

3. Le Plan-Construction

POURQUOI UN PLAN APPELÉ

Le Plan-Construction vient de naître. Son Comité directeur a tenu sa première séance fin mai 1971 sous les auspices de quatre Ministres.

Mais qu'est-ce que le Plan-Construction ?

Le terme, que je n'aime pas parce qu'il est équivoque, ne commence à prendre un sens pour le non-initié que si on le rapproche du Plan-Calcul.

Il s'agit, en fait de consacrer quelque argent à la recherche et à l'expérimentation dans le domaine de la construction des logements et plus généralement des bâtiments et de ce qui les environne de manière rapprochée.

Est-ce à dire que rien n'était fait à cette fin jusqu'à présent ?

Certes pas.

L'État, obéissant à l'une des recommandations de la Commission du Bâtiment du premier Plan Monnet, a créé peu de temps après la Libération, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (C.S.T.B.) qui a rendu de signalés services.

Les organisations professionnelles du bâtiment ont financé de leur côté des centres techniques plus ou

moins puissants et dont certains représentent de très belles réalisations.

L'industrie, pour ses branches intéressées à « vendre » dans le bâtiment, a fait également beaucoup d'efforts et pris des risques importants.

Et je ne peux oublier les études de sociologues, les recherches, essais, audaces même, des architectes et des urbanistes, soit isolés, soit groupés, financés par le privé ou par l'État.

Le résultat de tant d'efforts est loin d'être négatif et la France a répandu dans le monde entier des progrès technologiques remarquables dans le bâtiment.

Et cependant...

Car il y a plus d'un cependant.

« PLAN-CONSTRUCTION » ?



M. Delouvrier lors de la présentation du Plan-Construction, entouré de MM. Vivien et Duhamel

— Le renouveau technologique marque le pas depuis quelques années, et des innovations ne débouchent pas, faute d'expérimentation, faute de marchés par suite d'habitudes conservatrices, faute d'audace peut-être, et la recherche d'un nouvel abaissement du coût de construction ne peut laisser l'État indifférent, qui aide financièrement le logement plus que la plupart des autres États.

— L'uniformité régit encore trop de grands ensembles, le « chemin de grue » détermine trop de murs infinis, l'agression des bruits annule une partie du confort intérieur en progrès, la taille des pièces, non plus que les hauteurs de plafond, ne s'accroît guère, l'oscillation de la « mode administrative ou ministérielle » entre collectif et maison individuelle n'obéit à aucune loi... comme la mode, — et la laideur l'emporte trop souvent.

— Enfin l'expérimentation est presque impossible, et la recherche, non concertée : le « client » peu informé est presque toujours conformiste, le « promoteur » public ou privé ne veut pas être échaudé et préfère les chemins battus, les sociologues critiquent, s'emmêlant entre le signifié et le signifiant, les jeunes architectes sont priés par les « patrons » de ne pas avoir trop d'imagination, et les recherches, confinées dans des organismes qui obéissent chacun à leur clivage propre, ne sont guère coordonnées.

Finalement, l'État qui, pour l'essentiel, limitait son effort à la

subvention du C.S.T.B., a englouti des sommes fabuleuses depuis vingt-cinq ans dans l'aide au logement, sans aider l'innovation d'où qu'elle vienne, dont le succès aurait allégé sa charge.

C'est la prise de conscience de tous ces « manques » qui a conduit les commissions spécialisées du VI^e Plan à préconiser un Plan-Construction, c'est-à-dire la mise en œuvre de crédits substantiels et la mise en place d'un organe directeur rassemblant élus locaux, responsables du bâtiment et des industries, architectes, sociologues, compétents des bureaux d'étude, représentants des usagers ainsi, bien évidemment, que des départements ministériels intéressés.

Ce Comité directeur, que le Premier Ministre, sur proposition du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre du Développement industriel et de la Recherche scientifique, m'a demandé de présider — lourde charge pour celui que la loi de Peter a atteint depuis longtemps — ce Comité doit orienter l'usage le plus efficace de crédits d'État, auxquels il faut espérer que s'ajouteront des fonds privés, pour « forcer » l'innovation dans la construction des logements, des bâtiments et de leur environnement immédiat.

Rude épreuve, mais passionnante, que de réunir des hommes et des professions qui jusqu'ici travaillaient en ordre plus ou moins dispersé; que de faire participer les usagers à l'acte de construire en commen-

çant par leur donner les moyens de s'informer et d'exprimer leurs besoins réels; que de préparer et réussir un ou plusieurs nouveaux « pas » technologiques permettant d'abaisser le coût en élevant la qualité. Voilà les tâches immédiates.

Pour l'avenir, chercher à cerner les exigences des générations suivantes et les faire prendre en compte par les constructeurs d'aujourd'hui, rendre, dans leurs logements, leurs ateliers, leurs bureaux, leurs bâtiments publics, les hommes plus heureux parce que plus libres de leur choix. Voilà le but à plus long terme.

Pour ce faire, y aura-t-il assez d'argent? Le VI^e Plan a indiqué les ordres de grandeur. Souhaitons qu'ils soient respectés dans les difficultés chroniques des budgets annuels. Souhaitons surtout, c'est la clef du trésor, que l'efficacité de notre travail en commun, sans fractionnisme vaniteux ou jaