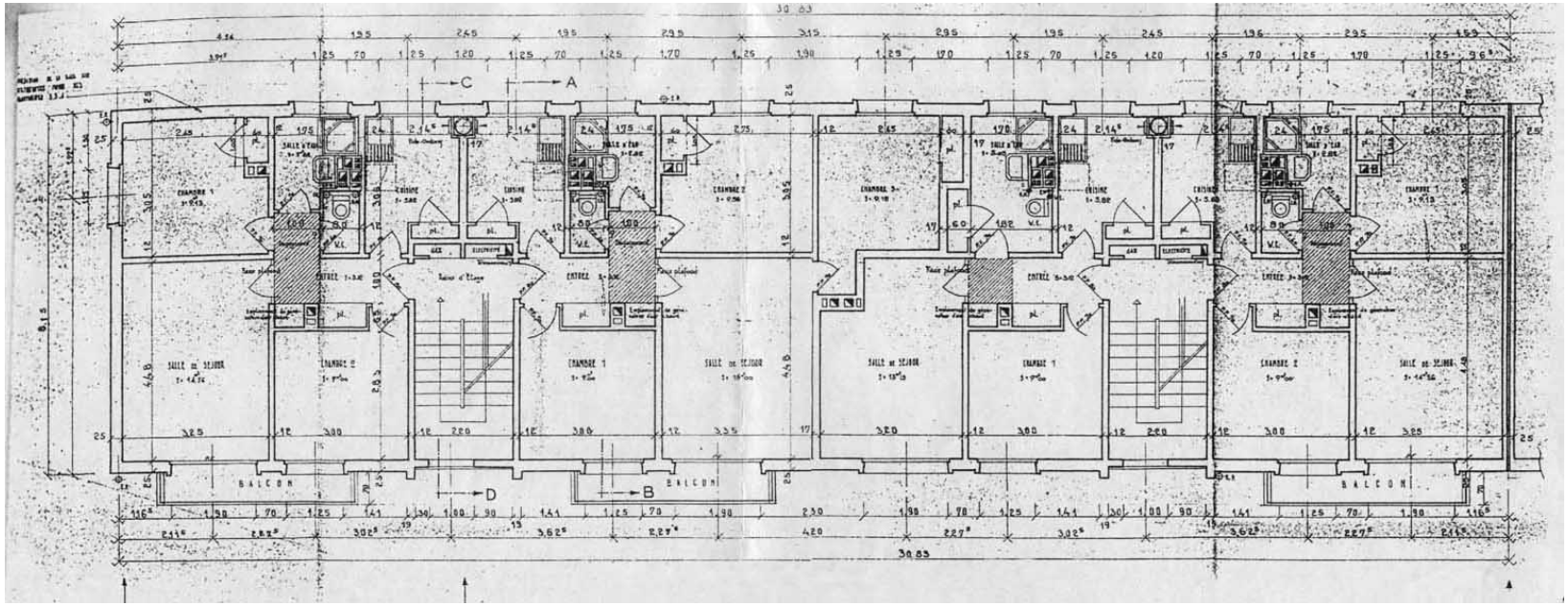
Suggestions de plans attachées aux dossiers de concours LEN-LOPOFA (AN, versement 771119, art. C 3250).
La mention C.EX (en bas à gauche) constitue la signature du Bureau des constructions expérimentales
Plusieurs éléments sont caractéristiques de la proposition, comme la prégnance des appartements mono-orientés, le groupement des pièces d'eau à l'entrée, la *para-circulation* qui rejoint la cuisine à travers la salle d'eau, et la présence d'une ou deux chambres commandées par le séjour



Plan partiel d'immeubles LEN-LOPOFA à Caluire-et-Cuire (Rhône) (AN, vers. 771086, art. C 2281).
La note le long du pignon souligne que le plan est identique pour les LEN et les LOPOF A, ces derniers se distinguant par une simple amélioration de l'équipement. Les surfaces sont encore plus petites que celles suggérées par le ministère et, en dépit de la médiocre qualité du document d'origine, on reconnaît les quatre caractères mis en évidence sur le plan précédent.



Plan partiel d'immeubles LEN-LOPOFA à Chambéry "Le Biollay" (AN, vers. 771086, art. C 2279).
Seul le quatre pièces voit sa surface réellement minorée (60,2 m2), mais on retrouve les caractéristiques précédentes, à l'exception de la "para-circulation" dans la salle d'eau.



Plan partiel d’immeubles LEN-LOPOFA à Perpignan "Cabestany" (AN, vers. 771086, art. C 2279).
Ici, on s'écarte plus des suggestions du ministère. On retrouve le groupement des pièces humides et la chambre distribuée par l'entrée (qui devient systématique), mais la double orientation est de règle (même pour le deux pièces), et il n'y a ni chambre commandée ni "para-circulation".

Comme il est de règle à l'époque, les arrangements spatiaux élaborés au ministère ont tenu lieu d'architecture officielle, c'est-à-dire de source d'inspiration pour la plupart des concepteurs qui avaient l'ambition de prendre leur part dans l'élan de la construction. Bien naturellement, les idées directrices suggérées en 1954 par le Bureau des constructions expérimentales se retrouvent dans les projets lauréats des concours LEN et LOPOFA de 1954-1956[502]. On peut s'en convaincre en examinant les dizaines de plans qui ont été conservés dans le versement 771086 des Archives nationales. Faute d'une analyse exhaustive de ce fonds, qui n'a pas été engagée à ce jour, on se bornera ici à produire des extraits de plans concernant trois projets dont on peut dire qu'ils ont sélectionnés au hasard, en ce sens qu'aucun critère touchant à la qualité de l'architecture n'a influé sur le choix. On a simplement retenu, au fil des articles C 2276 à C 2283, les projets pour lesquels on disposait des pièces graphiques les plus précises. Ceux-ci sont situés dans la zone d'habitation (et future ZUP) du "Biollay", à Chambéry (Savoie), dans l'agglomération lyonnaise, à Caluire-et-Cuire (Rhône), et dans la zone d'habitation de "Cabestany" à Perpignan (Pyrénées Orientales). Bien que les dimensions de ces logements réellement construits soient dans l'ensemble inférieures à celles des modèles suggérés par le ministère, il importe de souligner, avant de passer au commentaire, qu'on reste en présence de surfaces tout à fait moyennes, et non pas de surfaces minimales. La surface habitable des trois pièces évolue en effet de 48 m^2 à 53 m^2, alors que la minimum absolu est à 45 m^2, et que la charnière entre HLM "A" et HLM "B" se situe à 51 m^2. De même, la surface des quatre pièces varie de 58 m^2 à 65 m^2, alors que le minimum absolu est de 55 m^2, la charnière entre les deux catégories d'HLM se tenant à 61 m^2.

Dans les deux cas rhône-alpins, la cuisine est ouverte et le séjour supporte de lourdes fonctions de distribution. La chambre greffée sur l'entrée est présente partout : de façon systématique à Perpignan, de façon un peu moins marquée dans les autres projets. La traversée de la salle d'eau fait moins d'émules, mais elle est visible à Caluire-et-Cuire, où elle s'impose même dans les studios.

En examinant le détail des salles d'eau, systématiquement vouées au "bac-à-laver-douche", on constate que le placard que le ministère y avait généreusement prévu a été perdu de vue, ce qui permet de ramener la surface de la pièce aux environs de 2,30-2,40 m2 (Chambéry, Caluire-et-Cuire). Le local est alors si exigu qu'une personne qui se tient devant le lavabo (Chambéry), ou devant l'un ou l'autre des appareils (Caluire-et-Cuire) est directement menacée par une soudaine ouverture de la porte, bien que celle-ci ne soit munie que d'un vantail réduit à 0;60 m.: le maintien de l'intégrité corporelle suppose alors que l'occupant verrouille la porte ou la laisse ouverte[503]. Le problème est mieux traité à Perpignan (au prix d'une surface de 2,80 m^2), mais on reste frappé par le nombre de cas où des portes de salles d'eau étriquées – et également de W.-C. – ouvrent vers l'intérieur du local. Si on a bien retenu de l'architecture hôtelière la recette des placards en baïonnette faisant séparation entre deux chambres[504], on paraît ignorer le principe de sécurité qui veut que les portes des petits locaux ouvrent vers l'extérieur, de façon à éviter une situation où le corps d'une personne devenue inerte à la suite d'un malaise en bloque l'ouverture. On comprend que cette légèreté vis-à-vis

[502] Comme on l'a vu plus haut, les LOPOFA se distinguent des LEN par une simple amélioration de l'équipement. Le caractère identique des architectures est crûment souligné par les plans d'un projet retenu à Caluire-et-Cuire (Rhône) dont on reproduit les plans ci-après. Les mêmes pièces graphiques valent pour les LEN comme pour les LOPOFA, les améliorations qui distinguent les LOPOFA étant simplement pointées sur le plan : une porte séparant le séjour de l'entrée, et les portes d'un placard.

[503] La difficulté est élégamment surmontée pour le "lavabo supplémentaire" que les normes imposent au niveau du cinq pièces, et qu'on installe dans un « cabinet » dénué de porte.

[504] Appliquée ici, principalement, entre séjour et chambre, tant dans les plans-types du ministère que dans les projets réalisés.

de la sécurité des personnes est pour une part liée à l'esprit général de la conception quand on se penche sur ce qui sert d'entrée et de distribution dans le quatre pièces "a" de Chambéry. Ce compartiment oblong de 3,40 m. par 0,90 m. ne comporte pas moins de six portes[505] et cela conduit naturellement à souhaiter de voir certaines d'entre elles ouvrir vers l'extérieur, c'est-à-dire vers l'intérieur des locaux qu'elles desservent. On jettera alors son dévolu sur les ouvrants pour lesquels on croit avoir le choix en matière de sens d'ouverture : ceux qui donnent accès à la chambre, au séjour, et… à la salle d'eau ainsi qu'aux W-C.

En pénétrant dans les chambres, on doit noter que la suggestion théorique illustrée par les plans-types du ministère ne présente aucune chambre d'une surface inférieure à 9 m^2. Dans la pratique, on est un peu plus faible, mais on ne voit ici aucune chambre dont la surface tombe à 7 m^2. On se tient entre 9 m^2 et 9,20 m^2 à Perpignan. On est un peu plus bas dans les exemples rhône-alpins, où on ne dépasse vraiment les 9 m^2 que trois fois[506], et où on se situe couramment entre 8 m^2 et 9 m^2[507]. Cela suffit pour rencontrer, dans deux des chambres de Caluire-et-Cuire, des largeurs libres de 2,22 m. 2,32 m., ce qui est source de problèmes du point de vue de l'ameublement, d'autant qu'on doit constater, sur les projets rhône-alpins où les plans sont présentés meublés, que le seul type de lit envisagé correspond à des lits doubles. Sans que les cotes ne le précisent – elles sont réservées à la construction –, ces lits doubles peuvent être dessinés au format standard (en France) de 2,00 m. par 1,40 m. (Chambéry), ou seulement de 1,90 m. par 1,30 m. (la plupart des cas à Caluire-et-Cuire), voire plutôt 1,90 m. par 1,20 m. (chambres affichées à 9,01 m^2 du cinq pièces "a" de Caluire-et-Cuire), ce qui suggère un rapprochement affectueux pour les couples conjugaux, et plus encore pour les couples de circonstance qu'on forme dans les chambres de jeunes. Cependant, même si on lésine sur le format, l'encombrement des lits doubles reste redoutable[508]. Aussi le volume réduit des chambres amène-t-il à les installer sans barguigner dans les angles des pièces : on rencontre dans plus de la moitié des cas cette disposition que ce genre de couchage rend inadéquate, tant en ce qui concerne les manœuvres de literie que les levés soudainement commandés par des besoins nocturnes.

En revenant du côté des fonctions de jour, les dimensions qu'on constate pour l'ensemble cuisine-séjour permettent de mesurer les gains qu'on a réalisés en excluant de la cuisine la table de repas. Cet ensemble où on peut encore s'asseoir (table de repas), mais qui est devenu essentiellement circulatoire, ne dépasse guère 21 m^2 dans les trois et quatre pièces, et se tient à 22,70 m^2 dans le cinq pièces "a" de Caluire-et-Cuire. Dans ce cinq pièces, la charge de circulations[509] est telle qu'on ne trouve plus de position convenable pour le buffet (pourtant prévu dans les quatre pièces, à Caluire-et-Cuire comme à Chambéry), ni pour le traditionnel fauteuil du patron (ou fauteuils du couple : voir les deux objets flottant près d'une porte dans

[505] Deux portes de 0,60 m., trois portes de 0,70 m. et la porte palière de 0,80 m.

[506] Pour la chambre du deux pièces de Chambéry, pour une chambre du quatre pièces "a" de Chambéry et pour une chambre du quatre pièces "a" de Caluire-et-Cuire, ce second cas étant dû à l'incorporation d'une entrée dans la chambre.

[507] Une chambre du quatre pièces "a" de Chambéry ou de Caluire-et-Cuire, deux chambres du cinq pièces "a" de Caluire-et-Cuire, auxquelles il faudrait en ajouter une autre, affichée pour 9,01 m^2, mais qui mesure seulement 8,93 m^2 compte-tenu du débord de l'emprise des boisseaux de cheminée. Ces données qui concernent les surfaces libres pourraient toutefois, dans plusieurs cas, être accrues des surfaces des placards, qui sont systématiquement comptées à part.

[508] Comme ceux des hôteliers qui recherchent l'économie à tout crin le savent bien, le *matrimonio* est une calamité spatiale.

[509] Charge de circulations qui se traduit par un nombre impressionnant de portes et de baies qui neutralisent les parois : trois portes de 0,70 m., deux portes de placard, plus la baie de 1,97 m. donnant accès à la cuisine et la baie de 0;90 m. faisant office d'entrée secondaire vers trois des chambres et distribuant le "lavabo supplémentaire".

le quatre pièces de Chambéry). Les seuls éléments de mobilier qu'on parvient encore à placer correspondent à la table de repas expulsée de la cuisine et à l'inévitable canapé/lit de secours.

À Chambéry comme à Caluire-et-Cuire, la prégnance des circulations et des baies ouvertes se combine avec la minceur des cloisons de 0,05 m. pour suggérer l'image d'un vaste « plan libre », et c'est presque en pointillé qu'on prend encore le soin de clore les lieux où des personnes sont susceptibles de se déshabiller[510]. L'impression est sensiblement différente à Perpignan, où la construction paraît reposer sur une audacieuse alternance de parois transversales de 0,12 m., 0,17 m. et 0,25 m. Mais, sans doute parce qu'ils étaient obnubilés par la préfabrication des façades lourdes (et porteuses), les appareils publics et les concepteurs qui servaient leurs vues semblent s'être durablement attachés aux systèmes porteurs longitudinaux. Au prix de ce qui a été considéré, dans un premier temps, comme un menu inconvénient – cela conduit vers des logements à simple orientation, y compris pour les trois pièces et plus –, cela donnait l'avantage de greffer quatre appartements sur une cage d'escalier, contre seulement deux dans l'hypothèse d'une double orientation. Le bénéfice qu'on tire de cette disposition est tout à fait lisible : dans les schémas types du ministère comme dans les trois cas de réalisation qu'on cite, le rendement de plan à l'étage courant se tient entre 77 % et 79 %, un excellent résultat auquel les modestes dimensions des logements ne se prêtaient guère, et qui est incontestablement lié à l'étirement des appartements en longueur.

Si l'idée première des « industrialisateurs » ne les a pas orientés vers les refends porteurs et le coffrage-tunnel, et s'il a pu en résulter quelque préjudice au détriment des logements de trois pièces et plus, il est non moins clair que les premiers pas du « plan libre » se sont effectués au détriment des qualité d'habitabilité. En chargeant le séjour d'une fonction de carrefour giratoire en plus des fonctions assises, on en a fait un volume qui n'est pas propre à grand chose. Ayant ainsi, d'une certaine manière, sacrifié l'espace dévolu au « séjour » proprement dit, on n'a pas tardé à se préoccuper de le retrouver ailleurs, tout en restant dans l'axe tracé par l'idée du « plan libre ». Les modifications apportées au CPTFM de 1955 par les textes de 1958 autorisent en effet à décloisonner une chambre, en limitant toutefois cette faculté à ce qu'il est convenu de considérer comme les grands logements : "[dans toutes les catégories d'HLM,] il ne peut être prévu de pièces séparées par une baie libre que dans les logements de type IV ou supérieur; chacune de ces pièces doit être pourvue d'au moins une fenêtre"[511]. L'invite est limitative, mais claire, et elle ne sera pas contredite par le CPTFMU de 1960. Il est désormais loisible de supprimer une des séparations entre pièces d'habitation et de constituer ainsi un « grand » volume que les habitants pourront aménager à leur convenance.

Ainsi que le montre Christian Moley, la formule n'est pas entièrement nouvelle : elle se rencontre déjà dans l'arsenal des figures du logement social de l'entre-deux-guerres[512]. Mais, dans le contexte des années 1960, ce séjour « double »[513] va apporter une solution aux problèmes d'habitabilité liés aux usages qui émergent alors. La pièce rapportée, qui pourra typiquement être d'une surface de 7 m^2, constituera un lieu d'accueil idéal pour le poste de

[510] Comme on l'a déjà fait remarquer, le déshabillage de la conception est si avancé qu'on ne prend même plus la peine de tracer le pointillé en avant du "lavabo supplémentaire" du cinq pièces.
[511] Circulaire du 26 avril 1958, J.O. du 29 avril 1958, p. 4217. Le texte poursuit en réglementant la forme de la baie : "La baie libre, qui doit être de forme rectangulaire, ne doit pas avoir une largeur supérieure à celle des pièces diminuée de 1 mètre. Elle doit, autant que possible, être conçue en vue de faciliter l'installation éventuelle d'un dispositif de fermeture."
[512] MOLEY (Christian), L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée, Economica, Paris, 1998, p. 141.
[513] Il n'est pas sans ironie de constater que, partis en chassant les dédoublements, les fonctionnalistes finissent eux-mêmes par créer les conditions du… double séjour !

télévision et les sièges bas tout skaï qui l'accompagnent. Pour autant, il s'entend que la fausse pièce adjointe au séjour continuera d'être comptabilisée comme une vraie pièce d'habitation, puisqu'elle bénéficie d'une fenêtre et qu'elle est susceptible d'être close par un "dispositif de fermeture". Miracle du plan libre et des volumes réputés polyvalents : il se peut que cette pièce ne fonctionne pas comme chambre – c'est d'autant plus probable qu'elle ne convient pas vraiment à cet usage au regard de l'intimité –, mais on n'en continuera pas moins à la prendre en compte comme telle, avec une capacité de deux jeunes du même sexe, lorsqu'on déterminera les conditions « normales » d'occupation du logement. Comme on l'a indiqué plus haut, cela ne trompera pas les gestionnaires de l'allocation de logement. En revanche, cela contribuera à fausser durablement, en les enjolivant, toutes les statistiques françaises sur les conditions de peuplement des logements, un aspect sur lequel on reviendra plus loin, puisqu'il appartient manifestement à la collection des moyens propres à réduire le coût du « progrès » dans l'habitat.

34. L'équipement du logement.

On va cantonner le commentaire sur l'équipement du logement à deux questions typiques de l'immeuble collectif : le lavage et le séchage du linge, d'une part, et le chauffage central, d'autre part. Qu'il s'agit de problèmes caractéristiques du collectif – et dont l'acuité résulte donc des choix des appareils quant aux formes d'habitat – constitue uns réalité évidente en matière d'entretien du linge. Dans ce domaine en effet, l'habitat individuel offre toutes les facilités nécessaires aux pratiques traditionnelles[514], et il se prête sans difficulté particulière aux appareillages contemporains. Le point peut paraître plus discutable en ce qui concerne le chauffage central, mais on a vu, en citant Olchanski, que des problématiques reconnues cocernat l'habitat populaire en réservaient la possibilité au seuls immeubles collectifs, précisément en raison du faible coût de construction qu'on supposait à ceux-ci. Il s'y ajoute, du point de vue du potentiel d'évolution dans le temps, que l'équipement d'un logement où le chauffage central n'avait pas été prévu à l'origine ne se présente pas de la même manière en collectif et en individuel, parce qu'il suffit, pour déclencher l'opération en individuel, d'une initiative concernant spécifiquement ce logement-là[515], et parce que les gênes liées aux travaux sont alors beaucoup moindres, compte tenu de la durée réduite de l'intervention.

Lavage et séchage du linge

L'arrêté du 19 décembre 1947 prévoit pour tous les HBM "un W.-C. et une salle d'eau dotée d'un équipement minimum comprenant un lavabo et un bac à usage mixte de bacs à douche et à laver"[516]. On ne reviendra plus sur l'existence des W.-C. et de la salle d'eau avec douche, essentielle pour faire valoir dans les statistiques que le logement français progresse vers l'hygiène et le confort. Mais, en pratique, on donnera à la salle d'eau l'expression minimaliste qu'on vient d'apercevoir dans les plans de l'opération "Million", et on balancera longuement sur la question de savoir si la production d'eau chaude et le robinet mélangeur

[514] "Faire bouillir" dans une bassine, frotter, puis étendre sur un fil tendu en plein air ou à l'abri d'une annexe.
[515] Initiative dont la procédure est d'autant plus simple que, dans la structure française, l'occupant est presque toujours propriétaire. Un moment particulièrement favorable est évidemment lié aux mutations de propriété liées aux changements de générations.
[516] J.O. du 24 décembre 1947, p. 12413.

doivent effectivement être prévus à la construction[517]. Particulièrement révélatrice de la valse-hésitation du « progrès » – un ou deux pas en avant, un ou deux pas en arrière – est l'affaire des "bacs-à-laver-douches" dont on a vu, en détaillant le programme des "4000 logements de la Région Parisienne", qu'ils permettent de se dispenser des buanderies collectives[518], quitte à laisser pendante la question de l'entretien du gros linge. En effet, même avec un horizon limité au petit linge – le sort du linge moyen (cottes de travail, etc.) restant à discuter –, il ne suffit pas de laver, il faut encore être en mesure de faire sécher. Devra-t-on, comme le suggèrent nombre de photographies d'intérieurs de 1900, étendre sur un fil judicieusement tendu au-dessus d'une bonne vieille cuisinière?

Cette « solution » ancrée dans les pratiques présente le double inconvénient de créer un risque d'incendie[519] et d'être peu hygiénique, le linge étant alors exposé aux émanations provenant de la cuisson des aliments. Cela n'est pas convenable et, puisque la « fonction » est reconnue, il faut bien faire place à un séchoir. On hésite beaucoup sur la nature du local *ad hoc*. La circulaire du 26 avril 1958[520] l'impose explicitement dans les HLM "A bis" et "B", en précisant qu'il peut prendre la forme d'une "loggia de service", d'un séchoir "incorporé au logement" (faisant au moins 1,50 m^2) ou encore d'une "installation collective". La loggia pouvant dès lors être le siège d'une fonction indispensable, et non seulement un lieu d'agrément, c'est peut-être ce qui, précédemment, a servi de prétexte en 1953 à une interprétation (très momentanée) de la "surface utile" incluant la moitié de sa surface[521].

Le CPTFMU de 1960[522] consacre la polysémie du séchoir, à ceci près qu'il doit s'agir désormais d'un local "privatif" qu'on trouvera au sous-sol s'il n'est pas prévu au niveau de l'appartement, sous la forme d'un local clos ou d'une "loggia de service". Il faut croire que les craintes éprouvées par les habitants quant à ce qu'il advient de leurs biens personnels dans un séchoir collectif ont ruiné l'usage de cette « solution », si « intéressante » qu'elle soit du point de vue du coût de la construction. Tant qu'à faire dans le "privatif", les mêmes soucis d'économie conduisent à penser qu'il vaut mieux réaliser un espace semi-ouvert qu'un volume clos ; l'étendage sur loggia se voit donc assurer d'un bel avenir et, si on juge la chose inesthétique[523], il ne restera plus qu'à parachever le traitement du problème en dotant les lieux d'un claustra de béton qui amusera les élévations. Comme il en va pour l'ensemble des "caractéristiques techniques" des logements aidés, les dispositions qu'on vient d'évoquer demeureront inchangées jusqu'à l'abrogation du CPTFMU en 1969, qui renforcera la tentation de traiter le séchoir sous la forme d'un simple meuble auquel l'EdF accordera toute l'attention qu'il mérite, puisqu'il s'agit d'un meuble chauffant.

---

[517] L'arrêté du 4 mai 1951 impose explicitement la production d'eau chaude. Cependant, dès le 17 septembre 1952, il est précisé que l'eau froide suffit en matière d'HLM "économiques". Rétablie par le CPTFM de 1955, l'eau chaude est à nouveau éliminée en 1958 pour les catégories "A" et "A bis". Le caractère non-obligatoire de la production d'eau chaude est maintenu par le CPTFMU de 1960, qui impose toutefois l'installation des "canalisations d'eau chaude et d'eau froide dans la salle d'eau".

[518] Conformément à l'arrêté du 4 mai 1951, qui présente le "bac-à-laver-douche" comme une alternative à une "installation collective" de traitement du linge (article 3, J.O. du 9 mai 1951, p. 4840).

[519] Des étendages de ce genre sont sont également courants dans les abris hivernaux en montagne, où ils ont fréquemment mis fin à l'existence de chalets et de refuges.

[520] J.O. du 29 avril 1958, p. 4214-4217.

[521] Arrêté du 30 décembre 1953, J.O. du 31 décembre 1953, p. 11801-11803. On doit toutefois noter que, contradictoirement, ce texte ne mentionne explicitement les séchoirs qu'au niveau des "équipements d'immeuble" (article 5), en les associant aux locaux destinés aux voitures d'enfants, aux bicyclettes, etc.

[522] Circulaire du 2 juin 1960, J.O. du 3 juillet 1960, p. 6038-6049.

[523] Quoiqu'il faille, là encore, beaucoup d'audace pour professer que cela puisse déparer les façades telles qu'on les conçoit à l'époque.

Parallèlement, le règne du bac-à-laver-douche approche de sa fin. Il est encore incontesté dans le CPTFM de 1955. Mais, comme on l'a vu en examinant le devenir des cuisines, une solution alternative se profile dès 1958, avec la circulaire du 26 avril[524] prescrivant un emplacement d'une surface de 1 m^2 pour la "machine à laver" dans les HLM "A bis" et "B". On retrouve, une fois de plus, la trace des électriciens à propos de cette encombrante modernisation, car il est également imposé que l'emplacement en cause soit servi par une "prise électrique avec prise de terre". L'exigence d'une réservation pour la "machine à laver" est étendue à toutes les HLM par le CPTFMU de 1960. Ce texte n'en persiste pas moins à entériner le bac-à-laver-douche, en prescrivant par ailleurs, au titre du lavage corporel et de l'hygiène, "un appareil permettant le lavage du corps et le lavage du linge (ces appareils pouvant être confondus)". Toutefois, compte tenu du caractère impératif de l'emplacement de "machine à laver", qui concerne tous les logements à partir du studio (compris)[525], la solution miracle des années 1950 est maintenant rabaissée au rang de solution de secours, ou de facilité transitoire en attendant que les ménages s'équipent, enfin, de leur lave-linge.

Si la question du lavage du linge chemine ainsi vers une solution "moderne" qui, dans sa forme individualisée, n'était nullement prévue par la réglementation au début des années 1950, et qu'on met beaucoup de temps à reconnaître, le problème du séchage demeure, notamment pour le gros linge ou pour les lessives réitérées liées à la présence de jeunes enfants[526]. Retenant qu'il faut récuser comme un leurre l'idée de séchoirs collectifs non surveillés, et constatant par ailleurs que le meuble sèche-linge n'a jamais vraiment pris[527], on devra admettre que seuls les appartements dotés de loggias profondes[528] apportent une réelle solution. En-dehors de ce cas, qu'on ne rencontre pratiquement pas dans la construction sociale, les habitants en sont réduits à des palliatifs… qui peuvent occuper le palier et donner lieu à des querelles de voisinage, comme en témoigne la notice médicale qui suit :

> "M., mécanicien chauffeur, domicilié dans le grand ensemble 14 et 16 rue Fantin Latour, Paris XVIème occupe un studio avec sa femme au 8ème étage. Est interné en 1953 à l'hôpital psychiatrique Saint-Maurice, présentant un état hypersthénique revendiquant à la suite de conflits de palier intervenus entre lui et sa femme, d'un côté, et ses voisins de l'autre, parce que : le couloir qui se trouve intermédiaire entre les deux appartements est très souvent occupé et obstrué par le linge et la lessive des voisins; il en résulte que le passage est difficile et que, pour passer, on est obligé de déplacer le linge.
>
> L'internement a été ordonné à la suite de la plainte commune de tous les voisins, indiquant que M. n'est pas normal, mais furieux et dangereux."[529]

---

[524] J.O. du 29 avril 1958, p. 4214-4217.

[525] Un emplacement qui, naturellement, sera doté d'une "prise de courant bipolaire avec contact de mise à la terre" (J.O. du 3 juillet 1960, p. 6044). La présence attentive de la fée électricité sur le berceau du CPTFMU de 1960 se ressent également à travers les précisions qu'on apporte soudain, et de façon fort détaillée, en ce qui concerne la taille des ballons susceptibles d'approvisionner en eau chaude les différents postes de consommation (cuisine, sanitaires). On retient dès cette époque deux hypothèses, puisqu'un appareil électrique peut être "du type accumulation [ou] du type accéléré" (J.O. du 3 juillet 1960, p. 6049).

[526] On n'ose évoquer la présence à domicile de vieillards incontinents : ces choses là ne se disent pas. De plus, de telles personnes ont désormais vocation à être expulsées vers des "logements spécialisés" qu'on évoquera plus loin.

[527] En raison de son coût en énergie, de désagréments divers (buées, etc.) et, pour finir, du fait que cet appareil livre généralement un résultat qu'il convient de compléter par un étendage. Du reste, dans les collectivités où il est d'usage courant (hôtels, centres d'accueil de jeunes, etc.) il est installé dans un local spécifiquement dévolu à la laverie, et complété par une surface d'étendage.

[528] 0,60 m. pour l'étendoir et autant pour le passage de la personne qui étend, soit un total de 1,20 m. dont on constate en passant qu'il correspond également à une dimension canonique pour l'installation d'un table minimale (avec le maintien d'un passage) pour les petits déjeuner ou les repas de la belle saison.

[529] ORVILLE (Paul), *Paris XXème arrondissement. Les incidences de certains types d'habitat sur le délinquance juvénile*, IUP, Paris, 1967, p. 194.

La médecine a, dès l'origine, joué un rôle dans la genèse des idées concernant l'hygiène et l'équipement de l'habitat. On la retrouve, à la fin, pour juger – ou traiter – les conséquences des prescriptions commises par l'État. Dans le cas d'espèce, le diagnostic du médecin-chef de Saint-Maurice est que M. a simplement été rendu "furieux" par ses conditions d'habitat, et qu'aucun état pathologique ne vient justifier son internement. Sous réserve de l'avis de la préfecture de police, M. vient ainsi d'échapper, malgré l'ire de ses voisins, à une vie recluse dans un genre de "ménage communautaire" un peu particulier, mais on devine qu'il ferait mieux de transporter son domicile vers des lieux plus hospitaliers, et en tout cas mieux organisés que le "grand ensemble" de la rue Fantin Latour.

Chauffage

Les auteurs de l'arrêté du 19 décembre 1947 exposant les caractéristiques des HBM s'étaient gardés de prescrire le chauffage central, et même de l'évoquer. Cela peut s'interpréter en relation avec les réticences que manifestait Olchanski en 1945, à propos de l'équipement des maisons individuelles, ou encore dans le cadre des réserves qu'exprime Guy Houist en 1956. Se fondant sur la géo-climatique de l'hexagone, celui-ci estime en effet "normal" de ne pas imposer le chauffage central dans les constructions neuves, "étant donné les différences de climat entre les régions de France"[530]. On a vu comment cette licence de faire ou – surtout – de ne pas faire a finalement débouché sur une tragédie dans les LEPN, et on a évoqué les mécomptes auxquels elle a donné lieu dans les réalisations de l'opération "Million". On doit toutefois rappeler que le fait que le chauffage ne soit pas imposé n'empêchait pas de le prévoir, comme cela s'est fait, en 1953, pour les "4000 logements de la Région Parisienne".

On se trouve ainsi, au début des années 1950, dans un entre-deux dont le sens se précise dès le 4 mai 1951 : la présence du chauffage central devient alors le seul caractère qui distingue les HLM "B" (supérieurs) des HLM "A" (de base), à l'exclusion de toute différence touchant aux surfaces[531]. Le dispositif de la distinction sociale selon le chauffage s'affine et, naturellement, se complexifie, avec l'arrêté du 30 décembre 1953, qui met en place une solution intermédiaire entre "tout" et "rien" :

> "Il peut être prévu des logements […] comportant, en outre, soit un mode de chauffage individuel spécial tel que poêle central avec gaine de distribution d'air chaud, soit un chauffage d'immeuble ou un chauffage individuel; ces logements sont, selon les cas, désignés « type B » ou « type C »."[532]

Le CPTFM de 1955 continue de s'inscrire dans le même esprit. S'il impose, en HLM "B", un chauffage central qui garantisse au moins 18 °C dans le séjour et 16 °C dans les autres pièces, il ne fait que rendre "possible" une installation en HLM "A", en autorisant de surcroît une sorte de sous-chauffage qui assurerait seulement 12 °C dans les pièces autres que le séjour, un système adopté, notamment, pour les LOPOFA "à 200 000 francs" de 1955. Ces dispositions sont approximativement maintenues par l'arrêté du 22 mars 1958 qui instaure à nouveau la tripartition des HLM. Aucun financement n'est prévu au titre du chauffage central en HLM "A" : autant dire que l'hypothèse est écartée. Dans la catégorie "A bis", un supplément de financement de l'ordre de 5 % des prix plafonds peut être accordé, en laissant le choix entre

[530] HOUIST (Guy), *Le Logement des travailleurs de faible revenu,* Conseil Économique et Social, avis et rapports, 1956, p. 33-88 (voir également une version dactylographiée in AN, versement 77119, art. C 3253); titre II : Juger les faits".
[531] Arrêté du 4 mai 1951, article 1; J.O. du 9 mai 1951, p. 4840.
[532] J.O. du 31 décembre 1953, p. 11802

les systèmes de chauffage précédemment évoqués. Enfin, dans la catégorie "B", les constructeurs peuvent bénéficier d'un supplément de financement sensiblement égal à 6 % des prix plafonds : le seul genre de chauffage qui est alors autorisé correspond aux installations qui assurent une performance de 18 °C dans le séjour et de 16 °C dans les autres pièces, mais il n'est imposé que dans les localités où la température extérieure de base est inférieure à 0 °C.

Pendant qu'on tergiverse, nombre de constructions nouvelles souffrent de conditions d'usage désastreuses. En témoigne le cas, emblématique, d'un immeuble de trente logements achevé en 1958 pour le compte de l'Office départemental d'HLM de la Seine Maritime. Voici en effet le diagnostic que livre, dès le 29 avril 1959, le directeur départemental de la Construction de l'Eure concernant ce petit immeuble situé à Pont-Audemer, rue de l'Étang :

> "L'immeuble est actuellement terminé et très rapidement après son occupation sont apparus des désordres à l'intérieur des appartements dus à des condensations très importantes.
> Situé dans une région extrêmement humide, l'immeuble est, de surcroît, exposé aux intempéries.
> Ces circonstances particulièrement défavorables, combinées avec la légèreté de la construction correspondant aux opérations "Million" et avec les conditions d'occupation : surpeuplement, lessive et séchage du linge dans les logements ont pour conséquence le maintien, à l'intérieur des logements, d'une humidité permanente.
> En hiver surtout, le ruissellement le long des parois atteint, dans certains logements, un degré tel que les locataires sont obligés d'éponger le sol. Les murs et parfois le mobilier sont envahis par les moisissures."

Et de conclure :

> "Seule l'installation d'un chauffage central peut remédier efficacement à cette situation désastreuse."[533]

Il ne reste plus qu'à présenter la facture. Elle est estimée à 6,5 millions d'anciens francs. Cela représente plus de 15 % du prix d'une construction qui, en l'état, s'était élevé à un peu moins de 43 millions d'anciens francs. La correction d'une déficience dont on constate la gravité après coup aura ainsi coûté deux à trois fois plus que ce qu'il aurait fallu consentir pour une réalisation initiale plus convenable

C'est sans doute en raison du caractère récurrent d'observations de cet ordre que le CPTFMU de 1960 vient enfin imposer une prescription un peu ferme sur la question du chauffage. "Sauf dans les localités de la zone climatique C", le chauffage central devient "obligatoire" pour les "immeubles collectifs", et la température intérieure doit être garantie à 18 °C non seulement dans le séjour, mais aussi dans les chambres et la salle d'eau[534]. Mis à part pour les maisons individuelles, on est maintenant bien près d'avoir résolu à la fois les dilemmes liés au chauffage et à la production d'eau chaude. En tout état de cause, l'éventuelle absence de chauffage central ne constitue plus un stigmate d'HLM pauvre, mais correspond désormais soit à un type morphologique (la maison individuelle), soit à des secteurs géographiques au climat réputé clément. La pression de l'usage fera faire le reste du chemin en matière de collectif cependant que, quand sera venu le temps du « tout nucléaire », la question de la maison individuelle sera réglée par un coup de baguette de la fée électricité, vêtue pour l'occasion d'un fort manteau isolant.

---

[533] AN, versement 771086, art. C 2255. Il est admirable de voir, sous le sceau d'un ingénieur, le climat "humide" et les "intempéries" faire office, sinon d'excuse, du moins d'atténuation de la responsabilité des appareils qui emploient le signataire de la missive. Mais n'est-ce pas, justement, pour parer à ces désagréments qu'on a entrepris, il y a longtemps déjà, de construire en dur ? Pour le reste, on note que le rapport reconnaît le surpeuplement des logements neufs, et on voit que les modalités de traitement du linge sont présentées comme une des principales causes de dégradation du bâtiment.

[534] Circulaire du 2 juin 1960, J.O. du 3 juillet 1960, p. 6044.

Bref bilan concernant les équipements

Telle qu'on l'aperçoit à travers le chauffage et les moyens d'entretien du linge, l'évolution des équipements du logement conforte l'impression qui résultait déjà de l'examen du devenir des surfaces habitables. Autant les années 1950 ont été marquées par une sorte de pataugeage, avec la tentation permanente de faire sommaire ou plus sommaire, autant la règle de portée générale mise en place par le CPTFMU pour les années 1960 se caractérise par une amélioration. Le processus est sans doute inégal selon les items qu'on considère et, à la différence de ce qui prévaut pour les surfaces, il ne paraît pas se développer au fil de la décennie; l'existence d'un tournant en 1960 est néanmoins incontestable, notamment en matière de chauffage.

Si elle reste très maigre du côté de la salle d'eau[535], la figure de l'équipement qui émerge dans les années 1960 fait une part croissante aux appareillages. Ceux-ci se présentent en partie sous la forme de meubles de l'occupant[536], pour lesquels des réservations, branchements, etc. doivent être ménagés, cependant que, par continuité, des appareils comme le chauffe-eau acquièrent peu à peu, en dépit des revirements et des hésitations, le statut de nouveaux "immeubles par destination" qui sont intégrés à la construction. Un point remarquable est l'importance que prennent les appareils alimentés à l'électricité. Pour le meilleur comme pour ses aspects moins présentables, cette part du « progrès » de l'habitat qui se réalise en connexion avec les intérêts de l'EdF va s'accentuer dans les années 1970, quand s'amorcera l'ère du « tout nucléaire ». Afin d'écouler les énormes quantités de kilowattheures dont on prépare la production, la conquête d'une position significative, voire dominante, sur le marché du chauffage domestique constituera alors un enjeu considéré comme vital par les responsables de cette entreprise monopole d'État[537].

---

[535] Un trait durable, et pour lequel la construction sociale est emblématique de la quasi totalité de la construction neuve. Aujourd'hui encore, les salles d'eau dont on dote les résidences principales neuves en immeubles collectifs, y compris en « standing », sont sensiblement les mêmes que celles qu'on installe dans les chambres d'hôtel. Corrélativement, les baignoires à bulles, les jacuzzi et les autres appareils élaborés dédiés au culte de l'eau n'ont pas donné lieu à la naissance de « métiers » aussi prospères que celui de cuisiniste.

[536] Ce qui a suffi, on l'a vu, à faire exploser le carcan minimaliste dans lequel on avait voulu enfermer la cuisine.

[537] On écrit "considéré comme vital", car ce soudain appétit pour le chauffage domestique ne repose pas sur des bases entièrement convaincantes. Certes, l'appel de puissance électrique commandé par le chauffage domestique s'effectue en grande partie la nuit, c'est-à-dire dans une période creuse, ce qui est une excellente chose pour des producteurs d'électricité. Mais il s'agit aussi d'une demande dont la pression ne s'exerce réellement que durant quelques mois de l'année – disons, de la mi-novembre à la mi-mars – et qui est susceptible de pointes impressionnantes, alors que des centres de production nucléaire sont par nature voués à travailler en continu. En réalité, l'allure du cycle annuel des besoins de chauffage renvoie plutôt à des énergies stockables, ce qui explique la faveur dont jouissent traditionnellement des sources comme le bois, le charbon, le fioul ou le gaz.
Toutefois, s'il n'est guère imaginable de stocker l'électricité en grandes quantités une fois qu'elle est produite, il n'est nullement impossible de stocker les moyens de produire l'électricité : la voie la plus économique pour l'ensemble stockage-production est alors représentée par les barrages hydro-électriques. C'est ce genre de réflexion qui, en couronnement tardif du programme nucléaire, a conduit l'EdF à l'idée d'établir sur la haute Romanche – précisément dans le secteur de l'Alpe du Villard d'Arène (Hautes Alpes) – un barrage dont l'immense lac de retenue serait alimenté en partie par les eaux du barrage du Chambon – à une dizaine de kilomètres en aval et 600 mètres plus bas en altitude – qu'on remonterait à l'été et à l'automne en utilisant les surplus d'énergie produits par les centrales nucléaires. Les travaux furent engagés (plate-forme d'hélicoptères, baraquements de travailleurs, amorce de tunnel, etc.), mais ils butèrent dans les années 1980 sur l'opposition opiniâtre d'une poignée de bergers et de défenseurs du Parc National des Écrins. Ceux-ci finirent par découvrir et faire connaître publiquement qu'il n'y avait jamais eu de permis de construire, ni même d'autorisation provisoire de travaux. Et pour cause : bien que l'État se laisse facilement aller à violer les lois dont il est censé être le gardien le plus zélé, il était quand même difficile à ses préfets, en dépit du sens de l'obéissance qu'on leur connaît, d'autoriser qu'on construise dans un des plus beaux sites d'un parc national éminemment protégé, en vue,

35. Une nouveauté : les "logements spécialisés"

Dans le temps même où l'équipement des logements *ordinaires* s'améliore à pas comptés, on doit cependant souligner qu'il se crée un domaine où la perspective reste durablement cantonnée à des prescriptions sommaires. Le tableau de l'évolution du *confort* et, plus généralement, des conditions de logement que réservent les constructions nouvelles ne serait pas complet si l'on n'évoquait pas les "logements spécialisés", ces chambres et chambrées conçues à l'intention de catégories *particulières* de la population, dont on fixe les normes durant les années 1960 et qu'on va produire en masse durant les années 1970. L'existence de ce qu'il faut bien désigner comme un sous-habitat n'est ni un accident, ni un détail secondaire. C'est au contraire un des aspects constitutifs de la politique du logement, ne fût-ce que parce qu'on en attend manifestement des économies considérables dans le logement d'une fraction non négligeable de la population.

L'idée des "logements spécialisés" est présente dès 1956. Même s'il est principalement consacré au sort des familles, le rapport de Guy Houist sur *Le Logement des travailleurs de faibles revenu*[538] se conclut sur un "Titre IV" dévolu aux "cas spéciaux". L'auteur s'y intéresse notamment au "logement des jeunes travailleurs" (point "A"), avec ses aspects "techniques" (surfaces, confort, etc.) et "éducatifs", ainsi qu'au problème des "salariés nord-africains" (point "B"), où l'enjeu est une "promotion ouvrière qui passe par l'amélioration de son habitat"[539]. Pour les uns comme pour les autres, Guy Houist prescrit la construction de "foyers". La suggestion ne se perd pas dans le désert. Cette même année 1956, on fonde la SONACOTRAL (Société nationale de construction pour les travailleurs algériens), bientôt muée en SONACOTRA (…pour les travailleurs africains) à l'indépendance de l'Algérie, une société publique dont la présidence est – courageusement – assumée par Eugène Claudius-Petit jusque dans les années 1980. Cette initiative est bientôt complétée par une floraison d'entreprises « associatives », tant dans le domaine de l'accueil des immigrés (ASSOTRAF, etc.) que dans celui des jeunes travailleurs venus des campagnes hexagonales.

Attaché qu'il est au service du grand projet de refonte industrielle qui forme l'armature la plus apparente de la politique économique intérieure et de l'aménagement du territoire, Guy Houist borne naturellement son regard aux travailleurs d'active et, par accessoire, à leurs familles. Il manque donc à son tableau une autre catégorie "spéciale" qui pourrait justifier de tout petits logements : ces chères têtes chenues dont l'univers se rétrécit vers la fin et qui, c'est bien connu, souffrent de la solitude ou de l'isolement plus encore que de tout autre handicap. Dans sa sagesse, la loi cadre de 1957 rétablit un paysage des "cas spéciaux" plus équilibré en prévoyant que le milieu HLM en fera son affaire :

---

finalement, de le noyer. De tels détails n'avaient apparemment pas ému l'appareil de l'EdF, qui ne s'était pas privé de faire dépêcher sur le site des centaines de travailleurs. Les baraquements situés à 1900 mètres d'altitude ont été enlevés, mais on peut encore voir aujourd'hui les traces de ce chantier abandonné, qui, à la manière d'une forteresse rasée, respirent des senteurs d'après guerre…

[538] HOUIST (Guy), *Le Logement des travailleurs de faible revenu,* Conseil Économique et Social, avis et rapports, 1956, p. 33-88 (voir également une version dactylographiée in AN, versement 771119, art. C 3253). Les trois premières parties concernent le logement familial : "Titre I : Les faits", "Titre II : Juger les faits", "Titre III : pour en sortir".

[539] Les autres "cas spéciaux" concernent les "logements de fonction" (point "C"), les travailleurs appelés à changer de résidence" (point "D") et les "travailleurs du bâtiment" (point "E").

"Le gouvernement prendra toutes dispositions en vue de permettre aux organismes d'habitation à loyer modéré de mettre des logements foyers à la disposition des jeunes, qu'il s'agisse de travailleurs, d'apprentis ou d'étudiants, et à la disposition des vieillards."[540]

La sollicitude à l'égard des personnes âgées ne va pas tarder à s'accentuer. Le rapport Rueff-Armand de 1960 constate en effet que ces personnes, en immobilisant une grande part du parc ancien, contrarient les dynamiques souhaitées du point de vue de la redistribution des logements et de l'aménagement du territoire[541]. Aussi l'idée de les regrouper en "foyers" vient-elle au premier plan des préoccupations du Conseil supérieur du ministère de la construction, une instance qui fonctionne de 1960 à 1963 et qui prélude au lancement de la DATAR en se chargeant notamment de la formulation d'un "Plan d'aménagement du territoire". Ce conseil comporte une section "Logement" devant laquelle madame Jeanne Picard présente, de 1960 à 1962, trois rapports sur les "logements spécialisés", dont le premier est consacré aux "personnes âgées", cependant que les suivants concernent respectivement les "paralysés" et les "familles inadaptées"[542].

On peut se féliciter de voir émerger un souci pour les "paralysés" – on dirait aujourd'hui les *handicapés* – dont il s'agit de "faciliter le reclassement social et le retour possible à une vie professionnelle". Mais on ne peut qu'être surpris de l'absence des "jeunes travailleurs" et des migrants, si présents dans le rapport Houist de 1956. Peut-être faut-il penser que ces "cas" auraient été examinés dans des rapports ultérieurs, que la brièveté de la vie du Conseil supérieur du ministère n'a pas permis d'élaborer. Ou imaginer que les familles immigrées sont présentes à travers les "familles inadaptées" puisque, pour l'heure, elles « s'adaptent » à des milieux aussi déplorables que les bidonvilles et les immeubles insalubres.

Il n'empêche : dans sa séance du 10 février 1961, le Conseil opine gravement. Il émet des "vœux" tendant notamment à revaloriser les aides au logement dont peuvent bénéficier les personnes âgées[543] et, parallèlement, à inciter "tous les constructeurs à prévoir dans leurs programmes [des locaux] dans des immeubles plus spécialement adaptés aux besoins des [personnes âgées,] complétés par des services sociaux communs"[544]. En ce qui concerne les

[540] Loi cadre du 7août 1957, art. 12 III, J.O. du 10 août 1957, p. 7909. On note l'apparition des "étudiants", une catégorie pleine d'avenir. Quant aux immigrés, algériens ou autres, s'ils paraissent s'être éclipsés, c'est peut-être parce qu'ils sont inévitablement "jeunes" et "travailleurs". Dans l'élan du progrès, comment pourrait-on penser un immigré âgé et esseulé qui ne serait pas retourné au pays? *Vade retro, Satanas…*

[541] Versement 770815, art. CAB 28: RUEFF (Jacques), ARMAND (Louis), *Rapport sur les obstacles à l'expansion économique,* 2 tomes, Imprimerie nationale, Paris, 1960; tome II, *Annexes*, p. 116 et 120.

[542] AN, versement 770818, art. CAB 67; PICARD (Jeanne), *Les Logements spécialisés, 1) Le Logement pour personnes âgées* (27 juin 1960, 46 p.), *2) Le Logement pour paralysés,* (18 janvier 1961, 18 p.), *3) Le Logement des familles inadaptées* (24 octobre 1962, 47 p.). Jeanne Picard est présentée pour les deux premiers rapports comme "chargée de mission au cabinet du ministre" et, pour le dernier, comme "membre du Conseil Économique et Social". Parallèlement, monsieur Marcel Picard œuvre dans la même section "Logement" du Conseil supérieur du ministère de la construction… en tant que président du Conseil supérieur du notariat.
Il peut être utile de rappeler que le Conseil supérieur du ministère de la construction était présidé par le ministre et que sa cheville ouvrière n'était autre que Philippe Lamour, avec le titre de vice-président. Au niveau des sections permanentes, Alfred Sauvy était un des vice-présidents de la section "Logement" et Guy Houist présidait la section "Urbanisme et construction". Les "logements spécialisés" constituaient un sujet de préoccupation majeur (étiqueté sous le numéro "sujet n° 303") au sein de la section "Logement".

[543] Rappelons que l'allocation de logement était substantiellement destinée aux familles avec enfants et que les retraites de l'époque faisaient de la majorité des personnes âgées de piètres clients de la construction neuve, même pour des « logements » à normes réduites.

[544] AN, versement 770818, art. CAB 67. Notons que, de la loi cadre de 1957 à ces "vœux" de 1961, on est passé d'un appel aux organismes d'HLM à un appel "à tous les constructeurs". Voilà une raison de plus pour trouver bien nécessaire la solvabilisation des futurs « résidents ».

"paralysés", le même aréopage "souhaite" qu'on impose un pourcentage annuel de logements adaptés et qu'on encourage les constructeurs par une "prime" *ad hoc*, et il "demande" par ailleurs que des logements de rez-de-chaussée leur soient réservés dans les rénovations urbaines[545]. Quant au rapport sur les "familles inadaptées", il a pour principale fonction de justifier des logements un peu plus sommaires que les autres. Comme cela a été mentionné plus haut[546], on en a déjà pris le chemin avec l'arrêté du 24 mai 1961 sur les HLM, qui prévoit que "des dérogations aux dispositions d'ordre technique [pourront être accordées] pour des programmes répondant à des destinations spéciales" et, surtout, avec la circulaire du 7 août 1961 qui donne un nom à ces logements spéciaux : les "programmes sociaux de relogement" (PSR)[547].

Parallèlement, la codification des "foyers" se met en place par voie d'arrêté à partir de mars 1960. Celle des "résidences universitaires" suit en août 1962, la maîtrise d'ouvrage étant assurée par des organismes d'HLM avant remise des constructions à la gestion des CROUS. À partir du début des années 1960, la machine qui va produire des « logements communautaires » à la française est lancée. Elle poursuivra son œuvre bien au-delà de la décennie. Dans la suite des *modèles HLM* que le ministère Chalandon met en place à la fin des années 1960, on voit en effet se développer en 1972-1975 une série de concours nationaux visant à sélectionner des *modèles de foyers*. On y traite en parallèle le cas des "personnes âgées", des "jeunes travailleurs" et des "travailleurs migrants", ces derniers faisant ainsi leur retour sur le devant de la scène.

Afin de préciser la consistance de ces hébergements, on donne ci-après un résumé des textes fixant les caractéristiques des "logements foyers" au cours des années 1960. Même si on constate quelque égard pour les personnes âgées, l'allure générale du tableau dit clairement qu'on est dans le domaine de l'hôtellerie[548] plutôt que dans celui du logement proprement dit. Une hôtellerie certes équipée – hygiène oblige – mais où les sanitaires sont facilement collectifs et qui, s'agissant de jeunes ou de migrants, n'ignore pas complètement la tradition des chambrées caractéristiques des *chantiers* patronaux de naguère[549].

---

[545] Des logements dont il reste à espérer qu'ils ne se situent pas dans des immeubles dont le rez-de-chaussée est exhaussé et accessible uniquement par des escaliers, une « solution » dont on a eu l'occasion de dire qu'elle était courante à l'époque.

[546] Voir l'évocation des caractéristiques des PSR dans les réflexions finales du paragraphe 32, *Nombre de pièces et surface des logements*.

[547] J.O. du 3 juin 1961, p. 5043; J.O. du 19 septembre 1961, p. 8627. Il faudra attendre l'arrêté du 21 mars 1966 pour que la décote dont souffrent les PSR soit chiffrée : leurs prix plafonds seront alors fixés à 80 % de celui des HLM ordinaires (arrêté du 21 mars 1966, article 8, J.O. du 22 mars 1966, p. 2323). À considérer l'ensemble du dispositif "spécialisé" qui émerge au début des années 1960, il est clair que seuls les logements pour "paralysés", les plus tardivement venus, sont de nature à entraîner des surcoûts. Au contraire, les personnes âgées, les jeunes travailleurs, les étudiants et les migrants, qui sont beaucoup plus nombreux, offrent la perspective de logements « simplifiés » et de coûts bien inférieurs à ceux du logement social « normal ». Au total, le dispositif est donc particulièrement économique.

[548] Outre le statut particulier des « résidents », qui n'est pas celui des locataires, un trait caractéristique à cet égard est l'insistance des textes de 1966 sur l'obligation de prévoir "à chaque étage un local permettant le rangement du matériel de nettoyage et équipé d'un vide ordures et d'un poste d'eau". À la préparation des petits déjeuners près, on aura reconnu « l'office d'étage » des hôtels.

[549] Et pas chères du tout. Comme on peut le voir dans les tableaux qui suivent, une chambre de trois personnes tient dans un volume qui, en chambres individuelles, n'aurait contenu que deux personnes, avec de surcroît un coût de cloisonnement plus élevé.

Normes de surface des différents genres de foyers et résidences (en m^2)

Catégorie hébergée	Jeunes et migrants				Personnes âgées			
Type de cellule	Chambre pour…			Log.	"Logement" pour		Log. ordinaire	
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	I bis (studio)	pers. seule	ménage	I bis (studio)	II (2 p.)
Arrêté du 17/03/1960 (1) Minimum	9	13	18	–	15	20	–	–
Arrêté du 25/05/1961	Sans changement							
Circulaire du 09/08/1962 (2) (Résidences universitaires) Minimum	9	–	–	–	–	–	–	–
Maximum	10	–	–	–	–	–	–	–
Arrêté du 15/10/1963	Sans changement							
Arrêté du 28/06/1966 (3) Minimum	9	13	18	25	15	20	25	37
Maximum	12	17	23	33	18	24	33	45

Sources :

Arrêté du 17 mars 1960, J.O. du 6 avril 1960, p. 3181-3182.
Circulaire du 18 mars 1960, J.O. du 6 avril 1960, p. 3182-3183.
Arrêté du 25 mai 1961, J.O. du 3 juin 1961, p. 5044-5045.
Circulaire du 9 août 1962, J.O. du 26 août 1962, p. 8415-8416.
Arrêté du 15 octobre 1963, J.O. du 16 octobre 1963, p. 9272.
Arrêté du 28 juin 1966, J.O. du 5 juillet 1966, p. 5714-5715.
Circulaire du 30 juin 1966, J.O. du 5 juillet 1966, p. 5715-5717.

Notes :

(1) Surface habitable, définie comme pour les logements sociaux, hors annexes et espaces non clos.
Il est précisé que les normes concernent les surfaces des logements *stricto sensu* et ne prennent pas en compte les "locaux à usage collectif ou commun", qui comprennent un ensemble de logements et locaux de service. Au nombre des logements de service, on compte "le logement et bureau du responsable", ainsi que "s'il y a lieu, le logement et loge du concierge" et "éventuellement, pour les jeunes, des logements pour les éducateurs". Les autres locaux annexes qu'on imagine donnent une vue précise de la configuration qu'on imagine pour ces logements communautaires; ils sont soigneusement énumérés dans la circulaire du 18 mars 1960 :

"– [services sanitaires :] chambre d'isolement avec local pansements attenant [pour les jeunes, et] centre de soins (deux pièces) [pour les vieillards],
– service buanderie-lingerie,
– service nourriture et restaurant […],
– locaux loisirs (petites salles de réunion et de jeux, de lecture, ateliers de bricolage),
– remises garages (véhicules à deux roues pour les jeunes et pour les vieillards voiturettes pour impotents et dépôt de meubles)"

En ce qui concerne les foyers pour personnes âgées, il est spécifié que "sauf dérogation, les immeubles […] ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables". Il est également dit que "les logements pour un ménage peuvent comporter deux pièces séparées ou non par une baie libre".
L'équipement est sommaire. La chaufferie est prévue dans tous les types de foyers, mais la distribution collective d'eau chaude n'est pas obligatoire : on se borne à indiquer qu'il "y aura intérêt à [la] prévoir". Dans les chambres, un cabinet de toilette est imposé dans le cas des vieillards, mais rien n'est dit sur son contenu (sans doute un simple lavabo?). Pour les jeunes, il est explicitement dit que ce cabinet est "facultatif". L'équipement sanitaire est donc essentiellement collectif, à raison :
– d'un W.-C. pour 5 usagers chez les vieillards, et d'un pour 10 usagers chez les jeunes,
– d'une salle de bains avec baignoire à fond plat et barre d'appui" pour 15 usagers chez les vieillards, et d'une douche pour 10 usagers chez les jeunes.

(2) Les dispositions sur la chambre proprement dite sont complétées par un contrôle de la surface globale dans œuvre : locaux collectifs compris, mais à l'exclusion des locaux techniques, celle-ci ne doit pas excéder 18 m^2 par chambre. Compte tenu des pertes de rendement de plan qui sont usuelles en collectif (20 % à 25 % à l'étage courant) et de celles qui sont spécifiques à une distribution spatiale de type hôtellerie (15 % pour

les distributions terminales si on imagine des chambres de 4 mètres de profondeur et un couloir central de 1,40 mètre de largeur), on concevra que les "locaux collectifs" sont réduits à la portion congrue.

(3) Sans doute parce que sa portée est jugée essentiellement « technique », cet arrêté est signé exclusivement par les directeurs de cabinet, agissant respectivement sur délégation des ministres de l'équipement, des Finances, et des Affaires Sociales, ainsi que du secrétaire d'État au Logement.
Il n'en revêt pas moins une grande importance à un double titre. D'une part, il opère une reclassification des logements communautaires qui appelle des précisions quant à leur destination : à côté des "logements pour personnes âgées", la seconde classe vise désormais les "personnes seules (autres que les personnes âgées)", et la circulaire du 30 juin 1966 indique explicitement que ce second ensemble doit "répondre aux besoins de diverses catégories d'isolés, notamment jeunes travailleurs, travailleurs migrants, handicapés, étudiants". D'autre part, il reconnaît aux divers habitants des logements communautaires le droit à un embryon – ou à un reste – de vie de famille, en introduisant de vrais deux pièces au profit des personnes âgées, et des studios au profit des autres, bien que cette dernière disposition soit, au fond, contradictoire avec l'idée même de "personne seule". En matière de personnes âgées, l'intention de progrès est accentuée par une recommandation selon laquelle on devrait désormais s'orienter "de préférence vers des « foyers-résidences » composés normalement de logements de type I bis".
Les surfaces minimales ne sont pas augmentées et, sauf en matière de résidences universitaires, qui paraissent gagner à ne plus constituer une catégorie à part, l'irruption de surfaces maximales représente un frein plutôt qu'un facteur d'amélioration.
Le niveau général d'équipement est amélioré par l'introduction des logements de types I bis et II, qui doivent être conformes aux normes HLM (W.-C. intérieurs et salle d'eau).
Dans les foyers de personnes âgées, les chambre (type I) doivent maintenant elles aussi comporter W.-C. et cabinet de toilette avec eau chaude. On constate en passant que, sans doute pour contrecarrer les tendances suicidaires, la fée électricité se voit réserver le marché des parties privatives par la circulaire du 30 juin 1966 : "Aucune alimentation en gaz ne doit être prévue dans les logements pour personnes âgées. Tous les appareils individuels de chauffage et d'éclairage doivent être électriques".
Pour les autres "personnes seules", on continue à faire dans le rustique : on persiste à se satisfaire dans les chambres d'un "coin-toilette avec lavabo", les douches et W.-C. collectifs restent aussi chichement distribués qu'en 1960 (un appareil "pour 10 occupants"), et l'eau chaude ne s'impose que dans les "locaux sanitaires collectifs".
Accessoirement, l'arrêté du 28 juin 1966 apporte la preuve que l'administration elle-même se reconnaît difficilement dans le maquis réglementaire qu'elle a généré. L'article 7 indique en effet que "sont abrogés les arrêtés du 17 mars 1960, du 15 mai 1961 [au lieu du 25 mai 1961] et du 14 octobre 1963 [au lieu du 15 octobre 1963]".

À considérer la situation postérieure à 1966, qui traduit un progrès en raison de l'introduction des studios (et même des deux pièces en faveur des personnes âgées), on constate que les surfaces des chambres individuelles restent en deçà des normes des "chambres indépendantes" des HLM de 1963, la surface maximale en foyer étant égale à la surface minimale en HLM ordinaire. En matière d'appartements, les studios sont alignés sur ceux des HLM mais, curieusement, les deux pièces se situent nettement en-dessous de leurs équivalents HLM, qui sont dotés de 42 à 50 m^2, voire 55 m^2. L'ensemble évoque plutôt une survivance de la catégorie A bis ou LOGECO de 1958 : cela peut correspondre à l'idée qu'un supplément de surface « à vivre » est accordé au titre des locaux collectifs.

Certes, on pourrait excuser la pauvreté du produit en soutenant qu'il s'agit là de logements de transit, pour les jeunes vers une vie « normale » et pour les vieillards vers une issue fatale. Il reste que le sort fait aux personnes âgées laisse un goût d'amertume et que le « transit » d'un étudiant thésard peut tout de même durer, alimenté qu'il est, comme on sait, par la situation des « hors statut » dans les laboratoires de recherche[550]. Quant à la construction d'un parc

[550] Voir par exemple : POURMIR (Isabelle), *Jeune chercheur. Souffrance identitaire et désarroi social,* L'Harmattan, Paris, 1998.

permanent destiné aux migrants, elle montre que le projet d'une industrie « moderne » se nourrit volontiers d'une masse d'ilotes qui, comme le serf féodal, devront attendre une autorisation pour mener une vie familiale et entrer dans le cercle du logement « normal »[551].

Souvent dénommés "foyers-hôtels" quand on ne les maquille pas en "résidences" ("universitaires" ou "pour personnes âgées"), ces hébergements aux destinations diverses peuvent être rattachés à deux traditions : celle des logements communautaires des utopistes du 19ème siècle puis de la jeune URSS, ou celle, historique, concrète et locale, des hôtels garnis. La première filiation justifie peu ou prou l'expulsion des sanitaires et des cuisines hors du local d'usage privé. La seconde permet de comprendre une certaine proximité aux dispositions techniques des hôtels de préfecture auxquels le nouveau produit se substitue pour une part, notamment en matière de logement des travailleurs esseulés. Lorsqu'on passe du garni, généralement voué aux gémonies par l'opinion éclairée[552], aux foyers et résidences patronnés par l'État, on note deux changements essentiels. D'une part, l'équipement est un peu amélioré, et on ne reverra plus ces chambres de 5 à 6 m^2, parfois moins, qui étaient courantes dans les bouges parisiens. D'autres part, ces habitats sont désormais spécialisés, et destinés à des clientèles autres que les familles.

Il n'est guère contestable qu'en raison de leur caractère simplifié, pour ne pas dire souvent sommaire, les produits appartenant à la gamme des logements communautaires présentent un intérêt tout particulier pour l'économie générale d'un programme de construction. Il ne peut pas non plus faire de doute que la production dévolue à ce genre d'habitat a été considérable à partir des années 1960. Il est néanmoins difficile d'en prendre la mesure. Pas plus que son parrain l'État, ce secteur où se croisent les associations, les organismes d'HLM, l'université et les affaires ordinaires ne cultive la transparence : il prospère plutôt dans la discrétion. *Nolens volens* – qu'on le veuille ou non – on en sera réduit, pour conclure cette évocation d'un des pans les plus pittoresques de l'habitat contemporain, à une simple approche des problèmes auxquels se heurte la connaissance statistique du phénomène. Par l'effet d'un de ces paradoxes dont le monde où nous vivons n'est pas avare, on sait moins de choses sur les meublés initiés par l'État que sur les anciens garnis étroitement surveillés par la police ou même sur les chambres meublées qui continuent à se louer en accessoire des logements ordinaires.

On peut croire que les logements ordinaires, de types I bis ou II, associés aux hébergements communautaires, ont été comptabilisés avec l'ensemble de la production neuve. Mais qu'en est-il du reste ? De ces chambres (type I) si nombreuses dans les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de migrants, les résidences universitaires et les foyers de personnes âgées un peu dépendantes ? Les mémentos statistiques du ministère de la Construction sont muets sur le sujet. Tout juste note-t-on[553] une flambée des logements neufs situés dans des "constructions non à usage principal d'habitation", qui passent de 4000 en 1966 et 1967 à au moins 7000 entre 1968 et 1972, avec une pointe extraordinaire à près de 17000 en 1971. Or, on est dans une période où les logements de fonction, destination traditionnelle de ces réalisations "hors immeubles d'habitation", ont entamé une régression régulière qui se constate de recensement en recensement. Dans la mesure où rien ne vient éclairer cette soudaine poussée statistique, on est porté à l'interpréter comme intégrant, d'une manière ou d'une autre, tout ou partie des

[551] Encore un aspect sous lequel il ne va pas de soi que la modernité fasse bon ménage avec les principes républicains de la démocratie et de l'égalité.

[552] Des années 1920 aux années 1950, l'opinion éclairée en contestait à juste titre le rôle dans le domaine de l'hébergement des familles.

[553] Dans le cadre d'un très classique éclatement des "logements autorisés" en construction neuve entre "maisons individuelles", "immeubles collectifs", "additions, surélévations, transformations" et "constructions non à usage principal d'habitation".

chambres (type I) réalisées dans les foyers et résidences. Faute de définitions détaillées à l'appui des statistiques publiées par le ministère, il sera néanmoins impossible de dépasser le stade de la présomption pour ce qui concerne les faits de cette époque.

Si l'on ne peut être certain de la pointe qu'on croit discerner en 1971, il ne saurait faire de doute que les années 1970 sont marquées par une forte accélération de la production. Dès 1972 la procédure des "modèles agréés HLM" est étendue aux foyers de toute nature, et les fonds des Archives nationales qui retracent la procédure montrent que plusieurs centaines de projets ont reçu l'onction de l'administration[554], traduisant ainsi, de la part des associations de concepteurs et d'entreprises qui se présentent au concours, un mouvement d'intérêt qui ne peut être motivé que par la perspective de réalisations substantielles. À la fin de la décennie, lorsque le système "SIROCO" aura été mis en fonction, les *Cahiers jaunes* des statistiques de la construction neuve intégreront une colonne "habitat communautaire" à l'ensemble des "constructions autres qu'habitation". On apercevra alors, en 1977 et 1978, un flux d'autorisations de construire qui porte sensiblement sur 800 000 m^2 hors œuvre, soit l'équivalent de 8 000 à 10 000 logements "ordinaires" et, sans doute, de quelque 30 000 "chambres" de foyer. Témoin d'une hésitation persistante sur le statut de ces objets habitables, les "habitations communautaires" seront, à partir de 1985, retirées des "constructions autres qu'habitation", où elles voisinaient avec les usines, les commerces, les hangars agricoles, etc., pour être réintégrées dans le secteur "logements", où elles s'ajouteront désormais aux "logements ordinaires". Le flux paraît alors se ralentir puisque, de 1985 à 1990, les réalisations enregistrées à ce titre portent selon les années sur 3000 à 6000 "logements", soit 1 % à 2 % des logements terminés.

L'INSEE, de son côté, a adopté pour l'exploitation des recensements une attitude à peu près constante, mais qui a malheureusement pour effet de rendre notre objet insaisissable. Des années 1960 aux années 1970, il est entendu que les résidences principales se subdivisent en :
- logements ordinaires,
- pièces indépendantes mises à disposition par des particuliers,
- chambres meublées (hôtels et garnis),
- habitations de fortune et constructions provisoires.

Il est également entendu que les "habitations mobiles" et les "logements occupés par les communautés" (ou "ménages collectifs") ne figurent pas dans la statistique du logement. Certes, on a, à partir du recensement de 1975, introduit une rubrique "logement-foyers pour personnes âgées", mais c'est en avançant que ces logements sont "équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine"[555], une position qui, on le comprend, a pour effet d'éliminer tout ce qui a été construit aux normes de 1960. Cette casuistique qui prend prétexte de la faculté que les personnes ont ou non de préserver "leur indépendance de vie" a pour conséquence d'évacuer du paysage la misère des hébergements réservés à une grande partie des jeunes, aux migrants, ou encore aux pensionnaires des nouveaux hospices que sont les "maisons de retraite". Elle n'empêche pas de stigmatiser l'état des "pièces indépendantes" louées par des "particuliers", mais elle met entre parenthèses le plus gros de ce qui résulte de l'initiative publique : c'est peut-être d'ailleurs là, dans cette différence de traitement entre les "chambres" privées et les "chambres" publiques, que réside le vrai fondement du distinguo statistique. Sinon, comment rendre compte de cette perversité qui fait qu'un vieillard dépendant jouit d'une "résidence principale" tant qu'il est assisté à domicile et disparaît – tout en demeurant encore sur terre, éventuellement pour de longues années – sitôt qu'il se noie

[554] Voir les versements 7710999 (37 articles, 1972-1973) et 850388 (267 articles, 1952-1975).
[555] Selon la formule encore employée pour l'exploitation du recensement de 1982. Voir INSEE, *Recensement général de la population de 1982. Logements, Immeubles*, Imprimerie Nationale, sans date, p. 44.

dans un "ménage collectif" ? Ou qui fait qu'un étudiant logé dans une chambre de bonne habite un "logement", alors que ce n'est pas le cas pour sa sœur qui réside en cité universitaire? Compte tenu des évolutions intervenues dans la société et dans le parc bâti, la connaissance des questions gagnerait en objectivité si on consentait à ouvrir le champ de ce que l'on veut bien désigner comme « le logement ». On pourrait par exemple étendre la définition usuelle de la résidence principale aux jeunes, aux migrants, aux personnes âgées, etc., et reconnaître cette qualité au genre de lieu dans lequel ces personnes séjournent plus de la moitié de l'année, quitte à ce que ce retour au bon sens ait pour conséquence de faire apparaître des statistiques désagréables quant à la taille et à l'équipement des logements.

Aussi longtemps que cette révision du champ statistique du « logement » ne sera pas effectuée, on se trouvera dans l'incapacité de suivre l'évolution du parc d'hébergements "spéciaux". On devra se satisfaire d'en cerner le poids à travers l'estimation de la population qui y réside. Revenant au recensement de 1968, on peut noter qu'une masse de 1,45 millions de personnes ne sont ni intégrées ni "réintégrées" dans les 15,8 millions de ménages ordinaires qu'on dénombre alors. Parmi celles-ci, 295 000 correspondent à des personnes "non réintégrables" par définition ou jugées telles[556], cependant que 230 000 se répartissent entre les "habitations mobiles" et des cas divers. Reste alors un ensemble de 920 000 personnes appartenant aux "ménages collectifs", et comprenant notamment :

"– communautés religieuses :	124 000
– malades et pensionnaires des hôpitaux :	43 000
– étudiants en cité universitaire ou foyer :	102 000
– travailleurs logés dans un foyer :	181 000
– vieillards d'une maison de retraite ou d'un hospice :	302 000"[557]

L'ensemble formé par les travailleurs et les étudiants est de l'ordre de 300 000 personnes. En admettant que les étudiants soient hébergés, en moyenne, dans des conditions proches de la chambre individuelle, et que les travailleurs soient, toujours en moyenne, plutôt dans des chambres à deux lits, cela laisse supputer un patrimoine de quelque 200 000 chambres, dont l'essentiel a sans doute été réalisé depuis la fin des années 1950. Il est malheureusement impossible de différencier, chez les vieillards, entre ceux qui se trouvent dans les hospices traditionnels et ceux qui bénéficient de "foyers" modernes. Tout compté, on peut néanmoins estimer que la production moderne de "chambres" liée à la réflexion sur les "logements spéciaux" avait déjà permis de constituer un patrimoine de 300 000 à 400 000 unités dès 1968. C'est loin d'être négligeable dans un pays où la production de logements "normaux" était de 317 000 en 1960 et de 411 000 en 1968. Cela a incontestablement contribué à dériver vers une production relativement peu coûteuse une demande qui, sinon, aurait alimenté les « besoins » en logements ordinaires. Même si on n'est pas en situation de chiffrer exactement les réalisations, il n'est pas exagéré de dire que la découverte des "cas spéciaux" et la mise au point à leur intention d'une para-hôtellerie tenant lieu de logement ont constitué, dans l'immédiat, une contribution efficace à la réduction du coût global d'une politique active du logement.

[556] Les étrangers qui vivent dans un internat ou un baraquement de chantier sont non réintégrables par nature, mais il est plus discutable que l'INSEE traite à la même enseigne les détenus, les internés, etc.
[557] INSEE, Recensement général de la population de 1968. Sondage au 1/20. Logements et Immeubles, Paris, 1972, p. 298.

36. Manipulation des normes de peuplement

Dans un projet de brochure destinée aux "maîtres des écoles primaires" qui est préparé en 1962 à l'initiative conjointe de Pierre Sudreau et d'Edgard Pisani, le rédacteur écrit benoîtement an chapitre "maison" :

> "Le logement doit permettre à la famille de recevoir, c'est-à-dire de se constituer, si elle le désire, un cadre de relations indépendamment des cadres prévus par les organismes de la vie collective"[558]

Cela s'inscrit assez bien dans une continuité de longue durée, puisque la norme d'occupation retenue en France depuis 1911 prévoyait une pièce par personne. Ainsi qu'on a déjà eu l'occasion de le rappeler dans la seconde partie, cela laissait dans nombre de cas de figure une pièce qui n'était affectée ni au séjour, ni au couchage des résidents permanents, et cette potentialité était encore renforcée par la stipulation qui voulait que la norme fût dépassée d'au moins deux pièces pour que les tribunaux aient à déclarer une éventuelle "sous-occupation". Ces bonnes dispositions n'étaient toutefois plus vraiment de mise dans les années 1950, et il n'est d'ailleurs pas certain que le projet de brochure qu'on a retrouvé dans les archives ait jamais été publié. Concernant les conditions réelles de peuplement des logements, on se souvient en effet que le texte de décembre 1948 sur l'allocation de logement commence par postuler une norme proche d'une personne par pièce, mais qu'il admet aussitôt une norme réduite, de l'ordre d'une personne et demie par pièce, et une norme d'urgence qui est de l'ordre de deux personnes par pièce[559]. En fait, la mesure « normale » va durablement s'installer dans les parages de ce qu'on désigne ici comme la norme réduite et la norme d'urgence. Sachant que l'allocation de logement joue un rôle important dans la solvabilisation des locataires HLM et particulièrement dans l'accès aux HLM neuves[560], on ne sera pas surpris de constater que, corrélativement, le décret du 27 mars 1954 sur l'attribution des HLM stipule des conditions de base où on compte généralement plus d'une personne par pièce :

> "L'attribution des logements mis en location par les offices publics et les sociétés d'habitation à loyer modéré est subordonnée aux conditions d'occupation minima suivantes :
> – logement de 2 pièces …….. 2 personnes
> – logement de 3 pièces …….. 4 personnes
> – logement de 4 pièces …….. 5 personnes
> – logement de 5 pièces …….. 6 personnes"[561]

On doit souligner qu'il s'agit là de conditions "minima" et qu'aucun maximum n'est précisé : à cet égard, le domaine du tolérable est implicitement défini par les règles de l'allocation de logement… ou laissé à l'appréciation des organismes, qui peuvent toujours se satisfaire d'un petit mieux par rapport aux conditions du logement populaire dans le parc locatif ancien. Avec un parc neuf centré sur de petits trois pièces, avec des familles qui grandissent une fois installées et, pour finir, avec des difficultés persistantes qu'on éprouve lorsqu'il s'agit de contraindre à l'échange les habitants des logements "sous-occupés", notamment dans les immeubles les mieux situés, de telles dispositions de départ ne sont pas étrangères à "l'entassement" que Paul Orville stigmatise en 1967 dans de nombreux logements sociaux. Cet auteur associe dans sa déploration les garnis, les immeubles délabrés et les HBM-HLM

[558] AN, versement 770818, art. CAB 68. La rédaction du projet de brochure est confiée à "monsieur d'Abzac", un personnage dont on n'a pas d'autre écho.
[559] Décret du 30 décembre 1948, J.O. du 31 décembre 1948, p. 12720-12721. Pour un commentaire détaillé, voir les réflexions de la seconde partie sur la nouvelle norme d'occupation qui se profile au tournant de 1950.
[560] Voir, dans la seconde partie, le chapitre sur l'évolution des loyers.
[561] Décret du 27 mars 1954, article 2; J.O. du 28 mars 1954, p. 2972.

parisiens, c'est-à-dire l'ensemble du logement populaire de la capitale. Les éléments qu'il cite à l'appui de son appréciation sont moins alarmants en matière d'HBM-HLM qu'en ce qui concerne les immeubles vétustes du secteur privé – il cite un immeuble en péril 51 rue des Amandiers, à Paris 20ème, où "40 familles sont logées avec une moyenne de 12 personnes par appartement de 3 pièces"[562] – mais ils n'en sont pas moins déplaisants. Il souligne par exemple qu'un important groupe HBM-HLM récent de la Porte de Montreuil, autour de la rue Félix Terrier à Paris 20ème, comprend 27 % de logements en surpeuplement critique. De façon plus générale, et sans préciser l'aire géographique ni le corpus auxquels pareille statistique est susceptible de s'appliquer, Paul Orville indique :

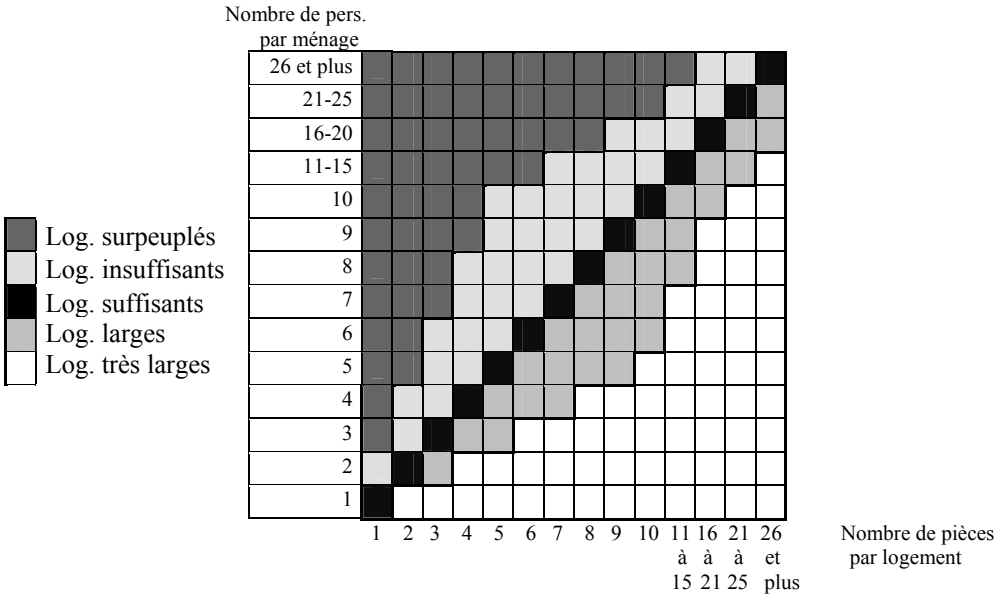
> "[…] 64 % des logements HBM seraient surpeuplés de façon critique, selon le Centre Français de Protection de l'Enfance. Dans une brochure du même centre, nous lisons que la famille G. (les parents et cinq enfants) vit dans un « une pièce cuisine sur cour »."[563]

Si les données dont Paul Orville fait état paraissent plutôt concerner le parc HBM d'entre-deux-guerres que le nouveau parc HLM, il n'en reste pas moins probable que les conditions de peuplement de l'ensemble du parc social sont longuement demeurées « lourdes », comme on dit en matière d'assistance sociale. En toile de fond, il faut dire que le regard que l'opinion savante jette sur les conditions de peuplement n'est plus exactement celui qui sous-tendait la norme « bourgeoise » de 1911. On peut rappeler à cet égard comment, en reprenant des vues développées entre les deux guerres, les travaux d'Olchanski tendent à remettre en cause dès 1945 l'idée selon laquelle il faudrait une pièce par personne. En jouant des "exigences de la morale" et en se fondant sur un état instantané de la situation d'une famille, cet auteur décèle de nombreux cas où on pourrait loger deux, voire trois personnes par pièce :

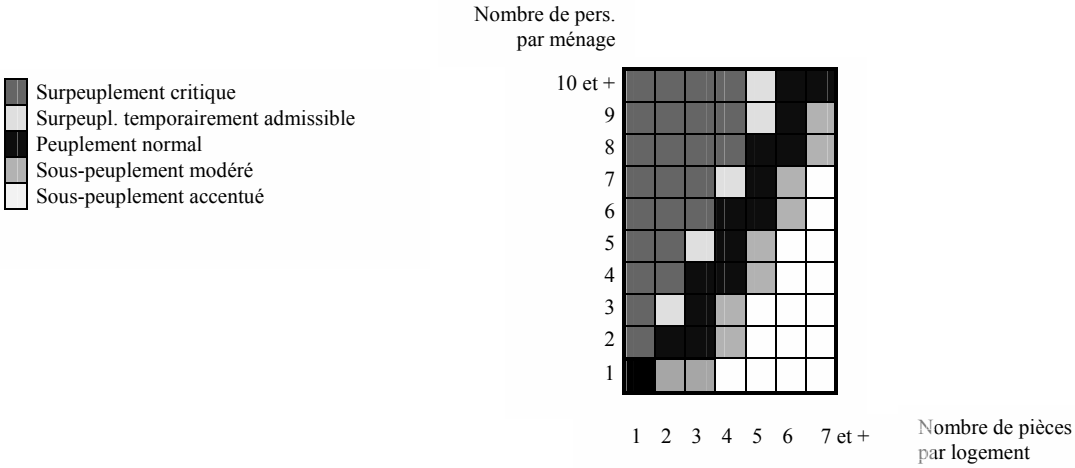
> "Si un enfant à la mamelle peut coucher dans la même chambre que ses parents, sans que les conditions deviennent anormales, si les exigences de la morale peuvent être satisfaites lorsque deux enfants en bas âge logent dans la même pièce, voire dans le même lit, elles ne le sont pas si les enfants sont plus âgés et de sexes différents."[564]

Dans la foulée, on a vu dans la seconde partie que le MRU avait, dès 1948 selon une note interne[565], adopté pour l'appréciation de la norme de peuplement une grille nettement plus serrée que celle de 1911. On devenait plus exigeant sur la définition de la pièce d'habitation, mais on admettait deux personnes par chambre. Compte tenu du statut incertain de la cuisine, cela pouvait conduire à considérer comme « normale » une situation où quatre personnes étaient logées dans deux pièces d'habitation (plus une « grande » cuisine de 8 m^2, elle-même comptabilisée comme pièce), six personnes dans trois pièces d'habitation (plus une « grande » cuisine de 8 m^2), etc. Le recul par rapport à l'esprit de la norme de 1911 n'est pas contestable. C'est néanmoins à cette aune nouvelle, voulue par le MRU puis les ministères et secrétariat d'État successivement chargés du logement, que seront appréciés les résultats du recensement de 1954.

[562] ORVILLE (Paul), *Paris XXème arrondissement. Les incidences de certains types d'habitat sur le délinquance juvénile*, IUP, Paris, 1967, p. 191
[563] Ibidem, 1967, p. 188
[564] OLCHANSKI (Claude), *Le Logement des travailleurs français,* Droit, Paris, 1945, p. 35.
[565] AN, versement 770775, art. AT 141.



"Degré d'encombrement des logements" d'après les normes de 1911.



"Degré d'encombrement des logements" d'après les normes de 1956

Source des deux graphiques : INSEE, *Études et Conjoncture*, n°10-11, octobre-novembre 1957, "Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans", p. 1145 et 1168

Dans un commentaire de 1957, l'INSEE présente la nouvelle grille comme une initiative que le ministère de la Construction aurait prise en 1956[566]. Pour justifier ces nouvelles règles, l'Institut s'emploie d'abord à critiquer la norme de 1911 en développant une argumentation voisine de celle d'Olchanski. Puis il change brusquement de registre et présente la grille "de

[566] Cette datation "de 1956" doit être considérée comme inexacte compte tenu des trouvailles qu'on a faites dans les archives issues de la Direction de l'aménagement du territoire. On pourra en effet constater la similitude entre la grille "de 1956" qu'on reproduit ici d'après le texte de l'INSEE et celle "de 1948" qu'on a reproduite dans le volume III (voir paragraphe 14, la fin de la section *De la connaissance de la situation à la fixation des normes*). Une interprétation plausible est que l'INSEE n'a eu connaissance de ce qui s'était mûri au ministère qu'au moment de passer à l'exploitation du recensement de 1954.

1956" comme une nécessaire adaptation aux malheurs du temps, c'est-à-dire à la "crise du logement" :

> "Les normes de peuplement adoptées en 1911 paraissent actuellement trop rigides et trop larges : seul entre en ligne de compte le nombre moyen de pièces par personne dans le logement. Or, il apparaît qu'il y a lieu de faire intervenir la grandeur de la famille; quatre personnes dans quatre pièces, par exemple, sont moins à l'aise que huit personnes dans huit pièces, toutes ces pièces étant supposées de mêmes dimensions; en effet, dans les grands appartements, une pièce peut servir de salle à manger pour toute la famille, une autre de salon; dans l'exemple précédent, en supposant que les deux appartements comprennent chacun un salon et une salle à manger, il restera, dans le cas de celui de 4 pièces, 2 chambres à coucher pour 4 personnes et, dans le cas de celui de 8 pièces, 6 chambres à coucher pour 8 personnes, ce qui est nettement plus large.
>
> Pour tenir compte de ces considérations – et de la crise actuelle du logement qui ne permet pas d'adopter des normes de peuplement très étendues –, le Secrétariat d'État à la Reconstruction et au Logement (Direction de l'Aménagement du Territoire) a adopté en 1956 des règles plus strictes, qui sont illustrées dans le graphique 15."[567]

L'édiction de "règles plus strictes" pour l'appréciation du peuplement n'est d'ailleurs pas le seul aléa dont souffre l'exploitation du recensement de 1954. Jouant sur les demi-teintes, on a continué à compter la cuisine parmi les pièces habitables dès lors que le ménage la déclarait comme "grande cuisine servant de pièce commune"[568]. Parallèlement, du côté du nombre d'habitants reconnus, on a totalement évincé les absents de longue durée (élèves des internats, militaires du contingent, etc.) : "en 1954, les personnes trouvées dans les établissements de population comptée à part n'étaient jamais réintégrées dans leur ménage d'origine"[569]. Il est vrai que tout ce monde n'est pas "réintégrable" dans un ménage, car certains n'ont pas de domicile en France en-dehors de l'établissement où ils ont été comptabilisés : c'est le cas, par exemple, pour des militaires de métier, célibataires et logés dans leurs "quartiers", pour des élèves internes et des malades en traitement dont la famille est à l'étranger, pour des ouvriers célibataires logés dans des baraquements de chantier, etc.[570] Mais ce n'est quand même pas un motif pour exclure du peuplement de leur foyer, quand ils en ont un, les élèves des internats, les malades des sanatoria, les ouvriers provisoirement installés sur un chantier ou les militaires du contingent, toutes populations que l'INSEE s'est efforcé de "réintégrer" à partir du recensement de 1962. Or, l'enjeu est d'importance. Après s'être simplifié la tâche en

---

[567] INSEE, *Études et Conjoncture n°10-11, octobre-novembre 1957,* "Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans", p. 1168. Le "graphique 15" est celui qui est reproduit à la page suivante. Comme on le voit l'Institut considère pour une part la nouvelle grille comme une simple œuvre d'opportunité, et il en situe très nettement l'origine du côté de "l'Aménagement du Territoire", c'est-à-dire des services d'André Prothin. Cela ne contribue certainement pas à la gloire de ce grand défunt, mais c'est parfaitement cohérent avec le fait que la grille prototype "de 1948" a été précisément retrouvée dans des archives de la série AT (aménagement du territoire). Naturellement, ceux qui, comme Bruno Vayssière, se dévouent au panégyrique du MRU prennent le parti de passer sous silence cette question des grilles de peuplement (voir : *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, où cet épisode est absent).

[568] INSEE, *Études et Conjoncture*, n°9, septembre 1968, p. 100. C'est seulement dans le cas où la cuisine n'était pas déclarée comme "grande pièce commune" qu'on s'inquiétait de sa surface en demandant si celle-ci était inférieure ou supérieure à 7 m^2. L'orientation de la question était évidemment destinée à permettre la prise en compte des « grandes » cuisines de plus de 7 m^2 dans l'effectif des pièces habitables, comme on l'a indiqué dans la première partie.

[569] Ibidem, p. 99.

[570] Pour faire bonne mesure, l'INSEE range encore en 1968 parmi les "non-réintégrables" les internés des hôpitaux psychiatriques et les détenus des prisons (des lieux où, apparemment, on disparaît sans retour) ainsi que l'ensemble des personnes trouvées dans les "ménages collectifs" : communautés religieuses (la Trappe!), cités universitaires, foyers de travailleurs, maisons de retraite, etc. (voir *Recensement général de la population de 1968. Sondage au 1/20. Logements et Immeubles,* Paris, 1972, p. 297-298) On a déjà rencontré plus haut, à propos des "logements spécialisés", ce problème de "trou noir" où disparaît une partie de la matière du logement.

acceptant la manœuvre de 1954, l'INSEE estime rétrospectivement à 950 000 le nombre des "exclus" qui auraient pu être "réintégrés" dans le champ du logement. Et, compte tenu du gonflement du contingent des "appelés" au service militaire et de l'accroissement de la scolarisation secondaire, ce nombre serait passé à 1,3 million en 1962 si on avait continué à se laisser aller[571]. La guerre et le développement des internats se seraient ainsi trouvés promus au rang de moyens d'aérer la vie des familles…

Même s'il devait lui en coûter plus de travail – et sans doute aussi quelques soucis – il faut reconnaître qu'après s'être prêté au pire l'INSEE n'a pas tardé à réagir contre ce qui lui paraissait constituer des abus manifestes. Dès l'exploitation du recensement de 1962, il fait l'effort de "réintégrer" dans leurs foyers environ 700 000 "absents de longue durée", un nombre qui passe à 1,085 million au recensement de 1968[572]. En matière de décompte des pièces, une règle claire est également établie en 1962, et les seules cuisines désormais comptabilisées comme "pièces habitables" sont celles qui font plus de 12 m^2. Ayant un peu mieux déterminé qui habite et délimité ce qui est habitable[573], on n'en reste pas moins confronté à la question centrale : de combien de pièces d'habitation est-il « normal » de disposer pour un ménage donné ? Sur ce point, l'INSEE a fini par contester la brutalité de l'oukase du MRU. En présentant ce qu'il désigne comme le "degré de peuplement INSEE de 1962", l'Institut fait valoir sa différence :

> "*L'espace jugé nécessaire n'est plus seulement fonction du nombre de personnes du ménage, mais aussi des caractéristiques de ces personnes."*[574]

Il est en effet des intimités qui n'ont pas paru de bon aloi aux statisticiens, comme celle d'une veuve avec son fils de 18 ans dans une chambre de 7 m^2 (avec une « grande » cuisine), ou celle d'un grand-père avec l'un de ses petits enfants, etc. Néanmoins, en cette circonstance, les acteurs des appareils se sont comportés comme des gens de bonne compagnie, entre lesquels les désaccords ne peuvent être que secondaires. On a donc globalement retenu la norme du MRU. La discussion s'est bornée à la moraliser à la marge, comme le montre le résultat obtenu après que "l'INSEE, en collaboration avec le ministère [de la Construction] a approfondi le concept de degré de peuplement". En-dehors du cas des domestiques, les allocations normales de pièces sont en effet régulées comme suit :

> "– *une unité* pour chaque couple (légitime ou non);
> – *une unité* pour chaque célibataire de 19 ans ou plus, pour chaque personne veuve ou divorcée, pour chaque personne mariée dont le conjoint ne fait pas partie du ménage;
> – Enfin, pour les célibataires de dix-huit ans et moins, on compte *une unité* pour deux enfants de 0 à 6 ans, quel que soit leur sexe, *une* pour deux enfants de même sexe de sept à dix-huit ans et bien entendu *une unité* pour chaque enfant qui se trouve dans un autre cas."

Comme on le voit, tout se joue dans les chambres à coucher. Celles-ci focalisaient tellement l'attention qu'on a failli oublier le séjour :

> " Sous cette forme, la norme d'occupation correspond au *nombre de chambres à coucher* dont devrait disposer le ménage.
> En fait, on a jugé *a posteriori* qu'il était souhaitable de prévoir une pièce supplémentaire servant de salle de séjour"[575]

---

[571] INSEE, Études et Conjoncture n°9, septembre 1968, p. 99.
[572] Ce qui laisse quand même, en 1968, 1,445 millions de personnes "classées à part", qui correspondent pour l'essentiel aux "non réintégrables" et aux "ménages collectifs".
[573] La règle d'une surface minimale des cuisines ne s'applique pas aux éventuels *coins-cuisines* des "pièces indépendantes", "studettes", etc., qui sont comptabilisées pour une "pièce d'habitation" quelque soit leur surface.
[574] INSEE, *Études et Conjoncture,* n°9, septembre 1968, p. 74. En italiques dans le texte original.

Le dispositif de la norme est complété par la consécration de la règle qui veut qu'un décalage d'une pièce (manquante ou en supplément) soit qualifié de "temporairement admissible" ou de "modéré", cependant qu'un décalage de deux pièces ou plus correspond à un "surpeuplement critique" ou à un "sous-peuplement accentué".

Véritable constitution morale de l'espace domestique et code officiel de l'intimité, la norme qui émerge à la fin des années 1950 souffre manifestement d'un accident de naissance. Elle est marquée du double sceau de la ladrerie et de la casuistique. Il n'empêche : ce sera un monument durable, et c'est encore sous son empire qu'on apprécie aujourd'hui la bonne occupation des logements. Si contestable[576] que soit la grille que retient l'INSEE à partir de 1962, elle n'en a pas moins l'intérêt de montrer jusqu'à quel point les pratiques entérinées lors de la mise en œuvre et de l'exploitation du recensement de 1954 constituaient une véritable machine à évacuer le surpeuplement… des statistiques. À propos du recensement charnière de 1962, l'INSEE se livre à un exercice dont on résume les résultats dans le tableau qui suit, et qui montre jusqu'à quel point un résultat statistique essentiel est tributaire du moule avec lequel on l'a fabriqué.

Trois interprétations des résultats du recensement de 1962
(en pourcentage des résidences princpales)

	Surpeupl. critique	Surpeupl. temporair. admissible	Peuplement normal	Sous peuplement modéré	Sous peuplement accentué	Total
Normes et comptage des personnes de 1962	12,8 %	25,9 %	28,5 %	18,6 %	14,2 %	100 %
Comptage des personnes de 1962 et grille de peuplement "de 1956"	11,6 %	12,6 %	43,5 %	21,5 %	10,8 %	100 %
Méthodes de 1954-1956 (1)	7,8 %	8,7 %	38,5 %	27,5 %	18,0 %	100 %

(1) Prise en compte des cuisines de plus de 7 m^2 comme "pièces d'habitation", exclusion de tous les "absents de longue durée" et application de la grille "de 1956" conçue par le ministère de la Construction.
Source : INSEE, *Études et Conjoncture n°9, septembre 1968*, p. 76, 77 et 102.

Le simple fait d'appliquer la grille du ministère de la Construction et d'associer indifféremment toutes les personnes à raison de deux par chambre a pour effet de faire disparaître le tiers du surpeuplement, notamment dans sa fraction "temporairement admissible". En recourant complètement aux méthodes de 1954-1956, le résultat est encore plus admirable : c'est plus de la moitié du surpeuplement qui s'évanouit. Bien qu'il subsiste un noyau de résistance du côté du surpeuplement critique, on pourrait présenter le problème comme franchement secondaire et produire un commentaire qui mettrait l'accent sur les quelque 45 % de logements sous-peuplés.

Or, précisément, et non sans raison, l'idée de vaincre le chancre du surpeuplement constitue une des obsessions fondatrices de la politique du logement, un des piliers du projet qui vise au progrès général de l'hygiène et de la dignité. Qu'il y ait là un souci constant et une justification clé de l'intervention publique est attesté par le fait qu'on étudie et qu'on publie régulièrement des cartes du surpeuplement qui constituent, conjointement avec les plans d'implantations

[575] Ibidem, p. 74 (italiques du texte original).
[576] Contestable au regard de la faculté de recevoir, de travailler à la maison, etc. Contestable, aussi, compte tenu de ce qu'on admet en France comme une "pièce d'habitation". Voir, dans la première partie, la définition qui est retenue pour les recensements; voir aussi, dans la deuxième partie, le régime des loyers de 1948, avec ses "pièces secondaires", et, un peu plus haut, les effets qui s'en sont suivis sur les chambres des logements sociaux.

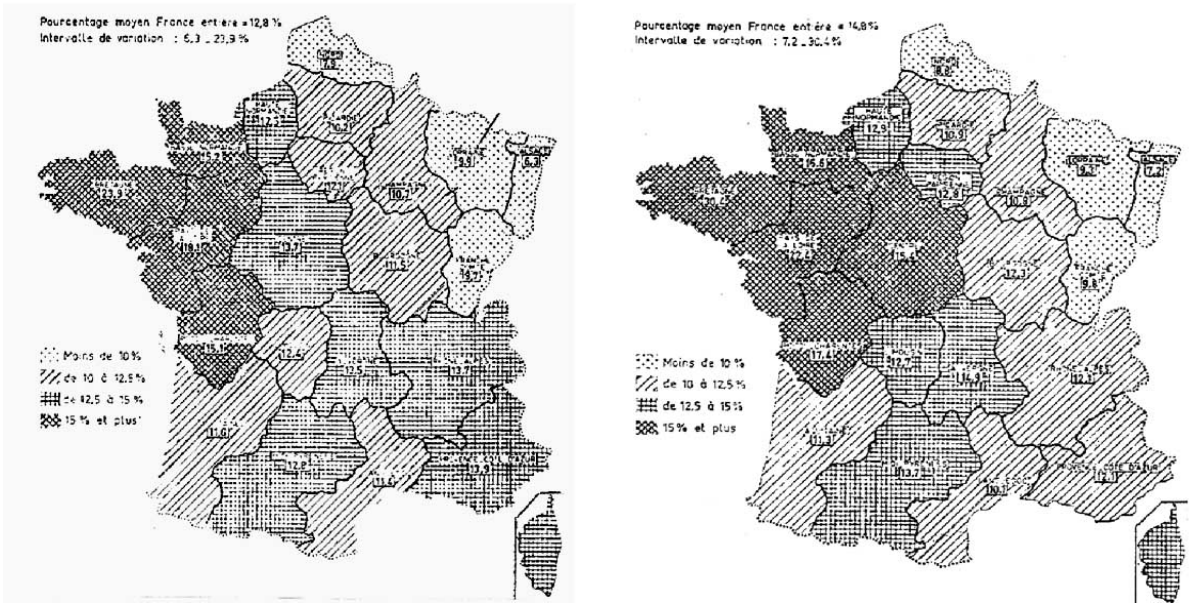
industrielles, deux voies majeures d'appréciation des « besoins ». L'INSEE cultive encore cette pratique dans les années 1960, comme le montrent les documents reproduits à la page suivante, qui résultent respectivement de l'exploitation des recensements de 1962 et 1968.

La consultation des cartes réserve une surprise. Contrairement à ce qu'on aurait pu attendre, ce n'est pas essentiellement dans les « régions industrielles » où afflue la main d'œuvre que se concentre le surpeuplement. Certes, la carte de 1968 souligne que Paris et sa couronne sont atteints par le mal, ainsi que les départements du Rhône et de la Loire. Mais les régions du Nord et de l'Est échappent au pire, un résultat qu'on peut sans doute attribuer à des efforts patronaux entrepris de longue date et amplifiés par la construction sociale récente, ainsi que, pour l'immigration des années 1950 et 1960, à l'efficacité de la politique des "logements spécialisés". En fait, le nid du problème se tient principalement dans les départements du "Grand Ouest"[577], en Corse et dans certaines zones du Massif Central (Cantal) où, les cartes de 1962 en font foi, la misère urbaine vient prolonger la misère rurale. Il s'y ajoute une situation particulière sur le littoral provençal, des Alpes Maritimes aux Bouches du Rhône, où les cartes de 1962 montrent que la question est spécifiquement urbaine.

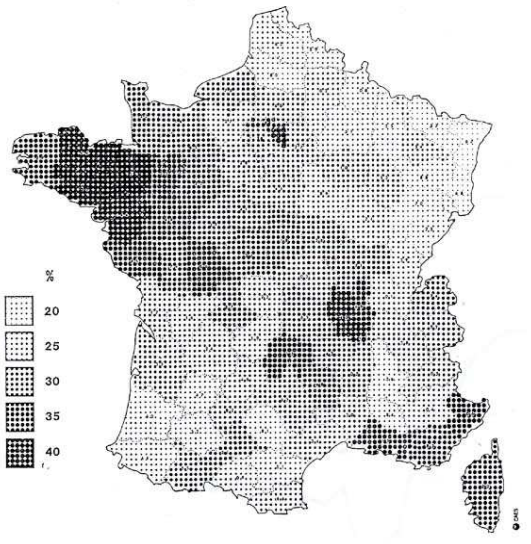
Noircir ainsi des secteurs géographiques entiers, et faire ressortir que le surpeuplement sévissait surtout dans de grandes régions d'émigration internes à l'hexagone était à plusieurs égards inconvenant. D'un côté, cela soulignait la persistance d'inégalités de développement qui laissaient à la traîne de vastes territoires, aussi bien dans leur substance urbaine que dans leur base rurale. D'un autre côté, on comprend que, sauf pour l'agglomération parisienne, l'ensemble Rhône-Loire et, éventuellement, les Bouches du Rhône, de telles cartes ne concouraient guère à soutenir un projet qui tendait à concentrer les moyens et l'énergie disponible en faveur de secteurs déjà fort urbanisés où on envisageait de grands programmes industriels, puisque ce n'était pas nécessairement là où on projetait les nouveaux emplois industriels que se posaient les problèmes les plus criants[578].

Le caractère inapproprié des constats de fait constituait sans doute, aux yeux de beaucoup et notamment au ministère de la Construction, une raison de plus pour se débarrasser de l'essentiel de la question du surpeuplement en procédant par des voies administratives. Si le résultat des mesures n'était ni présentable ni utile, il suffisait de modifier l'instrument de mesure pour l'adapter à la situation. La France officielle des années 1950 s'est comportée comme un malade qui, trouvant qu'une indication de température à 40 °C n'est pas convenable, prendrait le parti de casser le thermomètre et de se procurer un instrument qui donnerait une mesure plus agréable à l'œil. On a d'abord recouru, à l'initiative du MRU, à un appareil qui indiquait une température quasi-normale, puis, après de pénibles discussions avec l'INSEE, à un engin qui fournissait une température intermédiaire, disons, 38,5 °C : une bonne grippe, rien de plus. Dés lors qu'il ne s'agissait pas d'une maladie trop grave ni, certainement, d'une affaire consanguine à la gestion de l'État Français, on pouvait sans grand dommage laisser des pleureuses de service se répandre dans les média. Du côté de la rue de Rivoli et des autorités centrales des Finances, on pouvait souffler. Il faudrait consentir quelques sacrifices et le logement resterait une affaire à surveiller de près, mais on avait pris diverses assurances pour circonscrire l'incendie. Il fallait aussi reconnaître que l'éternel dépensier qu'était le ministère de la Construction avait été, somme toute, d'assez bonne composition : il pourrait durer.

[577] Bretagne, Pays de Loire, Basse Normandie et Poitou-Charentes.
[578] Sauf, évidemment, à considérer que la solution aux problèmes les plus aigus consistait à vider les régions aux logements surpeuplés : l'émigration représente une voie radicale pour obtenir le desserrement des conditions de logement.



Proportions de logements surpeuplés selon les régions en 1962.
Carte de gauche : toutes résidences principales, urbaines et rurales.
Carte de droite : résidences principales des seules communes rurales.
(Source : *Études et conjoncture*, n°9, septembre 1968, p. 94.)



Proportions de logements surpeuplés par département en 1968.
(INSEE, *Recensement général de la population de 1968. Logements et Immeubles,* Paris, 1972, p. 277)

Si on croit bien apercevoir, à travers le prisme apparemment innocent des normes de peuplement, les conditions de la consolidation du ministère de la Construction après la crise qui en fit un simple secrétariat d'État de 1956-1957, il faut dire que les modifications successives des appareillages de mesure ont tout d'abord eu un effet de communication particulièrement pervers. Un chiffre est un chiffre, et ses conditions de fabrication restent généralement dans l'ombre. Même si on était plutôt sur le chemin d'une amélioration[579], la comparaison des résultats bruts publiés respectivement pour les recensements de 1954 et de 1962 débouchait sur un constat proprement décourageant, comme on peut le voir sur le tableau qui suit. Au terme de huit années qui avaient vu la production annuelle de logements neufs passer de 162 000 à plus de 300 000, ce qui impliquait tout de même un certain effort, le surpeuplement critique paraissait avoir à peine reculé, cependant que le taux global de logements surpeuplés paraissait avoir nettement augmenté, au détriment du peuplement « normal ».

Résultats bruts des recensements de 1954 et de 1962
(en pourcentage des résidences principales)

	Surpeupl. critique	Surpeupl. modéré	Peuplement normal	Sous peuplement modéré	Sous peuplement accentué	Total
1954 (définitions de 1954)	13,7 %	12,8 %	40,6 %	21,6 %	11,3 %	100 %
1962 (définitions de 1962)	12,8 %	25,9 %	28,5 %	18,6 %	14,2 %	100 %

Source : INSEE, *Études et Conjoncture n°9, septembre 1968*, p. 77 et 102.

Sur le fond, en termes de connaissance scientifique, les manipulations des années 1950 ont pour conséquence que, dans une série diachronique, les taux de logements surpeuplés ne sont comparables entre eux qu'à partir de 1962[580]. Leur régression régulière, quoique lente, sera suivie avec attention à l'échelle nationale jusqu'au recensement de 1982, année où on pourra considérer qu'avec 2,5 % des résidences principales (et quand même 5 % de la population des ménages ordinaires), le surpeuplement "critique" sera devenu un problème résiduel[581]. Il faut croire que c'est bien ainsi que l'évolution a été perçue, puisqu'il n'y a plus aucune indication concernant le degré de peuplement dans les principaux tableaux de synthèse publiés à la suite du recensement de 1990 et 1999.

Ayant perdu le plus gros de sa signification, l'instrument si âprement discuté trente ans plus tôt se trouve aujourd'hui remisé dans le fourniment des accessoires usagés. Curieusement, il ne semble venir à l'idée de personne qu'il conviendrait de lui redonner une actualité en procédant à une correction inverse de celle des années 1950. Si la norme étriquée dont on hérite a été adoptée "pour tenir compte […] de la crise […] du logement", les progrès réalisés

[579] Des reconstructions statistiques délicates, et toujours incertaines, permettent d'estimer que, à système de mesure constant, le taux de logements surpeuplés aurait réellement diminué d'environ un quart entre 1954 et 1962, en dépit de l'arrivée des réfugiés d'Algérie (INSEE, *Études et Conjoncture*, n°9, septembre 1968, p. 99-102). Il faut dire que, compte tenu de la manière dont a reçu les harkis, la fraction musulmane des rapatriés n'a pesé en rien, dans un premier temps, sur les conditions d'occupation des logements *ordinaires*.

[580] On comprend donc que les pages dévolues au logement dans l'*Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988* que publie l'INSEE en 1990 ne contiennent aucune indication sur les proportions de logements surpeuplés et sous-peuplés. Les seules données dont l'INSEE peut faire état dans une série longue concernent le nombre moyen de personnes et le nombre moyen de "pièces" par logement, ce dernier étant lui-même sujet à redressement pour 1946 et 1954.

[581] Même s'il subsiste par ailleurs 13,3 % de résidences principales (et 13,1 % de la population) en surpeuplement "modéré".

depuis lors n'imposent-ils pas qu'on reprenne aujourd'hui les mesures avec une grille sensiblement plus large, qui représenterait un nouvel objectif pour les résidences principales ? Ou bien faut-il admettre que ce qui s'est fabriqué au gré de contingences pittoresques entre 1948 et 1962 représente une sorte de *fatum* du logement en France ?

4) CONCLUSION

Pour conclure, on s'intéressera d'abord à la manière dont les habitants ont pu recevoir une construction neuve qui souffrait de déficiences multiples et qui, s'agissant d'immeubles collectifs, laissait peu de prise à leur capacité d'intervention. On viendra ensuite à une série de questions de fond que nous paraît soulever une lecture circonstanciée de l'expérience des « Trente Glorieuses », tant au regard de l'architecture de l'habitat qu'à celui de la politique du logement et de son histoire. On évoquera enfin le prix qu'il a fallu payer pour les errements de cette période, et que le pays paye encore, au double niveau d'un enchaînement de contraintes affectant les interventions publiques, et d'habitus qui perdurent concernant l'appréciation de ce qu'est un logement familial « normal » dans un pays développé.

Les habitants, confrontés à un bâti récent aux déficiences multiples.

Conséquence des vues inappropriées qui ont présidé au projet, ce qui a été réalisé durant le grand essor de la construction, notamment sociale, des années 1950 et 1960 souffre d'insuffisances programmatiques marquées, ainsi qu'on l'a souligné. Il s'y ajoute que la qualité de l'exécution a été souvent médiocre, ce qui, au-delà d'un coût initial qui dépassait de beaucoup ce qu'on avait espéré, promettait des troubles d'usage de toute nature et des coûts à long terme fort élevés.

À cet égard, il faut d'abord souligner que nombre des innovations technologiques dont les « modernes » se gargarisaient avec la bénédiction du CSTB paraissent avoir été cultivées au détriment des qualités d'usage, pour ne pas dire au mépris de celles-ci. On a déjà relaté la très regrettable affaire des toitures Bailleau/Pérignon dans l'aventure des LEPN, et souligné combien, vue dans son ensemble, la réalisation des cités d'urgence a pris l'allure d'un désastre. Chose encore plus fâcheuse, les défauts de construction ont également affecté des opérations réputées exemplaires. À propos de l'opération des 800 logements de la Cité Rotterdam de Strasbourg, livrés en mars 1953 par Eugène Beaudouin et l'entreprise Boussiron, Danièle Voldman note par exemple que, tout juste quatre ans plus tard, les organismes d'HLM qui les avait reçus en dotation se sont résolus à entreprendre des travaux "d'amélioration" relativement lourds[582]. Il ne s'agit pas là d'*erreurs de jeunesse*, mais bien de problèmes qui vont persister. C'est ainsi qu'on peut signaler, autour de 1960, les mécomptes des 100 logements LEN (sans chauffage) et des 150 LOPOFA réalisés à Gagny (Seine-et-Oise) par l'entreprise Quillery sous la direction de Candilis et Brunache, selon un projet qui avait pourtant été classé au tout premier rang pour les "reconductions" des marchés dans la Région Parisienne. Des "défectuosités" sont constatées dès l'entrée des locataires dans les lieux, au printemps 1959, et les "désordres" s'aggravent après la réception définitive, en juillet 1961, malgré les "réfections" consenties par l'entreprise. Fissures dans les murs, jours autour des bâtis de fenêtre : certains locataires se plaignent qu'il "pleut dans [leur] logement". L'état des boisseaux de cheminée est tel que le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille[583], propriétaire

[582] VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, L'Harmattan, Paris, 1997, p. 390.
[583] Société anonyme d'HLM qui prend une part substantielle aux grands programmes sociaux de l'époque, aussi bien les LEPN que l'opération "Million", et qui est aujourd'hui plus connue sous le sigle "3F".

des lieux, en vient à prendre, le 8 novembre 1962, une décision dont il reconnaît qu'elle est "cruelle", puisqu'il s'agit tout bonnement "d'interdire aux locataires de faire du feu" à l'entrée de la saison froide. L'organisme se rattrape, si l'on peut dire, le 21 décembre 1962, en annonçant qu'il a, "en accord avec l'expert, commandé 250 poêles à gaz butane qui seront livrés, à chacun des locataires, le 22 décembre". Excédé, le député-maire de Gagny, Raymond Valenet, finit par convoquer le commissaire de police le 5 février 1963, aux fins de faire constater l'état des immeubles, ainsi que l'ensemble des démarches qu'il a entreprises en vain au cours de l'année 1962[584].

On n'entreprendra pas ici la réalisation d'un florilège des défauts de construction, dont on imagine d'ailleurs mal à partir de quelles sources il pourrait être constitué si on désirait en garantir la représentativité, à défaut de l'exhaustivité. Cependant, s'agissant d'un aspect relativement peu abordé dans la littérature, on croit utile de citer encore divers exemples qui ont été livrés par l'ouverture au hasard de quelques-uns des cartons d'archives concernant les observations de la Cour des Comptes ou les contentieux judiciaires dans lesquels le ministère de la Construction s'est trouvé engagé. Dès 1953, les travaux réalisés sous la direction du ministère pour la reconstruction de Vassieux-en-Vercors sont contestés dans un rapport de la Cour des Comptes : les enduits ne tiennent pas, un défaut lourd de conséquences dans un climat de montagne. La même année, la maison de Prouvé à Noisy-le-Sec, qui fut si longue à venir (1947-1951), se trouve mise en cause, en même temps d'ailleurs qu'une maison suédoise[585]. La Cité Radieuse de Marseille attire à son tour l'attention en 1956[586]. Quant aux affaires judiciaires, elles accompagnent les concepteurs « modernes » jusqu'aux années 1980. À Rouen, dans la partie de l'ensemble de la Grand Mare qu'on doit à Marcel Lods, les baies prétendues coulissantes fonctionnent si peu que cela conduit, en 1978-1979, à une procédure devant le Conseil d'État, appelant en garantie l'assurance professionnelle du maître d'œuvre. À Valence (Drôme), dans l'importante zone d'habitation du Polygone, des immeubles construits par l'entreprise Stribick, sous la direction de la COFEBA de Jean Barets connaissent de graves désordres affectant le chauffage et l'eau chaude, entraînant des procédures qui se développent de 1979 à 1982[587]. Pour être ponctuels, ces éléments suffisent à rappeler que des « procédés » ou des concepteurs bien connus ne sont pas les moins exposés à de lourds contentieux concernant les qualités d'usage. On ne peut qu'engager à un examen minutieux des ensembles d'où ils sont extraits : la vision qui en ressortirait ne se prêterait sans doute guère à un panégyrique de la construction « moderne »[588], et viendrait plutôt attester l'appréciation lapidaire sur laquelle, sans la développer, Bruno Vayssière conclut sa brève présentation des LOGECO :

[584] AN, versement 771086, art. C 2295 et C 2296.
[585] AN, versement 830603, art. AG 770.
[586] AN, versement 830603, art. AG 763.
[587] AN, versement 920437, art. 40, affaires 716 et 719. Dans le même article, on voit évoquer à plusieurs reprises des procédures en Conseil d'État concernant des constructions scolaires, un autre secteur de la construction où règnent les « innovations » et autres « projets agréés » patentés par les appareils.
[588] AN, versements 830603 (31 articles) et 920437 (90 articles). Le versement 920437 met en évidence des éléments de contexte qui ont pu empoisonner durablement les rapports entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises, et entraîner un certain laisser-aller sur les chantiers En dépit des promesses réitérées quant à l'assainissement des paiements publics, ce fonds d'archives paraît en effet contenir nombre de références à un contentieux endémique concernant les paiements des travaux par les OPHLM : voir par exemple les affaires 1111, 1116 et 1117 à l'article 70 ou, à l'article 40, l'affaire 714, relative à une dette de l'OPHLM de Firminy (Loire) à l'égard de l'entreprise Stribick en déconfiture.

"[…] le « déshabillage » des programmes devient la règle, afin de tenir dans les prix plafonds. L'équipement des logements devient minimal en qualité, les malfaçons seront nombreuses."[589]

Au-delà des défauts d'exécution spécifiques à tel ou tel projet, il faut encore – et surtout – rappeler deux genres de vices qui affectent à peu près toutes les réalisations de la période, celles qui sont gérées par les appareils publics faisant sans doute image : les déficiences thermiques et les déficiences phoniques. En matière thermique, il n'est guère nécessaire de remettre en mémoire l'expression de "passoire à calories", si fréquemment utilisée pour désigner les immeubles de l'époque, notamment sociaux. L'idée d'une abondance énergétique à faible coût appartient aux mythes fondateurs des « Trente Glorieuses », et on sait amplement depuis ce qu'il en a coûté en termes de PALULOS[590] destinées à des « réhabilitations » et autres « remises aux normes » parfaitement prématurées eu égard à l'âge des immeubles.

On insistera plus volontiers sur l'aspect phonique, qui est moins largement commenté. Le problème se situe à deux niveaux, les bruits extérieurs, et ceux qui sont intérieurs à l'immeuble. Conjointement avec une disposition spatiale qui fait souvent voisiner les programmes d'habitat avec les grandes infrastructures de transport, la légèreté des protections extérieures n'est sans doute pas étrangère à cette redoutable estimation qui, en 1992, fixait à 9 millions le nombre des personnes qui, en France, étaient exposées dans leur logement à des bruits extérieurs de plus de 65 décibels, c'est-à-dire des bruits qui couvrent une conversation à voix normale, et qui obligent à s'exprimer en hurlant si on ouvre les fenêtres[591]. Quant au traitement des bruits transmis de logement à logement, il représente – ou aurait dû représenter – une préoccupation essentielle dans un parti général substantiellement orienté vers la production de collectifs. À cet égard, il n'était certainement pas judicieux de doter les immeubles de vide-ordures installés dans les logements eux-mêmes, tant cela exposait au risque de jets de bouteilles et d'emballages métalliques à toutes les heures imaginables, tôt le matin ou tard le soir[592]. Ajoutée à un très récurrent constat de l'impuissance humaine face aux insectes, l'observation des nuisances phoniques a fini par conduire à l'abandon d'une « modernisation » qui n'était manifestement pas de bon aloi. Il n'y a là toutefois qu'une anecdote d'un moment, un accident supplémentaire dans un parcours, et il faut en venir à un point de vue plus général. En s'appuyant sur des éléments d'enquête fournis par des services parisiens de neuro-psychiatrie, Paul Orville soutient, dans la thèse qu'il défend en 1967 à l'IUP, que la construction « moderne » est substantiellement pathogène[593] :

"C'est le bruit qui affecte surtout le confort et les relations de bon voisinage […]
On se plaint d'entendre, chez le voisin, la télévision et la chasse d'eau. Au milieu de la nuit, on entend le déclic d'un bouton électrique. On sait d'avance qu'on va entendre aussitôt après le bruit des robinets qu'on ouvre. Mes gens d'à côté se lavent, « on sait bien de quoi il s'agit ».
Connaissant ce genre d'inconvénient, une personne déclare qu'elle n'ose pas se servir des robinets après 10 heures du soir. Constamment, cette personne a l'impression de ne pas être tout à fait libre dans son

[589] VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 108. Comme on l'a vu, le « déshabillage » constituait une pratique affirmée dès l'opération des "4000 logements de la Région Parisienne".
[590] Prime à l'Amélioration des Logements d'Usage Locatif et d'Occupation Sociale.
[591] Une œuvre de civilisation, assurément. Pour cette estimation catastrophique, voir : Conseil économique et Social, rapport Pecqueur, *Activités industrielles liées à la protection de l'environnement en France*, Paris (1992).
[592] Et il n'était pas nécessaire, comme le fait Calsat à Vandœuvre-lès-Nancy, pour les HLM du Boulevard de l'Europe, de compléter le tableau en dotant les immeubles, pour unique circulation verticale, d'escaliers métalliques à la résonance remarquable. Avec des logements qui sont, selon l'habitude, quasiment dépourvus de sas phoniques intérieurs, cela garantit dès six heures du matin, et jusque dans les chambres, une atmosphère sonore qui, à défaut d'être tout à fait celle de l'usine, évoque en tout cas celle de la caserne.
[593] ORVILLE (Paul*), Paris XXème arrondissement. Les incidences de certains types d'habitat sur le délinquance juvénile*, IUP, Paris, 1967, p. 178-195.

> propre logement. On rejoint ainsi un des éléments majeurs qui sera évoqué plus loin, celui du sentiment d'aliénation de la liberté […]
> Les moindres détails de la vie intime des gens finissent par être connus et le plus souvent déformés. […]
> Les incidents incitent les gens à se replier davantage dans leurs appartements, afin d'échapper à cette promiscuité qui leur est imposée et les rebute ou les inquiète. […]
> Cet isolement s'accompagne pourtant d'un manque d'intimité […].
> Ce manque d'intimité, sous toutes ses formes, est ressenti comme une atteinte à la liberté. Ce sentiment est aliénant."[594]

Associées à celles qui touchent à "l'entassement dans les logements" durant les années 1960, y compris en logement social, ces considérations sur l'*aliénation* dans les collectifs conduisent Paul Orville à incriminer la construction sociale, même récente, comme un des pourvoyeurs de psychopathes "internés" ou "détenus". Triste bilan : en se fondant sur des dossiers fournis par les médecins de l'hôpital Sainte-Anne, il place alors les HBM-HLM sur le même plan que les "hôtels meublés" et les "vieilles bâtisses surpeuplées aux murs lézardés".

En prenant ainsi acte de l'irruption soudaine des bruits de la *vraie vie*[595], on comprend qu'il ne suffit pas de *voir* les réalisations pour formuler un jugement sur les productions inspirées par les « modernes ». Que dire en effet du point de vue de l'*expert* qui ne fait que passer sur les lieux, toujours pressé parce qu'il consacre l'essentiel de son énergie à la négociation de ses contrats, à leur administration, etc., si ce n'est qu'il est limité au rôle d'une personne instrumentalisée par les autorités qui lui passent commande ? Sans doute convient-il de nuancer cette appréciation en ce qui concerne les catégories d'experts à qui il arrive de procéder à de longues enquêtes de terrain incluant le recueil de multiples témoignages. Il reste néanmoins que la formulation d'un jugement pertinent suppose qu'on ait éprouvé la réalité d'un habitat dans sa chair et dans ses nerfs. Il faut avoir le vécu de ces voisins des familles mises en cause dans l'affaire d'Outreau, expliquant à des journalistes de passage que dans ces immeubles HLM on communique d'étage à étage en tapant sur les canalisations (comme dans les prisons), et que, lorsqu'on n'entend pas le voisin du dessus s'agiter pour aller au travail au petit matin, c'est par ce moyen qu'on entreprend de le réveiller, sonnant ainsi tout le *bloc* du même coup.

Ces *détails* inaudibles dans la critique architecturale, et que la critique sociologique ne traite souvent que de façon superficielle, constituent la base d'une culture des habitants qui, elle, est fondée sur le vécu. Il faudrait beaucoup de suffisance, et de mépris à l'égard du peuple, pour imaginer que tout cela ne soit pas perçu comme une offense à la dignité, qu'on supporte faute de mieux mais dont on reste un peu honteux, ce qui fait qu'on ne l'exprime que dans des situations particulières (pathologie, etc.[596]) et qu'il y a peu de chance que cela vienne au premier plan dans des entretiens ordinaires avec des enquêteurs venus de l'extérieur, quand bien même ceux-ci seraient d'une parfaite compétence et bonne volonté. On retrouve ici l'affirmation qu'on faisait dans le préambule général à la suite de Jules Michelet, concernant la validité par essence du jugement populaire, et on peut ajouter qu'il n'y a aucun motif de

[594] Ibidem, p. 178, 181 et 182. Dans le contexte, l'adjectif "aliénant" doit évidemment être pris au sens que lui prêtent… les aliénistes. Il est frappant de voir ici une approche d'ordre médical reprendre, d'après le témoignage des patients, l'essentiel des arguments sur la nécessité d'une "zone d'isolement" (entre les habitations), de volumes où on peut se retirer (pour garantir l'intimité), etc. qui amenaient déjà Cerdà, un siècle plus tôt, à se prononcer vigoureusement en faveur d'un habitat individuel, comme on l'a rappelé dans la première partie (*La Théorie générale de l'urbanisation,* 1ère édition Madrid, 1867; traduction française partielle, Seuil, collection Espacements, Paris, 1979, p. 138-141). Cerdà écrivait notamment : "L'expérience a montré que la solitude permanente conduit à la folie, voire à la mort. Un contact social permanent produirait le même effet" (p. 140).
[595] Cf. le titre du roman autobiographique de Claire Etcherelli, *Élise, ou la vraie vie*.
[596] Dans le cas d'Outreau, ces confidences inhabituelles venaient pour faire preuve du fait que les voisins ne pouvaient pas ignorer le scandale, s'il avait réellement les proportions qu'on lui prêtait au début de l'affaire.

croire que celui-ci se trouve mis en évidence en tant que point de vue fondateur dans une littérature qui est par nature un produit d'expert. Il arrive cependant que l'humeur et la rumeur populaires transparaissent à travers des exploitations d'enquêtes, sous la double condition que l'enquête soit sérieusement conduite et que son exploitation soit un tant soit peu objective. En témoigne par exemple la statistique des réponses à trois questions clés de l'enquête approfondie qui a été réalisée par Paul Clerc en 1965 auprès de 3117 ménages résidant (en collectif, naturellement) dans de tout jeunes ensembles de plus de mille logements :

> "Question 26. D'une manière générale, diriez-vous que vos conditions de logement sont maintenant très satisfaisantes, satisfaisantes, acceptables, insuffisantes ou très insuffisantes ?
> Question 27. D'une manière générale, les logements nouveaux sont le plus souvent construits sous forme d'immeubles collectifs et de grands ensembles d'habitation. À votre avis, est-ce une bonne chose ou une mauvaise chose de construire de grands ensembles, ou est-ce une chose sans importance ?
> Question 84. En supposant que les dépenses de logement soient les mêmes, préféreriez-vous habiter un logement dans un immeuble collectif, ou dans une maison individuelle ? "[597]

En réponse à la question 26, les ménages se déclarent pour 88% dans une situation qui va d'*acceptable* à *très satisfaisante*, mais il faut noter que 34% trouvent la chose simplement *acceptable*, ce qui ne laisse que 54% de réellement *satisfaits*, dont 12% seulement se sentent *très* satisfaits. La réponse à la question 27 confirme que la proportion de gens réellement satisfaits ne dépasse guère la moitié : il n'y a en effet que 52% des ménages pour approuver le choix d'urbanisme que l'État a fait pour eux. La réponse à la question 84 parachève le tableau en révélant, comme d'habitude, 82% de candidats à la maison individuelle. Il faut d'ailleurs relativiser l'expression d'une satisfaction qui naît en partie d'une référence implicite à une situation antérieure car, pour des familles qui viennent d'échapper aux petits logements sommaires que propose le parc ancien et qui consentent un effort financier pour habiter mieux, il aurait été extraordinaire que le changement ne suscite pas un peu d'approbation.

Ce n'est donc pas au terme d'une longue et douloureuse dégradation de leur image, mais dès leur origine, que les produits les plus typés des « modernes » ont fait l'objet d'un jugement plutôt mitigé de la part des habitants. Sur cette base, la suite était signée. La seule chose qui retient les ménages dans leur dilection en faveur de la maison est au fond la considération des coûts fonciers. Dès lors que la généralisation de la mobilité individuelle et l'ouverture des petites communes à l'urbanisation auront apporté une solution au problème du prix, ces gens qui se considèrent déjà comme éloignés des grands centres et qui, de ce point de vue, n'ont plus rien à perdre, se lanceront dans une fuite éperdue à la recherche d'un cadre digne de leurs espérances. Tel sera en tout cas le chemin qu'emprunteront la plupart de ceux qui ont le choix, et qui trouveront les moyens de *faire construire*. Ne resteront dans les cités, pour l'essentiel, que ceux qui ne peuvent pas faire autrement. En fait de *bonheur* et de *ville radieuse*, les « modernes » et les appareils qu'ils servent n'auront réussi, pour cette part de leurs réalisations, qu'à recréer un cadre de ségrégation sociale qui marque ses victimes jusque dans leur descendance[598].

---

[597] CLERC (Paul), *Grands ensembles, banlieues nouvelles*, PUF, coll. Travaux et documents, cahier n°49, Paris, 1967, p. 188-189. On trouvera également, au fil de ce remarquable travail sur la perception des collectifs « modernes » au temps de leur jeunesse, quelques témoignages sur le "bruit" et la "promiscuité", qui constituent avec "l'éloignement du centre de la ville" les principaux inconvénients cités par les habitants (p. 206-207). Ingénument, l'auteur attribue autant ces gênes au mode de construction qu'à la nature du voisinage, alors que les observations citées visent manifestement la qualité de l'immeuble. Ah, ces *experts*…

[598] Voir les difficultés spécifiques d'accès à l'emploi qu'entraîne pour les jeunes issus des *cités* le simple fait de mentionner une telle adresse sur leur curriculum vitae.

Un bilan qui soulève des questions de fond.

Une des questions qui taraudent la conscience contemporaine revient à se demander comment un investissement aussi considérable, au sens monétaire comme au sens moral, a pu déboucher sur un résultat aussi décevant. La clé de lecture qui s'impose au terme d'une enquête historique consiste à mettre en évidence les risques liés à une configuration dans laquelle règnent un urbanisme et une construction d'obédience publique, spécialement un projet d'État. Ce n'est pas, pour autant, qu'on doive célébrer un culte révérencieux d'une configuration alternative où les maîtres du marché feraient leur loi en ignorant superbement le droit au logement pour tous, et en négligeant par nature le logement des plus démunis, voire, plus largement, celui des petites gens. Mais il faut bien reconnaître qu'un projet d'État qui monopolise et coordonne toutes les décisions peut fort bien n'accorder à l'investissement dans le logement que des moyens tardifs et chichement mesurés, qu'il peut reposer sur des théories controuvées que fabriquent une foule d'experts en chambre, plus proches du pouvoir que du terrain, et que, lorsque vient le temps des démentis, les privilèges régaliens permettent de gérer les échecs en abaissant les niveaux d'exigence au nom d'une conception renouvelée de ce que sont les « besoins » du peuple. Mis au pied du mur en même temps que les maçons, les « modernes » de l'administration et du secteur de la conception ont aussitôt endossé les pratiques ancestrales des métiers du bâtiment qui consistent à simplifier la construction pour en diminuer le coût, révélant par là, tout à la fois, un réel déficit d'ambition derrière leurs emballages criards, et une belle capacité à se couler dans les moules les plus traditionnels. À côté d'un parti esthétique qui prête à discussion et d'une mise aux normes dont le niveau laisse à désirer, un des aspects les plus typiques de l'urbanisme et de la construction d'État a consisté à multiplier les "solutions partielles et provisoires qui déplaçaient les problèmes et tendaient, en définitive, à esquiver les contraintes en leur substituant une prolifération de procédures et un alourdissement démesuré du pouvoir des administrations"[599]. Bref, un cancer bureaucratique où une jungle procédurale à la figure sans cesse changeante débouche en fin de compte sur l'arbitraire de chacune des métastases des appareils. Expérience faite, tout cela ne peut que renforcer la défiance d'un peuple, une défiance qui, de toute façon, avait déjà été éveillée par le simple constat des résultats bâtis. L'entreprise publique de logement ne sort pas grandie de l'épreuve du projet d'État et, après avoir expérimenté des configurations de production du logement que tout oppose, le problème pendant en fin de siècle consiste à découvrir une voie qui ne soit ni entièrement celle de l'État ni entièrement celle du marché, en espérant ne pas cumuler les excès des deux.

Mais revenons aux faits. Après que le gouvernement eut engagé, non sans courage, une réévaluation des loyers qui était tout d'abord nécessaire, il est incontestable que l'administration entreprit un réel effort de production, non sans mérite dans un contexte contrarié par les choix de l'État concernant le devenir de l'Empire (la guerre plutôt que l'émancipation des colonies). Le projet de construire n'a été rendu crédible que dans la mesure où l'administration et ceux qui la servaient promettaient de faire pas cher, commode, durable et beau. Tout le pari reposait sur les avantages mirifiques qu'on attendait d'une prétendue industrialisation lourde, une perspective illusoire qui s'est évanouie dès qu'on est passé à

[599] ALPHANDÉRY (Claude), *Vivre et résister*, Descartes & Cie, Paris, 1999, p. 89. Présidant aux destinées de l'Immobilière Construction de Paris (ICP) et de la Banque de Construction et de Tavaux (BCT) au cours des années 1960 et 1970, Claude Alphandéry a également assumé l'animation de la commission Habitat du VIème Plan à partir de 1969. L'ensemble de sa carrière le qualifie comme un des grands acteurs de la production du logement, un de ces acteurs qu'on dit « privés » pour signifier qu'ils vivent à l'articulation entre l'État et les intérêts financiers.

l'action. Condamné à renoncer à la quantité ou à s'en prendre à la qualité, on a pu rogner quelque peu sur les coûts mais, ce faisant, on a raté les autres objectifs et, par là même, manqué l'occasion d'une modernisation de grande ampleur qui aurait installé le parc de logements français à un standard réellement élevé. Un demi-siècle plus tard, les choix misérabilistes des années 1950 et 1960 sont encore nettement lisibles, aussi bien dans le patrimoine bâti que dans les habitudes de jugement qui définissent un logement « normal » en France. Il n'est jusqu'à l'idée du beau qui n'ait été étrillée au passage : n'en a subsisté, bien souvent, qu'une beauté de papier, sous la forme de rendus flattés des projets d'architecture. Émanant des autorités et des corporations qui ont assumé le genre de beauté du logement collectif voulu par l'État, le jugement constamment réitéré qui tend à stigmatiser la « laideur » ou la « médiocrité » des maisons individuelles est d'essence purement subjective[600]. Sans doute n'y a-t-il pas lieu, par un vain effet de balancier, de trouver nécessairement admirable chacune de ces maisons « de maçon », de métreur ou de pavillonneur. Mais, franchement, qu'ont-elles de plus laid qu'une *barre* ou un *immeuble ponctuel* dûment estampillés par des concepteurs officiels ?

Un retour un peu circonstancié sur les événements des années 1950-1970 invite ainsi à une réévaluation fondamentale des termes du débat sur l'architecture, y compris sur la question du du beau. Parallèlement au questionnement sur l'architecture, sa nature et ses causes, les événements qu'on a relatés dans la présente partie soulèvent deux questions. L'une est d'ordre historique : les promoteurs de la politique du logement, au temps de Claudius-Petit, avaient-ils conscience qu'on ne tiendrait pas les promesses et qu'on irait inéluctablement vers une dégradation de la qualité, ou bien cette évolution correspond-elle à une dérive incontrôlée survenue lors de l'exécution du projet ? L'autre touche à la genèse de la norme architecturale : résultat d'une maturation séculaire dans les métiers de la conception, fruit d'un ajustement aux usages et aux techniques, ou décision laissée à l'arbitraire de l'autorité politique ou administrative ?

Sur la seconde question, la réalité tient sans doute à des conjugaisons entre les trois hypothèses. Variables dans le temps et dans l'espace, ces conjugaisons laissent entendre que la norme, en tant qu'elle qualifie une production dans ses aspects essentiels, est le produit d'un rapport instable entre les aspirations d'un peuple, les vues d'une administration publique, et celles des corporations d'experts. Durant les années 1947-1972, les splendides mouvements de yoyo imposés aux normes quantitatives disent éloquemment ce qu'a été le poids d'une administration régalienne qui, prenant à l'occasion modèle sur sa consœur soviétique, n'a pas hésité à fausser les instruments de mesure pour rhabiller de neuf la présentation statistique du logement français[601]. Cela n'empêche pas ceux qui inscrivent leur réflexion dans le cadre d'une profession ou d'une spécialité anciennes d'insister sur l'idée de continuités séculaires,

[600] En termes moins euphémistiques, on pourrait dire que ce genre de jugement ne fait que traduire l'arrogance de ceux – groupes corporatifs ou corps de fonctionnaires – qui se sont mis au service de l'autorité de l'État français, et s'appuient sur elle pour s'exprimer.

[601] Voir notamment l'invention de la pièce ouverte sur le séjour, qu'on a détaillée plus haut. Il est certain que cette *fausse pièce* rapportée a été comptabilisée dans les statistiques de la construction neuve, puisqu'elle a été financée : à ce niveau les fameux *3/4 pièces* ont tous été enregistrés comme des quatre pièces. Mais qu'en est-il de la prise en compte ultérieure dans les recensements et les enquêtes logements ? On n'a connaissance d'aucune indication à cet égard, ce qui laisse augurer d'une interprétation variable. Ce biais qui est susceptible de toucher une part non négligeable de la grosse dizaine de millions de logements des années 1960 et 1970 dont on hérite dans le parc de 1999 ne peut donc pas être évalué précisément. Il pourrait néanmoins atteindre 0,1 et 0,3 pièce par logement moyen, ce qui est loin d'être négligeable vis-à-vis d'une moyenne générale de 3,8 pièces et aurait pour effet, rectification faite, de faire plonger la performance française encore un peu plus bas dans un tableau de comparaison internationale où la construction neuve des pays dont l'habitat est le plus développé se situent depuis longtemps autour d'une moyenne de 4,5 à 5 *vraies* pièces.

voire pluriséculaires. C'est naturellement la vue que retient Christian Moley, comme on l'a souligné. Une telle attitude ne peut pas être entièrement dénuée de fondement, car ce qui passe entre les mains d'une corporation s'imprègne d'une couleur héritée des traditions du métier. Il est rare que l'objet en sorte entièrement transformé mais il se charge pour le moins d'une idéologie propre au groupe professionnel qui le traite. Ces phénomènes d'imprégnation par une idéologie corporative rendent compte, notamment, du fait qu'il a été possible de trouver de la beauté à la masse du logement social « industrialisé » des années 1950 et 1960, en usant d'un syllogisme bien connu : étant œuvre d'architecte, cela appartient à l'architecture ; or le beau constitue depuis toujours une des dimensions de l'architecture[602] ; donc, il y a de la beauté là-dedans.

Ce n'est pas seulement l'esthétique des édifices qui est ici en cause. Les vues des corporations de la conception ont également joué un rôle déterminant dans la prééminence accordée à l'habitat collectif. Elles ont enfin substantiellement contribué à la fixation des normes dimensionnelles, qu'on ne peut que juger étriquées, et soutenu l'intégration des équipements sanitaires, un aspect qu'on met souvent à leur crédit. Mais, sur ce point, elles n'ont fait que relayer un mouvement qui avait pris sa source dans les progrès de la biologie et le développement des enquêtes sociales, de l'épidémiologie statistique, etc., débouchant finalement, au terme d'un long processus scientifique, politique et administratif, sur la reconnaissance publique de l'idée qu'une mauvaise hygiène est non seulement contagieuse et peu présentable, mais également contre-productive au niveau de la gestion de la puissance de travail d'un pays. D'un autre côté, les progrès de l'équipement ménager ont, avec les lenteurs et les incertitudes qui caractérisent un mouvement de fond, et avec un rythme marqué par le renouvellement des générations, été accompagnés d'une réelle faveur populaire. On devrait même évoquer une « ferveur », tant a été grand dans le second après-guerre le succès des Salons des arts ménagers[603], qui fait pendant à celui des Salons de l'automobile. Car ce sont tout de même les ménages qui ont manifesté l'appétit qu'on sait en matière d'électro-ménager « blanc » et « brun », et c'est bien cela qui rend compte de la vitesse à laquelle le réfrigérateur s'est généralisé, ou de celle à laquelle le lave-linge a relégué le bac-à-laver-douche au rang des accessoires inutiles, en attendant la percée du lave-vaisselle. Cette fringale a constitué la source d'évolutions souvent peu anticipées, tant par les appareils que par la filière conception-construction qui les a servis. Pas plus que ce qui concerne l'automobile – comme on a pu le voir avec la programmation des stationnements dans le groupe nanterrien des "4000 logements de la Région Parisienne" –, ceux-ci n'ont prévu, par exemple, l'irruption dans le logement de masse de cet espace de loisirs culturels qui résulte de l'arrivée de la télévision et des autres appareils électro-acoustiques. L'imagination n'allait pas jusqu'à faire place à cet élément foncièrement nouveau, en tout cas dans le logement populaire.

Si on suit bien Christian Moley, il faut d'ailleurs croire que ces mutations de l'usage sont étrangères à "la conception", puisque celle-ci "fait intervenir de longue date les mêmes paramètres, comme les surfaces, en particulier les circulations, ou bien encore l'épaisseur du bâtiment : les ratios de l'économie, pointant les onéreux linéaires de façades, la voudraient importante, au contraire des exigences de l'éclairage et de l'aération naturelle"[604]. L'auteur

[602] Voir les trois catégories canoniques qui régissent l'architecture selon Vitruve : solidité, commodité, beauté.

[603] L'engouement que suscite le *Salon* dans le second après-guerre fait suite aux succès déjà enregistrés durant l'entre-deux-guerres. Rappelons que les Salon a été fondé en 1923 par Jules-Louis Breton, un des mentors politiques d'Henri Sellier. Ce député puis sénateur socialiste du Cher (1898-1939) a également été ministre de l'Hygiène, de l'assistance et de la pré&voyance sociale en 1920 (voir SELLIER (Henri), *Henri Sellier, une cité pour tous*, textes réunis et présentés par MARREY (Bernard), Éditions du Linteau, Paris, 1998, p. 254).

[604] MOLEY (Christian), L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée, Economica, Paris, 1998, p. 7. Suit une évocation des "structure porteuses" et de la "localisation des pièces humides", mais on ne

s'interroge un court moment en se demandant si "une telle immuabilité correspond à une conception tacite, partagée et reconduite par les acteurs du logement comme par les habitants"[605]. Face à cette intrusion des habitants, une réponse en forme d'esquive ne tarde pas à venir :

> "S'agissant du logement, la culture qu'on s'attendrait à voir d'abord mise en avant est évidemment celle des habitants, dans leurs attentes comme dans leur pratique de l'« habiter ». Mais l'approche anthropologique et sociologique qu'elles supposent pour être saisies ne peut entrer dans le cadre de ce travail."[606]

Jouant ainsi à merveille des partages disciplinaires qui permettent – mieux : exigent – qu'on fasse la théorie d'un objet en ignorant volontairement tout ou partie de ses causes déterminantes, l'auteur peut poursuivre tranquillement en énonçant que "la culture dont il sera question sera d'abord celle de l'architecte."[607]. En réduisant implicitement le dire et l'agir des habitants à la notion de « besoins » reconnus par les appareils, on peut dire que Christian Moley adopte résolument la posture de l'architecte face à une commande qui est (et *n*'est *que*) la commande publique. Il ne lui reste plus qu'à faire valoir les mérites de la corporation en produisant, comme en un concours, une collection de plans qui illustre ses acquis ancestraux. Fait caractéristique de la commande qui est adressée aux architectes en France, il prétend retracer *toute* "l'architecture du logement", bien qu'il cantonne son exposition de projets au logement collectif. Et il se dispense de toute discussion sur le contenu des pièces – contenu de vie, contenu en mobilier. Il fait alors d'une pierre deux coups : il évite d'aborder les sujets qui pourraient indisposer le client[608] et, en s'en tenant à une vision substantiellement désincarnée de la norme[609], il donne à son exposé des accents d'éternité.

Outre la manière expéditive de se débarrasser des habitants, qui a pour effet de rendre totalement illisible l'évolution des cuisines[610] et celle des séjours-salons, un aspect qui fait apparaître les limites de sa démarche tient à sa façon de développer la question du linéaire de

---

trouve pas un mot sur les barrières et protections phoniques, qui ne constituent apparemment pas un critère de mise au point des dessins de l'architecte. Sans doute, à la suite de beaucoup d'autres, Christian Moley conçoit-il l'espace comme une sorte de *monde du silence*… On trouve également, dans la même page, une vue d'éternité qui corrobore la citation sur les paramètres régnant de longue date :

> "L'architecture du logement s'oriente ainsi vers des solutions récurrentes dans la mesure où elle s'inscrit dans une logique d'optimisation constamment présente : celle qui vise à corréler au mieux un niveau de qualité à un niveau de coût ou de loyer. Cette logique est partagée par tous les acteurs produisant le logement, au-delà des différences d'enjeux."[604]

Naturellement, ces *acteurs produisant le logement* se limitent, d'une part, aux institutionnels (norme réglementaire, finance, commande) et, d'autre part, à la filière conception-construction

[605] Ibidem, p. 2.

[606] Ibidem, p. 6. *Exit* l'habitant, un être – pour ne pas dire un simple *Dasein*, un "être-là" – dont la compétence est d'ailleurs plus que douteuse. À propos de l'Exposition internationale de l'urbanisme et de l'habitat tenue à Paris en juillet-août 1947, Christian Moley cite, sans la discuter ni la contester, l'appréciation de Pierre Vago, futur architecte ne chef des BCPN, qui se demande si une telle manifestation s'adresse à "l'homme de l'art", ou bien "au « Français moyen » dont l'ignorance en ce domaine est malheureusement complète, profondément regrettable et gravement néfaste." (VAGO (Pierre), in : *L'Architecture d'aujourd'hui, N°13-14, septembre 1947*; cité par : MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée,* Economica, Paris, 1998, p. 233.)

[607] Ibidem, p. 6.

[608] Ainsi qu'on le professe chez les publicitaires, "le client a toujours raison". Il est rarement opportun de lui souligner ses errements, fussent-ils passés.

[609] Son vrai sujet se limite à la norme d'organisation du plan en collectif.

[610] Ibidem, p. 211. Christian Momey note avec satisfaction que "le social adopte plutôt" la cuisine ouverte, ce qui est conforme aux augures des doctrinaires de la conception, mais il est un peu dépité de constater que tel n'est pas le cas dans le "secteur privé".

façade, un enjeu majeur pour Le Corbusier et les « modernes », qui se targuaient de le "libérer" pour le réserver aux pièces réputées "nobles" :

> "Une des données constantes de la conception de l'immeuble est celle du meilleur rapport recherché entre le linéaire de façade et l'épaisseur du bâtiment, le coût élevé du premier et donc son exigence de limitation conduisant à augmenter la seconde."[611]

Christian Moley mobilise ces considérations intemporelles pour introduire à une discussion nettement datée sur le positionnement des salles d'eau, à la lumière d'une dialectique de "l'usage" (tel que l'entendent les "acteurs du logement") et de la technique (les progrès de la *ventilation mécanique contrôlée*). Mais il ne paraît nullement entrevoir que le ratio de linéaire de façade est d'abord déterminé par le dimensionnement des logements et des pièces, ni que l'amaigrissement des logements « normaux » qui se fait au fil des années 1950 conduit, quoiqu'on fasse par ailleurs, à des immeubles *minces* qu'il présente comme une sorte de nouveauté esthétique. S'agissant en réalité d'un résultat mécanique de l'évolution des dispositifs normatifs, cette minceur esthétiquement assumée renvoie à l'autre question de fond qu'on retenait pour conclure : l'appauvrissement des normes régissant les habitations nouvelles, si caractéristique des années 1950, s'est-il fait seulement au gré des circonstances, ou bien avait-il été envisagé dès l'origine par les responsables de la politique du logement ?

Les déclarations d'orientation que différentes personnalités ont été amenées à faire dans le moment où elles prenaient de nouvelles fonctions sont ici tout à fait éclairantes. Il faut tout d'abord citer Eugène Claudius-Petit qui, recevant les "architectes d'encadrement" le 8 octobre 1948, soit moins d'un mois après son arrivée au ministère, situe à sa manière la problématique globale de la construction. Dans le compte-rendu de son intervention qui a été conservé, on peut notamment lire :

> "L'avenir immédiat de la construction est dominé par la situation financière du pays. La France s'est habituée à vivre des prêts ou des dons de l'étranger; l'aide américaine, si généreuse et si indispensable, aura une fin, et c'est avant ce moment que les Français doivent se rendre compte qu'il leur faut vivre leur propre vie. […]
> Monsieur le ministre précise ensuite les concepts de l'architecture d'aujourd'hui. La pauvreté du pays impose des solutions simples et économiques, tant en deniers qu'en matières et main d'œuvre qualifiée."[612]

Alors qu'il occupe depuis peu la fonction de directeur de la Construction, Adrien Spinetta prononce quant à lui la mi-1951, une conférence devant la "Mission française de productivité aux U.S.A.". Considérant l'urgence d'un programme de 20 000 logements par mois, comme son ministre le fait depuis bientôt trois ans, et ajoutant qu'il faudrait se tenir à ce rythme "pendant quarante ans", il professe, cela va de soi, l'impérieuse nécessité d'un "abaissement du coût de la construction" et d'une "réduction des délais". Puis il s'interroge :

> "Devons-nous ramener à des limites plus strictes et plus raisonnables les caractéristiques de l'habitat ?
> Devons-nous, par un effort patient et tenace, chercher à réduire à caractéristiques égales d'habitat les deux paramètres qui influent le plus sur le prix de revient, les matériaux et la main d'œuvre ?

---

[611] MOLEY (Christian), L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée, Economica, Paris, 1998, p. 211.

[612] AN, versement 771134, art. C 3500. On ne saurait affirmer que les concepts architecturaux du ministre sont bien ceux qui animent les rédacteurs de la revue *L'Architecture d'aujourd'hui*. En revanche, on doit remarquer la façon dont le ministre présente la question de l'aide américaine. Il n'envisage pas une seconde, même sous une forme indirecte, qu'elle soit, en réalité, mobilisée à des fins autres que la vie civile, et il ne dit mot du fait qu'elle a été, est et sera fort peu employée pour la reconstruction immobilière. Il se borne à évoquer sa fin inéluctable pour justifier un programme d'austérité dans la construction. L'ensemble de l'attitude qu'il adopte en la circonstance le qualifie nettement comme un gestionnaire d'un département ministériel secondaire, où on fait avec les moyens que vous laissent des déterminations supérieures qu'on se garde bien de discuter.

Devons-nous, par une action plus large, peser sur l'économie du marché lui-même ?"[613]

Après qu'on se sera lancé dans le genre d'industrialisation qu'il juge prometteur, quand on en sera venu à ces programmes répétitifs de grande ampleur qu'il appelle par ailleurs de ses vœux, on aura tout le loisir de constater la vanité des espoirs dont ces procédures avaient été investies. Dans la logique qu'exprime ici un directeur de la Construction qui restera à son poste jusqu'en 1956, avant de devenir le directeur du cabinet Chochoy (1956-1957), il ne restera donc plus d'autre choix que celui d'en rabattre sur les "caractéristiques de l'habitat", en s'en prenant aux surfaces et aux équipements.

Au demeurant, tout se passe comme si on ne nourrissait guère d'illusions sur les résultats à attendre. En effet, avant même que l'expérience ait tranché, on prend quelques gages en orientant la production vers des logements à nombre de pièces réduit. C'est ainsi que dans une circulaire du 25 octobre 1951 sur les HLM, Eugène Claudius-Petit écrit notamment :

"Devant l'impérieuse nécessité de loger le plus grand nombre de familles, il ne serait pas raisonnable de continuer à faire porter l'effort principal de financement sur les logements les plus grands. Il est nécessaire de réduire la moyenne des surfaces et d'augmenter fortement la proportion des logements petits et moyens."[614]

L'intervention politique ne se cantonne cependant pas à réguler la programmation en termes de nombres de pièces. Elle s'attaque très tôt à des matières plus nobles, telles l'esthétique et "la bonne composition du plan". Dès 1945, à l'occasion d'une polémique avec le journal *Le Figaro* à propos du sens qu'il convient de donner à la nouvelle réglementation du permis de construire, Raoul Dautry précise nettement sa pensée – et celle du MRU – dans une lettre qu'il adresse à André Billy : "Nous demandons seulement que la construction s'oriente vers des formes simples"[615]. Quelque sept années plus tard, le 17 décembre 1952, Eugène Claudius-Petit commet à l'intention des préfets, vigiles de l'instruction des permis de construire en tant que supérieurs hiérarchiques des directeurs des "services départementaux" du MRU, une circulaire qui s'inscrit dans la droite ligne de cette "demande" et en précise les attendus :

"Vous conseillerez la suppression des surfaces inutiles qui accroissent le prix de la construction sans améliorer l'habitabilité, et vous recommanderez l'abandon des dispositions compliquées de façade et de toiture […]. Vous vous inquiéterez tout spécialement de la bonne composition du plan et de son adaptation à sa fonction lorsque la construction doit faire l'objet d'une aide de l'État […]"[616]

Alors qu'il n'est plus ministre, Eugène Claudius-Petit poursuit encore dans le sens de l'économie dans une lettre qu'il adresse aux députés le 6 juin 1953, pour expliciter le sens du Plan Courant et de la naissance des LOGECO. Il s'en prend alors, pour finir, à la surface des pièces :

---

[613] AN, versement 771081, art. C 1767. Conférence non datée, mais que le contexte documentaire permet de situer vers juin ou juillet 1951.

[614] Circulaire n° 51-178 du 25 octobre 1951. On voit ici que, contrairement à ce qu'affirme Bruno Vayssière en présentant le "grand ensemble à la française", qu'il fait naître dans le cadre de la Reconstruction, l'intention n'a certainement pas été de livrer "un logis F4 pour tous" (VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 66).

[615] AN, versement 820695, art. C 5429.

[616] AN, versement 820695, art. C 5429. Cité par CROIZÉ (Jean-Claude), "Construire, reconstruire : éléments de problématique (1940-1960)", in : Archives Nationales, *Reconstructions et modernisation. La France après les ruines, 1918 ..., 1945 ...,* catalogue d'exposition, Archives Nationales, Paris, 1991, p. 256. On doit rappeler que dès 1952, 80 % des logements neufs sont aidés par l'état à un titre ou un autre (Reconstruction, primes, HLM), et que cette proportion atteint 90 % vers 1960.

> "Il est important qu'on reste dans les limites fixées à 7 m^2 pour les cuisines, et à 15 m^2 pour les autres pièces. De plus, la surface maximale pour une construction primée est limitée à 90 m^2." [617]

En se saisissant ainsi du détail quantitatif après avoir jeté un regard sourcilleux sur les programmes, l'esthétique et la bonne composition du plan, l'ancien ministre parachève un parcours sur les voies royales de l'abaissement du coût de la construction. Ces voies auxquelles, presque au même moment, un architecte comme Georges-Henri Pingusson attribuait un rôle clé dans les programmes à venir, en affirmant que "les plus fortes économies sont à attendre d'une révision des normes de vie en matière d'habitation"[618].

On ne se surprend pas à constater que les moyens concédés en faveur de l'habitat aient fait l'objet d'une contrainte dirimante au temps où l'État se proposait de conduire à la fois la guerre à l'extérieur, la reconstruction des infrastructures et l'effort de construction dans la métropole. Mais la contrainte ne se relâche guère durant les années 1960, comme le montre, en janvier 1965, un échange de notes entre Jacques Chirac, tout jeune secrétaire d'État aux Finances, et Louis Morel, directeur de cabinet du ministre de la Construction Jacques Maziol, concernant le coût « normal » d'un quatre pièces : il ne s'agit pas de faire trop cher[619]. Et la pression persiste dans les années 1970, quand Claude Alphandéry, devenu président de la Commission de l'habitat du Plan, se heurte à un ministère des Finances "de tous temps réticent […] : effort budgétaire trop considérable, crédits trop abondants"[620]. Cette fois, c'est la terrible *lutte* contre l'hydre de l'inflation qui conduit les Finances à "accentuer leur opposition" et, dans ce moment qui préfigure la réforme Barre de 1977, ce ne sera pas sans effet. D'une part, l'investissement national dans le logement baissera en valeur relative et en valeur absolue durant le Septième Plan (1976-1980), ce que déplore Claude Alphandéry et, d'autre part, la proportion de logements financés par le seul marché continuera de s'accroître de façon notable durant ce quinquennat, ce qu'il omet de souligner[621]. Les témoignages attestant la résistance opiniâtre des Finances sont rares[622], et cette ombre tutélaire est d'une grande discrétion dans

---

[617] AN, versement 771156, art. C 3942.

[618] *Esprit, octobre-novembre 1953*, numéro spécial, *Nos Maisons et nos villes*; PINGUSSON (Georges-Henri), "Renouveler le logement", p. 544.

[619] Archives de Louis Morel, AN, versement 770828, art. CAB 944.

[620] ALPHANDÉRY (Claude), *Vivre et résister*, Descartes & Cie, Paris, 1999, p. 95.

[621] Dans ce moment où, avec la présidence libérale de Valéry Giscard d'Estaing, est signifiée la fin de la construction d'État, le nombre de logements terminés régresse de 514 000 en 1975 à 378 000 en 1980. La part des logements non aidés passe de 46% à 54%, cependant que la production la plus aidée (les HLM locatives) diminue des deux tiers. Cette toile de fond restera de mise pendant les quatorze années de la présidence Mitterrand.

[622] On doit convenir qu'on a été fort déçu de n'en trouver pratiquement aucune trace dans les fonds provenant des cabinets des ministres de la Construction. Plusieurs observations sont cependant de nature à éclairer cette curieuse absence. On doit tout d'abord remarquer que les archives léguées par les cabinets de la période 1945-1975 sont extraordinairement maigres et, dans l'ensemble, horriblement techniques. Cela suggère l'hypothèse que, conformément à une tradition profondément ancrée dans la haute bureaucratie de l'État français, les dignitaires du moment auraient détruit ou emporté avec eux ces dossiers *sensibles*, ne laissant que des miettes à la curiosité historique. Secondement, on peut imaginer que l'aspect le plus significatif des discussions se trouve relaté dans les archives des Finances ou du Commissariat général du plan, tous fonds qui n'ont pas été examinés, plutôt que dans celles de la Construction, où on ne retrouverait que les conséquences, sous la forme d'une pression constante sur les coûts. Enfin, il faut noter qu'à partir de la deuxième moitié des années 1960, les cabinets de la Construction cessent d'être peuplés exclusivement d'ingénieurs maison, et font une place de plus en plus consistante à des personnalités venues de l'Inspection des finances. Cette mutation aurait pu donner lieu à une sorte d'intériorisation de la contrainte financière, qui ne laisserait à la discussion que des détails secondaires. Si on en croit Claude Alphandéry, qui dit avoir fait front commun avec Robert Lion (alors directeur de la Construction) dans son combat contre la forteresse des Finances, il semble en tout cas que ces inspecteurs en exil à la Construction aient eu relativement peu de poids vis-à-vis de leur maison-mère.

les documents d'archives. Mais il n'en demeure pas moins expressif qu'on retrouve à la fin de notre exploration cette résistance que dénonçait Henri Sellier en 1921, quand il s'emportait contre "l'opposition à la fois illégale et imbécile de la bureaucratie des Finances"[623]. De la guerre à la guerre, de la première reconstruction à la seconde, de l'inflation des années 1930 à celle des années 1970, il ne se trouve aucun moment où l'accentuation de l'investissement dans le logement trouve réellement grâce aux yeux des gardiens de l'orthodoxie financière. De conjoncture en conjoncture, ils ont toujours plus urgent à faire avec les moyens sur lesquels ils ont la main et, d'une génération à l'autre, l'habitat français continue de végéter dans un relatif sous-développement. Ils ne cèdent, momentanément et parcimonieusement, que sous la pression de politiques résolus. Qu'ils revêtent leurs options de bleu horizon, de rose ou de toute autre couleur, ces mécaniciens de la monnaie sont au fond les avocats les plus résolus du libéralisme du 19ème siècle et de la Belle Époque. Que le marché se débrouille de la question du logement, quitte à infliger des taux d'effort insoutenables qui bloquent le développement, et qu'on ne vienne pas leur demander de puiser dans les disponibilités financières centralisées pour alimenter ce tonneau des Danaïdes !

Le prix des errements.

Telles sont les circonstances qui ont valu à la France des logements deux fois étriqués : par le nombre de pièces, et par la taille des pièces. La pauvreté des dimensions du logement retentit sur celles de l'immeuble. Dans une opération LEN-LOPOFA de Pantin, les immeubles n'ont que 7,30 mètres de profondeur entre façades. Dans les projets dont on a discuté les plans, les schémas types du ministère et les deux cas rhône-alpins se tiennent entre 10 et 11 mètres, mais l'immeuble de Perpignan n'a que 8,30 mètres d'épaisseur. Donnant une vue plus générale, les mesures répétées auxquelles on s'est livré pour constituer une typologie quantitative du logement dans 31 départements français[624] ont souvent révélé, pour les immeubles collectifs postérieurs à 1945, des moyennes de l'ordre de 8 à 10 mètres, avec une fréquence particulièrement forte d'immeubles autour de 8 mètres dans les secteurs construits entre 1945 et 1965. De coups de pouce intéressés en faveur du collectif en coups de frein sur les surfaces, la prétention obsidionale à faire pas cher a en définitive débouché sur une construction dont la configuration géométrique allait à l'encontre de l'économie. Du point de vue d'une des mesures les plus déterminantes pour le coût de construction comme pour le coût d'exploitation et d'entretien (chauffage, ravalements,…), on a ainsi réussi le coup de force de réaliser en construction lourde des immeubles dont la performance n'est pas supérieure à celle des maisons de faubourg, ces individuels mitoyens qui constituaient la matière des extensions urbaines jusqu'à la Grande Guerre et qui peuvent faire l'objet d'une construction plus légère sans que cela nuise à leur durabilité[625].

---

[623] SELLIER (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*, Droit, Paris, 1921, p. 232. On a déjà cité cette formulation dans la première partie, p. 45

[624] *Distribution des logements en fonction des matériaux de structure,* 4 fascicules (APRAU5/CRH, Nanterre, 1983-1987). Ces études ont été conduites sous la responsabilité de l'auteur, sur commande du CEA, et plus précisément de l'Institut de Sûreté et de Protection Nucléaire.

[625] Revenant une dernière fois au point de vue des corporations de la conception, on pourra certes parer ces immeubles minces des vertus de l'élégance, par opposition à la lourdeur des immeubles de rapport du 19ème siècle. Il n'en reste pas moins que, comme beaucoup d'autres, cet aspect là des partis architecturaux dominants résulte d'une douloureuse compression des volumes habitables. Ce n'est pas la "culture" ou la "logique" d'une "norme héritée" qui confère leur figure spécifique à la masse des logements des années 1950 et 1960, notamment en collectif, mais bien une norme imposée en raison d'une certaine lecture des circonstances et des intérêts « supérieurs » de l'État. L'insistance mise à gommer les déterminations historiques et politiques de la

Illustrant la capacité d'imprévision – pour ne pas dire l'aveuglement – des *techniciens* perchés sur les plus hautes étagères des appareils, l'ironie de l'histoire veut que ces immeubles souvent pas plus denses que des *maisons de ville*, mais nettement plus coûteux dès la construction, aient généré par la suite, de ravaudages en rapetassages, des frais généralement bien supérieurs à leur coût d'origine, et que les gestionnaires des finances centralisées aient dû à nouveau mettre la main à la bourse à de multiples reprises dans la mesure où l'appareil des HLM s'est en général avéré impuissant à constituer les réserves qui auraient été nécessaires pour faire face aux dépenses des travaux. C'est au fond ce qui peut expliquer l'étouffement persistant de la construction sociale locative sous les deux présidences Miterrand : du point de vue des Finances (comme d'ailleurs du bâtiment, du moins pour les concepteurs et les corps d'état secondaires), on avait déjà assez à faire avec des opérations de réhabilitation lourde qui, s'imposant parfois seulement dix ou quinze ans après la construction initiale, allaient toucher la quasi-totalité du patrimoine social et qui, on ne le savait pas encore mais on n'allait pas tarder à le constater, entraîneraient bientôt à de nouvelles reprises. C'est ainsi qu'on en vint à concevoir que les opérations de *rénovation urbaine* au nom desquelles on avait construit un certain nombre de ces objets d'art pourraient *aussi* s'appliquer à ces objets eux-mêmes. Lassé de la vanité des raccommodages, on se mit avec ardeur au détricotage, avec le risque de faire passer à la trappe la finalité sociale au nom de laquelle on avait tout d'abord construit.

La séquence historique qui conduit de la première rénovation urbaine des années 1965-1980, visant des bâtisses centenaires et entreprise au son des tambours de la modernité, à la seconde, faisant abattre les produits de cette même modernité dans les années 2000, est parfaitement cocasse, aussi bien au regard des prétentions futuristes des concepteurs et de l'administration que de l'engagement contractuel partout réitéré d'édifier des constructions "d'une durée minimale de cinquante ans"[626], et elle serait d'un pur effet comique si elle n'affectait la vie de millions d'habitants. Une légende entretenue, dont les fonctions auto-justificatives ne sont que trop évidentes, consiste à dire que les constructions étaient d'une qualité tout à fait convenable *pour l'époque*, mais que, malheureusement, des *problèmes* sont apparus par la suite. Tel n'est pas exactement le sentiment que laisse la fréquentation des archives. Outre l'affaire du "parachèvement" des cités d'urgence de 1954-1956 – un contentieux d'une ampleur réellement extraordinaire pour un programme de maisons individuelles –, les motifs qui ont pu entraîner de grosses reprises dès la prime jeunesse des immeubles paraissent assez nombreux : fondations trop légères, fissurations, panneaux (ou menuiseries) qui se décollent, systèmes de fluides inappropriés, etc. Concernant l'absence de chauffage central, qui a été voulue dans nombre de programmes HLM, à commencer par les LEN et une grande partie des LOPOFA, on a rappelé plus haut, à propos d'un petit immeuble de Pont-Audemer (Eure) les conséquences désastreuses qui en ont pu en résulter[627]. Pour cette affaire de chauffage comme pour d'autres, dans cette opération comme ailleurs, la correction des défauts après coup aura coûté deux à trois fois plus que ce qu'il aurait fallu consentir pour une réalisation initiale plus

---

norme rend insoutenable la vision d'un Christian Moley, si « professionnelle » qu'elle soit. On ne saurait accorder beaucoup plus de crédit à Bruno Vayssière, qui voit bien qu'il s'agit d'une affaire politique, mais s'en tient à des généralités euphémisantes pour écrire benoîtement : "de ce jeu dynamique entre un concept politique et moral et une structure matérielle naît une norme sensitivo-technique, basée sur la perception et la représentation modélisée de [l']homme moyen". *L'homme moyen*, ou *L'homme sans qualités*, comme aurait Robert Musil, que ne fera-t-pour lui, ou plutôt *de* lui ! (*Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995, p. 99-100.)

[626] Même dans le cas des LEPN.

[627] Voir paragraphe 34, *L'équipement du logement*.

convenable. Et ce n'était là que les premières stations sur le chemin de croix que les uns et les autres s'étaient acharnés à paver de bonnes intentions.

Livrant des logements trop petits, équipés à la diable, dans des immeubles qui sont des passoires thermiques et des amplificateurs de bruit, sans compter les défauts d'exécution et les malfaçons, la masse de la construction française des années 1950 et (encore) des années 1960 ne peut, rétrospectivement, que constituer l'antithèse d'un "développement durable". En fait, ce que l'État et la filière conception-construction qui le servait ont généré s'apparente plutôt à un « problème durable » qui déploie ses effets à deux niveaux. À travers ce qui a été bétonné, tout d'abord : c'est d'évidence dans le domaine des collectifs. Mais aussi – et c'est sans doute cet aspect qui est le plus rigide –, à travers la perduration, bien au-delà des conditions qui leur ont donné naissance, d'habitus et d'usages de toute nature, qui passent pour des acquis alors qu'ils procèdent d'une perception très contrainte de la « normalité », et dont la conscience collective – celle des habitants, des appareils ou de la filière conception-construction – peine à s'extirper, ce qui condamne les idées sur l'habitat à ne progresser que millimètre par millimètre.

Un demi siècle après qu'un accident de naissance ait infligé une conformation tout à fait fâcheuse au logement moderne en France, il ne serait que temps de rompre avec cette contingence et de promouvoir des ambitions pour l'habitat. Reconsidérant l'ensemble de l'équation de départ, on devrait également revenir sur le préjugé qui veut qu'urbanisation et densité riment nécessairement avec habitat collectif.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

1/ THÈSES

2/ OUVRAGES

3/ REVUES, PÉRIODIQUES ET BULLETINS STATISTIQUES

4/ ÉTUDES, RECHERCHES ET DOCUMENTS À TIRAGE LIMITÉ

5/ ARCHIVES NATIONALES

6/ DOCUMENTS OFFICIELS

1/ THÈSES

CHALENDAR (Jean de), *Introduction à l'étude comparée des villes nouvelles,* IUP, Paris, 1958.

DUBOIS (Louise), *L'Habitation de "louage" service public,* IUP, Paris, 1942.

DEREÇU (André), *Le Logement populaire en location en 1945,* IUP, Paris, 1946.

FOURNIÉ (Anne), *Planification et production des centres commerciaux en France de 1965 à 1980,* IUP, Paris, 1982.

GONDRE (Jean-Marie), *Bilan économique des limitations légales des loyers en France de 1914 à 1962*, Sciences économiques, Paris, 1963.

GOVAIN (Paulette), *Aperçu comparatif de la politique du logement dans divers pays (France, Allemagne Occidentale, Grande-Bretagne, Italie)*, Droit, Paris, 1955.

HENRARD (José), *Les Transformations économiques et historiques de la politique du logement*, Sciences économiques, Paris, 1978.

ISAAC (Philippe), *Le Problème de l'habitation urbaine en France. Étude des moyens pouvant contribuer à une amélioration du logement,* Droit, Lyon, 1943.

KOURGANOFF (Jean-Claude), *Une solution au problème du logement: l'industrialisation du bâtiment,* Sciences économiques, Paris, 1963.

LYGRISSE (Jean), *Le Logement des classes laborieuses,* Droit, Paris, 1945.

LALOUX (Xavier), *Comment financer la construction par le crédit mutuel différé?,* Sciences Économiques, Paris, 1954.

MARINOVIC (Ante), *Contribution à l'étude du zonage,* IUP, Paris, 1963.

MONDELLINI (Rino), *L'Urbanisme et la guerre,* IUP, Paris, 1941.

OLCHANSKI (Claude), *Le Logement des travailleurs français,* Droit, Paris, 1945.

OLPHE-GALLIARD (Pierre), *L'évolution de la notion d'expropriation*, Droit, Bordeaux, 1968.

ORVILLE (Paul), *Paris XXème arrondissement. Les incidences de certains types d'habitat sur le délinquance juvénile,* IUP, Paris, 1967.

PASCAL (Frédéric), *Économie de la production de logement*, Sciences économiques, Paris, 1971.

PICHON (Armand), *La Société et la ville,* IUP, Paris, 1940.

REKS (Patricia), *Les Incidences de l'industrialisation du bâtiment sur les conditions de travail des ouvriers,* IUP, Paris, 1981.

RÉMY (Alain), *Les aides financières des personnes publiques en matière de construction de logements en France depuis la Seconde Guerre mondiale*, Sciences économiques, Paris, 1969.

ROLLINAT (Robert), *Économie du logement. Le logement dans l'économie capitaliste et dans les choix de l'État,* Sciences économiques, Nanterre, 1975.

SELLIER (Henri), *La Crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne*, Droit, Paris, 1921; publication en 4 fascicules, OPHBM du Département de la Seine, Paris, 1921.

SERDECZNY (André), *Les politiques d'aide à l'accession à la propriété du logement principal et les inégalités du patrimoine des ménages français de 1950 à 1975*, Sciences économiques, Paris, 1981.

THILL (Albert), *L'intervention des communes dans la construction de logements*, Droit, Paris, 1995.

THOUROT (Jean), *La Crise du logement et ses solutions,* Droit, Paris, 1947.

TRIOMPHE (Annie), *La Politique française du logement social hier et aujourd'hui,* Sciences économiques, Paris, 1966.

2/ OUVRAGES

ALLINNE (Jean-Pierre), *Banquiers et bâtisseurs. Un siècle de Crédit Foncier, 1852-1940,* Éditions du CNRS, Paris, 1984.

ALPHANDÉRY (Claude), *Pour une politique du logement,* Seuil, Paris, 1965.

ALPHANDÉRY (Claude), *Vivre et résister*, Descartes & Cie, Paris, 1999.

AMBROSI (C.), TACEL (M.), *Histoire économique des grandes puissances, 1850-1958,* Delagrave, Paris, 1963.

AMOUGOU (Emmanuel), *Les grands ensembles, un patrimoine paradoxal*, L'Harmattan, Paris, 2006.

Archives Nationales, *Archives de l'Équipement. État des versements aux Archives Nationales,* La Documentation Française, Paris, 1997.

Archives Nationales, *Reconstructions et modernisation. La France après les ruines, 1918 ..., 1945 ...*, catalogue d'exposition, Paris, 1991.

AYDALOT (Philippe), GUIGOU (Jean-Louis), HURIOT (Jean-Marie), *Théorie économique et utilisation de l'espace,* Éditions Cujas, collection TEM Espace, 1974.

AYDALOT (Philippe), DECOSTER (Elisabeth), HENRARD (José), *Critique de l'économie urbaine,* Éditions Cujas, collection TEM Espace, 1976.

BARUCH (Marc Olivier), *Servir l'état français. L'administration en France de 1940 à 1944,* Fayard, Paris, 1997.

BONNOME (Camille), LÉONARD (Louis), *L'Industrialisation du bâtiment*, Aristide Quillet, Paris, 1959.

BOUKHARINE (Nicolas), *L'Économie politique du rentier,* 1ère édition: Moscou, 1925; traduction française, préface de NAVILLE (Pierre), EDI, Paris, 1967.

BRIER (Max-André), *L'architecture rurale française : corpus des genres, des types et des variantes*, volume "Normandie", Berger-Levrault, Paris, 1984.

BOUDON (Philippe), *Pessac de Le Corbusier*, Dunod, Paris, 1969, réédition 1985.

BOURDIEU (Pierre), *Les structures sociales de l'économie*, Seuil, Paris, 2006.

BUTLER (Rémy), NOISETTE (Patrice), *Le Logement social en France, 1815-1981,* Éditions de la Découverte, Paris, 1983.

CARRÉ (Jean-Jacques), DUBOIS (Paul), MALINVAUD (Edmond), *La Croissance française. Un essai d'analyse économique causale de l'après-guerre,* Seuil, Paris, 1972.

CARLES (Émilie), *Une soupe aux herbes sauvages*, Robert Laffont, Paris 1981; réédition Livre de Poche, n° 5226, Paris, 1996.

Centre d'Études d'Histoire de la Défense (CEHD), *La France face aux problèmes d'armement, 1945-1950,* actes du colloque tenu à l'École Militaire le 31 mai 1995, Complexe, Paris, 1996.

CERDÀ (Ildefonso), *La Théorie générale de l'urbanisation,* 1ère édition Madrid, 1867; traduction française partielle, Seuil, collection Espacements, Paris, 1979.

CHARLE (Christophe), *La Crise des sociétés impériales : Allemagne, France, Grande-Bretagne, 1900-1940,* Seuil, collection L'Univers Historique, Paris, 2001.

Commissariat Général au Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective: le logement (1968-1988),* Armand Colin, Paris, 1970.

CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Pour une sociologie des aspirations. Éléments pour une prospective nouvelle en sciences sociales,* Denoël-Gonthier, Paris, 1971.

CHOMBART DE LAUWE (Paul-Henry), *Les Sociétés en proie au désir,* Cahiers internationaux de sociologie, p. 5-22, PUF, Paris, 1974.

CLAUSEWITZ (Carl von), *De la guerre,* 1ère édition par Marie von CLAUSEWITZ: 1832-1834; trad. fr., introduction de NAVILLE (Pierre), Éditions de Minuit, Paris 1955.

CLERC (Paul), *Grands ensembles, banlieues nouvelles*, PUF, coll. Travaux et documents, cahier n°49, Paris, 1967.

COMMYNES (Philippe de), *Mémoire sur Louis XI,* réédition Gallimard, collection Folio, Paris, 1979.

CORDONNIER (Youri), *Les premiers logements sociaux en France*, La documentation Française, Paris, 2008.

COTTA (Alain), *Dictionnaire de science économique,* Mame, Tours, 1968.

Ouvrage collectif présenté par DERYCKE (Pierre-Henri), *La Rente foncière urbaine, approches théoriques et empiriques*, Éditions Études Foncières, Paris, 1984.

DHUYS (Jean-François), *Les Promoteurs,* Seuil, collection Économie et Société, Paris, 1975.

DIVISIA (François), DUPIN (Jean), ROY (René), *À la recherche du franc perdu*, vol. 3 : "Fortune de la France", Hommes et mondes, Paris, 1954.

DREYFUS (Jacques), *La Ville disciplinaire,* Galilée, Paris, 1976.

DREYFUS (Jacques), *La Société du confort : quel enjeu, quelles illusions ?*, L'Harmattan, Paris, 1980.

DUFAUX (Frédéric) et FOURCAUT (Annie) (sous la direction de), *Le monde des grands ensembles,* Créaphis, Pris, 2004.

DUMONT (Marie-Jeanne), *La Fondation Rothschild et les premières habitations à bon marché de Paris (1900-1925),* ministère de l'Équipement, secrétariat de la recherche architecturale, Paris, 1984.

FAUVET (Jacques), *La IVème République,* Gallimard, Paris, Livre de Poche, 1971.

ELGEY (Georgette), La République des illusions (1945-1951), Fayard, Paris, 1965.

FERRAND (Lucien), *L'habitation à bon marché*, A. Rousseau, Paris, 1906.

FIX (Albert), *Cent ans de politique de l'habitat. L'Office du logement de la Ville de Strasbourg*, Obernai, 1978.

FLAMAND (Jean-Paul), *Loger le peuple*, La Découverte, Paris, 1989.

FOURASTIÉ (Jean), *Machinisme et bien-être*, Éditions de Minuit, Paris, 1951.

FOURASTIÉ (Jean et Françoise), *Histoire du confort,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°449, 1ère édition: 1950, 3ème édition: 1973.

FOURCAUT (Annie), *La banlieue en morceaux : la crise des lotissements défectueux dans la France de l'entre-deux-guerres*, Créaphis, Grâne (Drôme), 2000.

FOURCAUT (Annie), BELLANGER (Emmanuel), FLONNEAU (Mathieu), *Paris/Banlieues, conflits et solidarités*, Créaphis, 2007.

FREY (Jean-Pierre), *La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/employés. Le Creusot 1870-1930*, Pierre Mardaga, Bruxelles, 1986.

GALBRAITH (John Kenneth), *Money,* traduction française : *L'Argent,* Gallimard, collection Idées, Paris, 1976.

GALBRAITH (John Kenneth), *The Age of uncertainty,* traduction française : *Le Temps des incertitudes,* Gallimard, Paris, 1978.

GEIST (Johann-Friedrich), KÜRVERS (Klaus), *Das Berliner Mietshaus*, 2 tomes (*1745-1862*, *1862-1945*), Prestel, Munich, 1980, 1984.

GIEDION (Siegfried), *Espace, temps, architecture,* première traduction française: Bruxelles, 1968; réédition Denoël-Gonthier, trois volumes, Paris, 1978.

GODARD (Francis) et alii, *La Rénovation urbaine à Paris*, Mouton, Paris et La Haye, 1973.

GOUBERT (Jean-Pierre), introduction de LE ROY LADURIE (Emmanuel), *La Conquête de l'eau : l'avènement de la santé à l'âge industriel*, Robert Laffont, Paris, 1986.

GUIGOU (Jean-Louis), préface de PISANI (Edgard), *La Rente foncière : les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, Paris, 1982.

GUINCHAT (Pierre), CHAULET (Marie-Paule), GAILLARDOT (Lisette), *Il était une fois l'habitat,* Éditions du Moniteur, Paris, 1981.

GRANELLE (Jean-Jacques), *Espace urbain et prix du sol,* Sirey, collection Recherches Économiques, Paris, 1970.

GRANELLE (Jean-Jacques), *La Valeur du sol urbain et la propriété foncière : le marché des terrains à Paris,* Mouton, collection La Recherche Urbaine, Paris et La Haye, 1975.

GUERRAND (Roger-Henri), *Les Origines du logement social en France,* Les Éditions Ouvrières, Paris, 1967.

GUERRAND (Roger-Henri), *Les lieux, histoire des commodités*, La Découverte, Paris, 1985.

HALBWACHS (Maurice), *Les Cadres sociaux de la mémoire;* première édition : Alcan, Paris, 1925; réédition Albin Michel, Paris, 1994.

HAUMONT (Nicole), *Les Pavillonnaires,* première édition : Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1966.

HAVEL (Jean-Eugène), *Habitat et logement,* PUF, Paris, collection Que sais-je? n°763, 1ère édition : 1957, 4ème édition : 1974.

HÉNARD (Eugène), *Études sur les transformations de Paris*, recueil de textes publiés de 1903 à 1909, prés. COHEN (Jean-Louis), édition en fac-similé, L'Équerre, Paris, 1982.

HENRARD (José), *Le Financement public du logement*, Centre d'Études des Techniques Économiques Modernes, Paris, 1975.

HILFERDING (Rudolf), *Le Capital financier,* 1ère édition: Vienne, 1910; traduction française: Éditions de Minuit, Paris, 1970.

HILPERT (Thilo), *Die funktionnelle Stadt,* Vieweg, Braunschweig, 1978.

HOUDEVILLE (Louis), *Pour une civilisation de l'habitat*, préface de MENDÈS-FRANCE (Pierre), Les éditions Ouvrières, Paris, 1969.

INSEE, *Recensement général de la population de 1968. Sondage au 1/20. Logements et Immeubles,* Paris, 1972.

INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988,* Paris, 1990.

INSEE, *Recensement général de la population de 1982. Logements, immeubles*, Imprimerie Nationale, sans date.

JAMES (William), *Essays on radical empiricism,* preface de PERRY (Ralph Barton), Longman Green and Co, New-York, 1912.

JOLY (Pierre), *Le Corbusier à Paris*, La Manufacture (Lyon) et la Délégation à l'action artistique de la Ville de Paris, 1987.

KENDALL (Paul Murray), *Louis XI,* traduction française: Arthème Fayard, Paris, 1974.

LE CORBUSIER, *Œuvres complètes, tome II,* Girsberger, Zürich, 1934.

LE CORBUSIER, *Manière de penser l'urbanisme,* 1ère édition: Paris, 1945, réédition Denoël-Gonthier, collection Médiations, Paris, 1977.

LE CORBUSIER, *Les Trois établissements humains,* 1ère édition : 1946; réédition Éditions de Minuit, Paris, 1959.

LEFEBVRE (Bruno), MOUILLART (Michel), OCCHIPINTI (Sylvie), Préface de Roger QUILLIOT, *Politique du logement, cinquante ans pour un échec*, L'Harmattan, Paris, 1991.

LENINE (Vladimir Ilitch), *L'Impérialisme, stade suprême du capitalisme,* Éditions sociales, Paris, 1960, Œuvres complètes, tome 22, décembre 1915-juillet 1916, p. 201-327.

LIPIETZ (Alain), *Le Tribut foncier urbain,* François Maspéro, Paris, 1974.

LORGEOUX (Alain), GUILLEUX (Joseph), *Le Mans, révolution dans la ville*, Éditions Bordessoules, Saint-Jean d'Angély, 1991.

LUXEMBURG (Rosa), *Die Akkumulation des Kapitals, ein Beitrag zur ökonomischen Erklärung des Imperialismus,* 1ère édition: Berlin, 1913, réédition en facsimile: Archiv sozialistischer Literatur, Verlag Neue Kritik, Francfort, 1966.

MADELIN (Philippe), *Dossier I ...comme Immobilier,* Alain Moreau, Paris, 1974.

MAGRI (Susanna), *Logement et reproduction de l'exploitation. Les politiques étatiques du logement en France,* CSU, Paris, 1977.

MARCHAT (Philippe), *L'Économie mixte,* P.U.F., collection "Que sais-je ?", Paris, 1ère édition : 1971, 2ème édition : 1980.

MARIÉ (Michel), VIARD (Jean), *La campagne inventée*, Actes-Sud, Arles, 1977.

MARIÉ (Michel), *Un Territoire sans nom. Pour une approche des sociétés locales,* Librairie des Méridiens, 1982.

MARIÉ (Michel), *Les Terres et les mots*, Méridien Klingsieck, Paris, 1989.

MARNATA (Françoise), *Financement et délais de la construction*, Armand Colin, Paris, 1970.

MAROTEAUX (Vincent), (sous la direction de), *Archives de l'Équipement*, La documentation Française, Paris, 1997.

MARSEILLE (Jacques), *Empire colonial et capitalisme français. Histoire d'un divorce,* Albin Michel, coll. Points, Paris, 1984.

MATHIEU (Gilbert), *Peut-on loger les français?*, Seuil, Paris, 1965.

MICHELET (Jules), *Le Peuple;* première édition : Hachette et Paulin, Paris, 1846; réédition Flammarion, coll. Champs, Paris, 1974.

MRU et INSEE, *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus 30 000 habitants*, Paris, 1947.

MRU et INSEE, *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans les communes rurales*, 16 volumes, Paris, 1947-1952.

MOLEY (Christian), *L'Architecture du logement. Histoire et culture d'une norme héritée,* Economica, Paris, 1998.

ONU, Commission Économique pour l'Europe, *La Situation du logement et les perspectives à long terme des besoins de logement dans les pays européens,* Genève, 1969.

ONU, *Étude statistique de la situation du logement dans les pays d'Europe,* New-York, 1965.

PAXTON (Robert O.), *La France de Vichy, 1940-1944*, première traduction française : 1973; réédition, coll. Points, Éditions du Seuil, Paris 1999.

PELLOUTIER (Fernand) et PELLOUTIER (Maurice), *La Vie Ouvrière en France*, première édition : Schleicher Frères, Paris, 1900; réédition en fac-simile, François Maspéro, Paris, 1975.

PARENT (Jean-François), *Grenoble, deux siècles d'urbanisation*, PUG, Grenoble, 1982.

PISANI (Edgard), préface de ROCARD (Michel), *Utopie foncière,* Gallimard, Paris, 1977.

POURMIR (Isabelle), *Jeune chercheur. Souffrance identitaire et désarroi social,* L'Harmattan, Paris, 1998.

PUISEUX (Louis), *La Babel nucléaire,* Galilée, Paris, 1977.

RAYMOND (Henri) ; HAUMONT (Nicole), RAYMOND (Marie-Geneviève), HAUMONT (Antoine), *L'Habitat pavillonnaire »*, Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris, 1ère édition : 1966 ; 3ème édition : 1979

RIBOUD (Jacques), *Les Erreurs de Le Corbusier* réédition d'un article de la Revue Politique et Parlementaire, suivie de *Polémique autour de Le Corbusier*, Éditions Mazarine, Paris, sans date.

RIEGL (Aloïs), *Das moderne Denkmalkultus*, *sein Wesen, seine Entstehung,* Vienne, 1903; traduction française : *Le Culte moderne des monuments*, *sa nature, son origine*, In Extenso, EAPV, Paris, 1984.

RIMBAUD (Christine), *Pinay,* Perrin, Paris, 1990.

SACHS (Wolfgang), éditeur, *The development dictionnary;* ILLICH (Ivan), article *Needs,* Witwatersrand University Press, 1993.

SAUVY (Alfred), *Histoire économique de la France entre les deux guerres*, tomes I et II (*1918-1931*, *1932-1939*), Fayard, Paris, 1965, 1968; tome III (*Divers sujets*), différents auteurs, Fayard, Paris, 1972.

SEGAUD (Marion), BONVALET (Catherine), BRUN (Jacques), éditeurs, *Logement et habitat : l'état des savoirs,* La Découverte, Paris, 1998.

SELLIER (Henri), *Henri Sellier, une cité pour tous*, textes réunis et présentés par MARREY (Bernard), Éditions du Linteau, Paris, 1998.

SIMONNET (Cyrille), *Le Béton, histoire d'un matériau*, Éditions Parenthèses, Marseille, 2005.

SITTE (Camillo), Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien, 1889, rééd. Vieweg, Braunschweig, 1983.

STONE (Peter Albert), *Building economy. design, production and organisation: a synoptic view,* Pergamon Press, Oxford, Grande-Bretagne, 1ère édition: 1968; 3ème édition: 1983.

TILMONT (Michèle), CROIZÉ (Jean-Claude), *Les IGH dans la ville,* CRU, Paris, 1978.

TOPALOV (Christian), *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible,* Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1987.

UNWIN (Raymond), *Town planning in practice,* Londres, 1909; première traduction française : avertissement de JAUSSELY (Léon), *L'Étude pratique des plans de ville,* Paris, 1923; réédition en fac-similé : L'Équerre, Paris, 1981.

VAÏSSE (Maurice), *La Grandeur. Politique étrangère du général de Gaulle, 1958-1969,* Fayard, Paris, 1998.

VAYSSIERE (Bruno), *Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, 1944-54: une politique du logement,* Plan Construction et Architecture, Institut Français d'Architecture, Paris, 1995.

VOLDMAN (Danièle), *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954,* L'Harmattan, Paris, 1997.

WATERS (Lindsay), L'éclipse du savoir, trad. fr., Éditions Allia, Paris, 2008.

WEBER (Eugen), *La fin des terroirs. La modernisation de la France rurale (1870-1914)*; édition originale : Stanford University Press, 1976; trad. française : Fayard, Paris, 1983.

WOLFE (Tom), Il court, il court, le Bauhaus, trad. fr., Mazarine, Paris, 1982.

3/ REVUES, PÉRIODIQUES ET BULLETINS STATISTIQUES

L'Architecture d'Aujourd'hui n°7-8, septembre-octobre 1946; PROTHIN (André), "Urbanisme et construction".

Construction History Society, *Journal of the Construction History Society*, vol. 21, Londres, 2005.

Esprit, octobre-novembre 1953, numéro spécial, *Nos maisons et nos villes*; PINGUSSON (Georges-Henri), "Renouveler le logement", p. 539-549.

L'Expansion, numéros spéciaux, années 1980 à 1983, Classement des 1000 premières entreprises françaises.

INSEE, *Bulletin mensuel de la statistique, supplément juillet-septembre 1953,* "Une enquête par sondage sur les loyers des locaux d'habitation".

INSEE, *Économie et Statistique, n°2, avril-juin 1957,* "Une enquête par sondage sur le logement".

INSEE, *Études et Conjoncture n°10-11, octobre-novembre 1957,* "Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans".

INSEE, *Études et Conjoncture n°10, octobre 1962,* "Une étude sur les loyers en 1961".

INSEE, *Études et Conjoncture n°2, février 1965;* VINCENT (L.A.), "Population active, production et productivité dans 21 branches de l'économie française, 1896-1962".

INSEE, *Études et Conjoncture n°9, septembre 1968,* "Le niveau des loyers en 1967 et leur évolution depuis 1963".

INSEE, *Annuaire statistique, années 1955 et 1970.*

INSEE, *Tableaux de l'économie française,* édition de 1970.

INSEE, *Économie et Statistique n°19, janvier 1971;* LE ROY (Jean-Pierre), KELLER (Catherine), "La structure des bilans des sociétés françaises".

INSEE, *Données Sociales,* édition 1974.

Ministère de l'urbanisme, du logement et des transports, *Statistiques et études générales,* n°110, 1984.

ONU, Commission Économique pour l'Europe, Genève, *Bulletin annuel de statistiques du logement et de la construction pour l'Europe, années 1971 et 1974.*

Revue d'Économie Sociale, n°21, novembre 1945; MONGOBERT (Antoine) : "Le problème du logement".

Revue Politique et Parlementaire, février 1968; RIBOUD (Jacques) : "Les Erreurs de Le Corbusier"; réédition (sans date) aux éditions Mazarine, suivie de "Polémique autour de Le Corbusier".

Revue politique et parlementaire, supplément au n° 827, décembre 1971; RIBOUD (Jacques): "Trois articles sur l'urbanisation : 1) Les afflictions du citadin : leur cause profonde. 2) Une stratégie de l'urbanisation. 3) Les facteurs antagonistes".

Urbanisme, n°287, mars-avril 1996; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "1954-1956 : les espoirs déçus des cités d'urgence", p. 56-59.

Urbanisme, n°291, novembre-décembre 1996; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "Le pavillon : retour à la maison, une tradition d'exiguïté", p. 36-43.

Urbanisme, n°299, mars-avril 1998; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "Une invention moderne : la zone", p. 32-37.

Urbanisme, n°342, mai-juin 2005; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "La démocratie territoriale en France", p. 43-48.

Urbanisme, n°351, novembre-décembre 2006; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "Quand les archives racontent une autre histoire du logement", p. 87-90.

Urbanisme, n°359, mars-avril 2008; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "Les fausses vertus des tours", p. 81-84.

Villes en parallèle, n°11, octobre 1986; article de CROIZÉ (Jean-Claude), "Les caractères primitifs de la construction en banlieue (cas de Dijon et de Grenoble, 1850-1950)", p. 226-249.

4/ ÉTUDES, RECHERCHES ET DOCUMENTS À TIRAGE LIMITÉ

Comité Interprofessionnel de la Maison Individuelle (CIMINDI), *Coût des infrastructures en fonction de la densité dans les ensembles de logements collectifs et individuels*, Paris, sans date (vers 1970).

CROIZÉ (Jean-Claude), *Les Maisons individuelles sur catalogue*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1992.

CROIZÉ (Jean-Claude), *Guide des archives de l'équipement : le logement et la construction de 1945 à 1960*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1988; *Guide des archives de l'équipement : le logement et la construction de 1960 à 1970*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1995.

FREY (Jean-Pierre), *Société et urbanistique patronale*; trois volumes : tome I, *Gestion de la main d'œuvre et réorganisation des pratiques de l'habiter, 1870-1930*, ISU, Paris, 1982; tome II, *La généalogie des types de logements patronaux, 1836-1939*, Mail, Paris, 1987; tome III, *Les implantations Schneider sur le territoire national, 1870-1930*, Centre de Recherche sur l'Habitat, Nanterre, 1986.

Second International Congress on Construction History, actes, trois volumes, Cambridge, Grande-Bretagne, 2006; CROIZÉ (Jean-Claude) : "A time when France chose to use prefabricated panel construction systems. The « 4000 logements de la région parisienne » programme (1952-1958)", vol. I, p. 677-886.

Third International Congress on Construction History, actes, trois volumes, Cottbus, Allemagne, 2009; CROIZÉ Jean-Claude : "Academic views on the economics of construction : French variations (1920-1970)", vol. I, p. 417-422.

5/ ARCHIVES NATIONALES

Versement 770706 (19 articles, AFU 3423 à AFU 3440) : aspects urbanistiques du Concours international de la maison individuelle de 1970, dit "Concours Chalandon" (1968-1975).

Versement 770773 (52 art., AT 133 à AT 184) : dossiers de Louis TRINTIGNAC, chef de bureau à la Direction de l'aménagement du territoire, classés par thème.

Versement 770775, art. AT 141; notes et enquêtes des Centres de propagande et d'action contre les taudis (PACT), 1953-1958.

Versement 770775, art. AT 142; dossier élaboré par la Ligue contre les taudis (vers 1955).

Versement 770775, art. AT 148 à 154; enquêtes départementales sur les besoins de logements (vers 1953).

Versement 770791 (38 art., AT 325 à AT 362) : correspondance du Service d'Aménagement de la Région Parisienne (SARP), 1953-1967 ; notamment, AT 355 : recherche d'un nouveau site pour l'usine Citroën.

Versement 770813 (10 art., CAB 1 à CAB 10) : dossiers de Max STERN, conseiller technique au cabinet d'Albin CHALANDON (1967-1970); notamment, CAB 9 : rapport Interapro, *Recherches-actions dans la construction : essai de synthèse* (1969).

Versement 770815, art. CAB 25; conseils interministériels restreints (1962).

Versement 770815, art. CAB 28 : RUEFF (Jacques), ARMAND (Louis), *Rapport sur les obstacles à l'expansion économique,* 2 tomes, Imprimerie nationale, Paris, 1960.

Versement 770818 (15 articles, CAB 57 à CAB 71) : Conseil supérieur de la construction, 1960-1964; notamment : art. CAB 57 : activités et rapports du Conseil supérieur de la construction, 1960-1963; art. CAB 67 : rapports sur les "logements spécialisés" (1960-1962).

Versement 770828 (46 articles, CAB 941 à 986) : dossiers de Louis MOREL, conseiller technique (1958-1962) puis directeur de cabinet (1963-1965); notamment : art. CAB 948 : version dactylographiée du rapport de Guy HOUIST au Conseil Économique, *Les moyens d'une politique de l'habitat* (1965).

Versement 770911, art. 1 ; articles 35 et 39 : feuillets originaux de l'enquête de 1939-1942 pour les quartiers parisiens de Charonne et de Maison Blanche.

Versement 770830, art. CAB 993; Inspection générale des Finances, *Rapport général sur la gestion des organismes d'HLM pour l'année 1959.*

Versements 771060 (122 art., C 414 à C 535) et 771155 (50 art., C 3892 à C 3941) : projets-types agréés pour les LOGECO et procédures d'agrément (1953-1972); notamment : art. C 3924 à C 3929 : collection de fiches descriptives d'environ 3000 projets (par région); art. C 3930 : exemples de réalisations groupées ou diffuses.

Versement 771067 (13 art., C 835 à C 847) : consultations nationales du secteur industrialisé sur la fourniture d'équipements pour les habitations (1945-1958); notamment, art. C 847 : plans-types de cuisines.

Versement 771073 (9 art., C 1587 à C 1595) : concours des Logements économiques de première nécessité (LEPN ou "cités d'urgence") pour la région parisienne et plans des projets lauréats, 1954-1963.

Versement 771074 (45 art., C 1596 à C 1640) : suivi des réalisations de LEPN ou "cités d'urgence", 1954-1963.

Versement 771075 (10 art., C 1641 à C 1650) : programme des *4000 logements de la Région Parisienne* et plans des projets (1952-1957); art. C 1646: devis-programme.

Versement 771077 (art. C 1663 à C 1665) : acte d'engagement et plans des *4000 logements de la Région Parisienne* (1953-1954).

Versement 771078 (25 art., C 1666 à C 1690) : chantier d'expérience de Noisy-le-Sec (1944-1954).

Versement 771081 : concours des 800 logements de Strasbourg ou "Cité Rotterdam" (1950-1955).

Versement 771083 (285 art., C 1796 à C 2080) : dossiers des modèles agréés HLM, comprenant les plans complets des projets (1969-1970).

Versement 771086 (58 art., C 2247 à C 2304) : dossiers des Logements Économiques Normalisés (LEN) et des Logements Populaires et Familiaux (LOPOFA), 1954-1965; art. C 2272 : *Les Taudis à Hautmont* (Nord); art. C 2287 : recensement des programmes de la Seine et de la Seine-et-Oise.

Versement 771099 (37 art., C 2464 à C 2500) : modèles agréés de logements-foyers (1972-1973).

Versement 771111 : Bourse d'Échanges de Logements (BEL); opérations liées à la taxe de compensation.

Versement 771115, art. C 3245 : consultation nationale du secteur industrialisé sur le mobilier et les sanitaires (1952)

Versement 771118, art. C 3248 : rapports de la Cour des Comptes; réponses aux observations concernant la Direction de la construction et le C.S.T.B. (1953-1956).

Versement 771119 (5 art., C 3249 à C 3253): concours du *Logement Million* (Logements Économiques Normalisés ou "L.E.N.") et des Logements Populaires et Familiaux (ou LO.PO.FA.) , 1954-1963; art. C 3250 et C 3253 : notes sur les problèmes techniques observés à l'usage dans les L.E.N.; art. C 3252 : lettre du ministre Roger DUCHET au directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations; art. C 3253 : circulaire du ministre Roger DUCHET aux préfets (21 juin 1955) et version dactylographiée du rapport de Guy HOUIST au Conseil Économique, *Le Logement des travailleurs de faible revenu* (1956).

Versement 771122 : Bourse d'Échanges de Logements (BEL) : revues *Échanges et logement* (1962-1975).

Versement 771133, art. C 3493 à C 3496 : consultation nationale du secteur industrialisé sur les portes et le mobilier de cuisine (1954).

Versement 771134, art. C 3497 C 3501 : amélioration des procédés de construction et homologation de composants (menuiseries industrielles), 1945-1953; notamment art. C 3500 : intervention d'Eugène CLAUDIUS-PETIT auprès des "architectes d'encadrement" (8 octobre 1948); art. C 3501 : brochure du Bureau des constructions expérimentales (1952) : *Comment établir vous-même le plan de votre maison ?*

Versement 771144, art. C 3651 : débat sur la politique du logement au Conseil de la République (29 novembre 1949); PROTHIN (André), *Note relative à la détermination des besoins de logements* (6 juin 1952).

Versement 771144, art. C 3652; études locales sur les conditions d'occupation des logements (1947-1948).

Versement 771150, art. C 3710 à C 3719 : consultation nationale du secteur industrialisé sur les équipements de l'habitation et les éléments de façade non porteurs (1964-1970).

Versement 771153 (61 art.) : opérations "Villagexpo" (1965-1971); notamment : art. C 3826 à C 3832.

Versement 780321, art. CAB 1040; éléments sur les "surplus alliés" en 1945-1946; Fédération des sociétés anonymes et fondations HBM de France et d'Algérie, *Étude sur la révision fondamentale de la législation sur les habitations à bon marché,* Paris, 1939.

Versement 780328 (37 articles, CAB 1043 à CAB 1079) : dossiers élaboré par la Direction de la législation et de la réglementation, 1948-1964.

Versements 790426, 790468, 790744, 800093, 800268, 810142, 810181, 810400, 810664, 820159, 820474 et 820684 (2519 art., AFU 3801 à AFU 4550, AFU 4672 à AFU 5400, AFU 10000 à AFU 11039) : projets d'aménagement, projets d'aménagement et de reconstruction, plans d'urbanisme (1925-1979).

Versement 790652 (art. C 4501 à C 4507) : activités des G.E.T. (Groupes d'études techniques), 1954-1957.

Versement 820690 (29 articles, C 4899 à C 4927) : dossiers relatifs aux chantiers d'expérience, puis au secteur industrialisé (1945-1970).

Versement 820691: archives de P.-A. THIÉBAUT ; notamment, art. C 4935: conférence d'André PROTHIN sur le problème des îlots insalubres.

Versement 820774 (27 articles) : archives de la DGEN; notamment : art. AFU 6283 : moutures successives de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943; art. AFU 6284 : contrôle des travaux sous le régime de Vichy.

Versement 830572 : documentation de P.-A. THIÉBAUT ; notamment, art. C 5550 : textes relatifs à la Reconstruction et article d'André Prothin sur la loi d'urbanisme du 15 juin 1943.

Versement 830575 (475 art., AFU 7525 à AFU 7599) : dossiers des zones à urbaniser par priorité (ZUP), hors Région Parisienne (1953-1982) ; notamment, art. AFU 7979 : ZUP de Saint-Étienne Montreynaud.

Versement 830603 (31 art., AG 753 à AG 783) : contrôles de la Cour des Comptes (1946-1970); notamment, art. AG 763 : rapports de la Cour des Comptes de 1946, 1947, 1952 et 1955; projets de réponse.

Versements 830717 et 8 30718 (153 articles, AFU 8440 à AFU 8586, AFU 8619 à AFU 8624) : résorption des lotissements défectueux.

Versement 840230, art. C 6506; DEVEAUD (J.), Inspecteur général de l'économie nationale, *Rapport sur le problème de la construction et du logement* (Toulouse, 1947).

Versement 840230, art. C 6513.

Versement 840230, art. C 6519 et C 6520 : loyers et régimes locatifs en Algérie (1949-1962); notamment art. C 6519: CORDONNIER (…), Député, *Rapport à l'Assemblée Nationale n° 10393 sur le projet de loi sur les loyers adaptée à l'Algérie* (1950).

Versement 840230, art. C 6521 et C 6574 : loyers et régimes locatifs dans différents territoires d'Outre-mer.

Versement 840230, art. C 6524; remise en ordre des loyers de la SCIC (1965).

Versement 840230, art. C 6528 : études diverses sur les grands ensembles (1969-1973).

Versement 840230, art. C 6564 : révision des valeurs locatives cadastrales (1960-1966).

Versement 840230, art. C 6566 et 6567 : congrès de l'Union de la Propriété Bâtie de France (UPBF), puis de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI), 1961-1967 (C 6566), 1969-1977 (C 6567).

Versement 840230, art. C 6568; Confédération générale du logement de Loire-Atlantique, en collaboration avec les services sociaux de la Ville de Nantes, *Taudis à Nantes* (Nantes, 1966).

Versement 840230, art. C 6576; *L'Europe des loyers,* dossier de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), 1969.

Versement 840230, art. C 6580; "rapport Sauvy" et groupe de travail "politique du logement" présidé par Alfred Sauvy (1958-1959); conseils interministériels restreints et politique du logement au cours du IVème Plan (1962).

Versement 840365 (308 art., AFU 8000 à AFU 8307) : zones d'habitation (1951-1977); notamment : art. AFU 8045 et 8046 : zone d'habitation de Marsannay-la-Côte (Côte d'Or); art. AFU 8091, quartier de Saint-Symphorien à Tours (1965-1967).

Versement 840592 (255 articles, C 6581 à C 6835) : Concours international de la maison individuelle de 1970, dit "Concours Chalandon" (1969-1983).

Versement 850367 (159 articles, AFU 13502 à AFU 13660) : dossiers des opérations d'urbanisme en Région Parisienne (ZUP, ZH, ZI,…), 1951-1979.

Versement 850386, art. C 7672 : études sur l'habitat ; art. C 7674 : enquêtes sur le logement des "asociaux", des immigrés, etc. (1960-1962).

Versement 850388 (267 articles, C 7817 à C 8083) : concours de modèles de logements-foyers (personnes âgées, immigrés, jeunes travailleurs), 1952-1975.

Versement 850389 (132 articles) : préparation et exécution programmes de logements des IVème, Vème et VIème Plans (1962-1965, 1966-1970, 1971-1975); détail des "tranches régionales".

Versement 850700, art. IG 858 : rapports d'inspection générale (1966).

Versement 850714, dossiers des organismes d'HBM ou d'HLM qui ont été liquidés (dissolutions, changements de statuts, etc.) ; notamment : art. C 8671 : dossiers des SCHLM formées par les Castors dans le département du Maine-et-Loire.

Versement 860662 (653 articles) : rénovation urbaine, en application de l'ordonnance et du décret du 31 décembre 1958; notamment : art. AFU 12543, projets de rénovation du quartier Saint-Sauveur à Lille et note d'observation de Pierre DALLOZ (1958).

Versements 880253 (221 articles) & 890320 (64 articles) : secteurs sauvegardés, en application de la loi Malraux de 1962.

Versement 890276 (134 articles) : normes techniques du bâtiment et Conseil Supérieur de l'Hygiène (1958-1980).

Versement 910802 (11 articles) : liquidation de la Bourse d'Échanges de Logements (BEL), aspects comptables.

Versement 920437 (90 articles) : affaires contentieuses (1966-1987).

6/ DOCUMENTS OFFICIELS

Premier ministre

RUEFF (Jacques), ARMAND (Louis), *Rapport sur les obstacles à l'expansion économique,* 2 tomes, Imprimerie nationale, Paris, 1960.

Ministère de l'Économie Nationale

Études Économiques, n°1, 1946, notamment le chap. VII traitant des "besoins en logements", des "besoins en main d'œuvre et en matériaux", des "comptes d'exploitation de la propriété bâtie et de "l'évolution de la rentabilité".

Ministère de l'Équipement

Mémento statistique de la direction de la Construction, MATELT, 1973.

Conseil Économique, puis Conseil Économique et Social:

LEROY (Louis), *Rapport concernant une étude relative à la politique du logement et de l'habitat rural,* Avis et rapports, 1949, p. 366-387.

SAUVY (Alfred), *Les Répercussions du réarmement des nations occidentales sur l'économie française et le niveau de vie des français,* Avis et rapports, 1953, p. 232-238.

HOUIST (Guy), *Rapport sur la proposition de loi n°3209 tendant à instituer l'épargne-logement,* Avis et rapports, 1953, p. 325-335.

HOUIST (Guy), *Le Logement des travailleurs de faible revenu,* Avis et rapports, 1956, p. 33-88.

HOUIST (Guy), *La Politique générale du logement dans la conjoncture actuelle,* Avis et rapports, 1958, p. 433-445.

HOUIST (Guy), *Étude des problèmes fonciers posés par l'acquisition des terrains à bâtir,* Avis et rapports, 1961, p. 669-685.

HOUIST (Guy), *Les Moyens d'une politique de l'habitat,* Avis et rapports, 1965, p. 397-454.

CHOTARD (Yvon), *Évolution des structures urbaines et rurales dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire,* Avis et rapports, 1966, p. 199-204.

BONETY (René), *Statistiques relatives à la construction de logements et à l'état du logement et méthodes de prévision des besoins,* Avis et rapports, 1967, p. 265-284.

MADAULE (Pierre), *La Maîtrise de la croissance urbaine par la création des villes nouvelles,* Avis et rapports, 1967, p. 575-598.

Rapport PECQUEUR, *Activités industrielles liées à la protection de l'environnement en France*, 1992.

Préfecture du District de la Région de Paris:

Avant-projet de programme duodécennal pour la Région de Paris, Imprimerie de la Ville de Paris, 1963.

Codes juridiques

Code de la construction et de l'habitation, Journaux Officiels, Paris, édition de 1978.

Code civil, Dalloz, Paris, édition de 1966.

Journal officiel

19 février 1902, p. 1173-1176 : loi du 15 février 1902 "relative à la santé publique".

25 décembre 1912, p. 10812-10816 : loi du 23 décembre 1912 instituant les offices publics d'HBM et précisant les caractéristiques des logements HBM, dite *loi Bonnevay.*

6 août 1914, p. 7137 : loi accordant les pouvoirs spéciaux au gouvernement.

15 août 1914, p. 7439 : décret du 14 août 1914 accordant un moratoire de 90 jours sur les loyers.

13 mars 1918, p. 2271-2280 : loi tendant à régir toutes les contestations entre propriétaires et locataires nées par la suite de la guerre.

15 mars 1919, p. 2726-2727 : loi du 14 mars 1919 rendant obligatoire les "projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension" dans les villes de plus de 10 000 habitants, dite *loi Cornudet.*

23 juillet 1919, p. 7602-7603 : arrêté du 16 juillet 1919 fixant la composition de la Commission supérieure d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.

5 octobre 1919, p. 10931 : arrêté du 2 septembre 1919 régissant les subventions d'état pour l'établissement des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

26 octobre1919, p. 11913-11914 : loi du 24 octobre 1919 sur le financement et les normes des HBM.

17 janvier 1920, p. 928-930 : bilan des commissions arbitrales sur les contestations locatives.

7 mars 1920, p. 3757 : institution d'une commission présidée par Louis Loucheur, pour l'étude des mesures propres à remédier à la crise du logement.

7 janvier 1922, p. 394 : loi du 6 janvier 1922 prescrivant un sursis aux expulsions (jusqu'au 1er avril 1922).

1er avril 1922, p. 3542-3545 : loi du 31 mars 1922 sur les loyers (révisions, prorogation de jouissance).

10 décembre 1922, p. 11734-11743 : loi du 5 décembre 1922 sur les normes HBM et le statut des organismes constructeurs.

30 décembre 1923, p. 12190-12192 : loi du 29 décembre 1923 destinée à "réprimer la hausse illicite des prix des baux à loyer" (réglementation des majorations, prorogation de jouissance).

3 janvier 1924, p. 99-100 : circulaire d'application de la loi du 29 décembre 1923.

16 mars 1924, p. 2585-2586 : publication des tableaux indiquant les taux admis pour la majoration des loyers.

22 juillet 1924, p. 6538 : loi du 20 juillet 1924 prohibant les changements d'affectation et réglementant les locations en meublé.

22 juillet 1924, p. 6538-6541 : loi du 19 juillet 1924 "concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes".

30 novembre 1924, p. 10539 : circulaire d'application de la loi du 19 juillet 1924.

2 avril 1926, p. 4090-4094 : loi du 1er avril 1926 "réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation".

28 mai 1926, p. 5898 à 5900 : circulaire d'application de la loi du 1er avril 1926.

22 juillet 1927, p. 7546 : loi du 21 juillet 1927 précisant les conditions dans lesquelles le propriétaire peut reprendre des locaux loués.

17 mars 1928, p. 2942 sq. : loi du 15 mars 1928 facilitant l'aménagement des lotissements défectueux, dite *loi Sarraut.*

29 mars 1928, p. 3537-3538 : décret du 24 mars 1928 instituant un Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation générale de la région parisienne.

13 avril 1928, p. 4235 sq. : décret portant règlement d'administration publique en vue de l'application de la loi du 15 mars, dite *loi Sarraut.*

21 octobre 1928, p. 11329-11331 : décret du 20 octobre 1928 concernant les logements à loyer moyen.

30 juin 1929, p. 7251-7254 : loi du 29 juin 1929 régissant les prorogations de jouissance et les révisions de loyer.

17 juillet 1928, p. 7998-8002 : loi du 13 juillet 1928 sur l'organisation et le financement des HBM, dite *loi Loucheur.*

21 octobre 1928, p. 11329-11331 : décret du 20 octobre fixant les caractéristiques des logements à loyer moyen.

1er juillet 1930, p. 7260 : loi du 28 juin 1930 sur les logements à loyers modérés.

30 septembre 1930, *Annexes*, p. 795-830 : RISLER (Georges), Rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché pour les années 1928 et 1930.

18 mai 1932, p. 5130-5131 : loi du 11 mai 1932 "autorisant l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne".

31 juillet 1932 : décret du 30 juillet 1932, règlement d'administration publique concernant le Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation générale de la région parisienne.

1er juillet 1933, p. 6822 : loi du 30 juin 1933 annulant la hausse des loyers qui avait été prévue.

26 juin 1934 : loi du 25 juin 1934 annulant la hausse des loyers qui avait été prévue, et limitant les réparations qui peuvent être imposées aux propriétaires.

1er juillet 1935, p. 6986 : loi du 29 juin 1935 annulant la hausse des loyers qui avait été prévue, et réglementant les augmentations admissibles à la suite de travaux d'amélioration.

17 juillet 1935, p. 7669 réduction des loyers de 10% "pour six mois" (*déflation Laval*).

27 juillet 1935, p. 8148-8153 : décrets-lois du 25 juillet 1935 sur le projet d'aménagement de la région parisienne.

27 juillet 1935, p. 8153-8156 : décret-loi du 25 juillet 1935 sur les projets régionaux d'urbanisme.

30 juillet 1935, p. 8267 : rectificatif aux textes du 25 juillet sur le projet d'aménagement de la région parisienne.

9 août 1935, p. 8706-8713 : décret-loi du 8 août 1935 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

15 septembre 1935, p. 10099 : rectificatif à l'un des textes du 25 juillet sur le projet d'aménagement de la région parisienne.

31 octobre 1935, p. 11677-11680 : décrets-lois du 30 octobre 1935 créant les servitudes de visibilité et "portant suppression d'exonération des servitudes résultant des plans généraux d'alignements".

1er juillet 1936, p. 6858 : loi du 30 juin 1936 annulant la hausse des loyers qui avait été prévue.

22 septembre 1936 : décret du 7 septembre 1936 introduisant une représentation de la CGT au Comité supérieur de l'aménagement et de l'organisation générale de la région parisienne.

1er juillet 1937, p. 7429 : loi du 30 juin 1937 annulant la hausse des loyers qui avait été prévue et prolongeant les prorogations de jouissance.

1er janvier 1938, p. 123-124 : loi du 31 décembre 1937 fixant le plafond des augmentations de loyer sur le base 1914 et repoussant le terme des prorogations de jouissance.

25 mai 1938, p. 5863-5868 : décret-loi du 24 mai 1938 sur le financement et les normes des HBM.

22 avril 1939, p. 5235-5236 : décret-loi du 21 avril 1939 sur la construction et les locations.

2 juillet 1939, p. 8496 : décret-loi du 1er juillet 1939 annulant toute hausse de loyer.

17 juillet 1939, p. 8919 : décret-loi du 13 juillet 1939 édictant un moratoire des loyers au profit des familles des mobilisés.

29 septembre 1939, p.11823 : décret-loi du 26 septembre 1939 repoussant le terme des prorogations de jouissance.

5 octobre 1939, p.12024-12027 : décret-loi du 26 septembre 1939 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en temps de guerre.

17 décembre 1939, p. 13994-13995 : décret-loi du 29 novembre 1939 tendant à protéger les réfugiés contre les abus des bailleurs.

22 mars 1940, p. 2134 : loi du 20 mars 1940 abrogeant la déflation Laval dans les territoires des colonies.

17 juillet 1940, p. 4534 : loi du 16 juillet 1940 relative à la protection des réfugiés.

25 octobre 1940, p. 5414 sq. : loi du 11 octobre 1940 organisant les opérations de reconstruction.

19 février 1941, p. 836-837 : loi du 2 février 1941 "portant réorganisation des services de l'urbanisme".

21 février 1941, p. 834 : loi du 5 février 1941 réprimant le refus de louer à des familles nombreuses.

25 février 1941, p. 894 : loi du 23 février 1941 instituant un Délégué général à l'équipement national.

15 mars 1941, p. 1169 : loi du 28 février 1941 concernant la hausse des charges locatives et la répercussion des travaux d'amélioration.

28 mai 1941, p. 2222-2223 : décret du 26 mai 1941 définissant les attributions du Délégué général à l'équipement national.

30 avril 1942, p. 1642 : loi du 16 avril 1942 interdisant d'exclure la sous-location dans un contrat de bail.

24 juin 1943, p. 1715-1723 : loi d'urbanisme du 15 juin 1943.

février 1944, p. 398 : loi du 1er février 1944 définissant limitativement les charges locatives.

29 juin 1945, p. 3929-3930 : ordonnance du 28 juin 1945 régissant provisoirement les loyers, prévoyant un service national du logement, et instituant une caisse nationale d'entretien et d'amélioration de l'habitat urbain et rural.

12 octobre 1945, p. 6646-6651 : ordonnance du 11 octobre 1945 concernant des mesures exceptionnelles liées à la crise du logement (notamment : encouragement à la sous-location).

29 mars 1946, p. 2566 : loi du 28 mars 1946 prorogeant la législation existante en matière de loyers jusqu'au 1er janvier 1947.

24 décembre 1946, p. 10844 : loi du 22 décembre 1946 prorogeant l'ordonnance du 28 juin 1945.

30 mars 1947, p. 2942 : loi du 28 mars 1947 prorogeant l'ordonnance du 28 juin 1945.

31 juillet 1947, p. 7462-7463 : loi du 30 juillet 1947 fixant des plafonds pour les hausses des loyers.

4 septembre 1947, p. 8773-8774 : loi du 3 septembre 1947 sur le financement des HBM.

24 décembre 1947, p. 12412-12414 : arrêtés du 19 décembre 1947 fixant les normes et les loyers maxima des HBM.

28 décembre 1947, p. 12495-12508 : budgets des différents ministères, reports de crédits de 1946 à 1947.

28 décembre 1947, p. 12508 : loi du 27 décembre 1947 fixant des plafonds pour les hausses des loyers.

3 juillet 1948, p. 6468 : arrêté du 2 juillet 1948 sur les normes et les loyers HBM.

2 septembre 1948, p. 3659-3668 : loi du 1er sept. 1948 sur les baux d'habitation et professionnels, et sur les allocations de logement.

23 novembre 1948, p. 11367-11371 : décret du 22 nov. 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée.

11 décembre 1948, p. 12090-12101 : décret du 10 déc. 1948 fixant les prix de base au mètre carré.

9 mars 1949, p. 2473-2474 : arrêté du 8 mars 1949 sur les normes HBM.

20 mars 1949, p. 2951-2959 : décret du 17 mars 1949 modifiant le décret du 22 nov. 1948 sur le calcul de la surface corrigée.

avril 1949, p. 3653 : loi du 8 avril 1949 sur les immeubles financés par l'État

juillet 1949, p. 7311 : arrêté du 26 juillet 1949 dispensant de permis de construire les réalisations du "secteur industrialisé".

25 juillet 1950, p. 7866-7869 : loi du 21 juillet 1950 instituant les primes à la construction.

9 mai 1951, p. 4839-4840 : arrêté du 4 mai 1951 sur les normes HLM.

30 mai 1951, p. 5677-5680 : loi du 24 mai 1951, titre II, dispositions concernant les immeubles financés par l'État (dommages de guerre et constructions nouvelles).

17 septembre 1952, p. 9120-9121 : arrêté du 15 sept. 1952 fixant les normes des HLM "économiques".

3 mars 1953, p. 2094 : arrêté du 2 mars 1953 autorisant le marché des "4000 logements de la Région Parisienne".

mars 1953, p. 2383, 2542, 2543 et 2562 : arrêté du 12 mars 1953 instituant une "Commission nationale des plans-types"; décrets et arrêtés des 16 et 17 mars 1953 instituant les Logements économiques et familiaux ou "LOGECO" (normes, prix plafonds).

11 avril 1953, p. 3423-3424 : circulaire du 8 avril 1953 sur les plans-types et les projets-types.

16 avril 1953, p. 3530-3532 : loi du 15 avril 1953, dite "Plan Courant".

27 juin 1953, p. 5735-5736 : arrêté du 25 juin 1953 complétant les normes des LOGECO.

19 septembre 1953, p. 8209-8210 : décret du 18 sept. 1953 sur les marchés d'HLM.

31 décembre 1953, p. 11801-11803 : arrêté du 30 déc. 1953 fixant les normes des HLM, notamment celles des HLM. à normes réduites (Logements Économiques Normalisés ou "LEN").

12 mars 1954, p.2424-2426 : décret et arrêté du 11 mars 1954 sur les normes et prix plafonds des logements primés (dont les LOGECO).

16 novembre 1954, p. 10761-10762 : décret du 10 nov. 1954 sur la reconduction des marchés d'HLM.

13 novembre 1955, p. 11101 : arrêté du 12 nov. 1955 sur les normes des LOGECO.

24 novembre 1955, p. 11404-11405 : arrêté du 23 nov. 1955 sur les normes des HLM, des LEN et des LOPOFA.

18 décembre 1955, p. 12284-12291 : circulaire du 20 nov. 1955 présentant le Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales (CPTFM) en matière de logements aidés.

10 novembre 1956, p. 10765 : circulaire du 31 octobre 1956 sur les primes à la construction.

25 août 1956, p. 8141-8142 : arrêté du 11 août 1956 sur les prix plafonds et le financement des logements primés, notamment les LOGECO.

10 août 1957, p. 7905-7915 : loi-cadre du 9 août 1957 sur les logements aidés et les financements.

11 août 1957, p. 7937-7938 : arrêté du 8 août 1957 sur les normes des LOGECO.

25 mars 1958, p. 2917-2920 : arrêtés du 22 mars 1958 sur les normes des HLM et des LOGECO.

29 avril 1958, p. 4214-4217 : circulaire du 26 avril 1958 sur les proportions d'HLM "A", "A bis" et "B" à prévoir dans les programmes à l'étude.

4 janvier 1959, p. 269-270 : ordonnances du 31 décembre 1958 sur l'expropriation et décrets du 31 décembre 1958 instituant les ZUP et les zones de rénovation urbaine.

6 avril 1960, p. 3181-3183 : arrêté du 17 mars et circulaire du 18 mars 1960 sur les normes des foyers et résidences.

15 avril 1960, p. 3524 : arrêté du 14 avril 1960 sur les normes des LOGECO.

3 juillet 1960, p. 6038-6049 : circulaire du 2 juin 1960 présentant le Cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales unifiées (CPTFMU) en matière de logements aidés.

5 août 1960, p. 7293-7294 : circulaire du 29 juillet 1960 sur l'équipement des zones d'habitation.

3 juin 1961, p. 5042-5043 : arrêté du 24 mai 1961 sur les normes des HLM; p. 5044-5045 : arrêté sur les normes des foyers et résidences.

19 septembre 1961, p. 8626-8631 : circulaire du 7 août 1961 sur la réforme du financement HLM et la création des PSR (Programmes sociaux de relogement).

28 mars 1962, p. 3304 : circulaire du 15 mars 1962 "relative à la maison familiale et à l'urbanisme".

26 août 1962, p. 8415-8416 : circulaire du 9 août 1962 sur les normes des foyers et résidences.

16 octobre 1963 : arrêté du 13 octobre 1963 sur les normes des HLM; p. 9272 : arrêté du 15 octobre 1962 sur les normes des foyers et résidences.

29 décembre 1963, p. 11868-11869 : arrêté du 27 déc. 1963 sur les LOGECO.

juin 1964, p. 5350 : décret du 18 juin 1964 sur les lotissements.

décembre 1965, p. 11360 : décret du 9 déc. 1965 sur les lotissements.

22 mars 1966, p. 2322-2325 : arrêtés du 21 mars 1966 sur les normes et les prix plafonds des HLM.

5 juillet 1966, p. 5714-5717 : arrêté du 28 juin et circulaire du 30 juin 1966 sur les normes des foyers et résidences.

31 mai 1968 : arrêté du 29 mai 1968 sur les normes des HLM.

15 juin 1969, p. 5990-5991 : décret du 14 juin 1969 sur les normes techniques des constructions aidées.

20 novembre 1970, p. 10664-10665 : arrêté du 15 novembre 1970 sur les normes et les prix plafonds des H.L.M.

18 juin 1972, p. 6186-6192 : arrêté du 16 juin 1972 sur les normes des HLM.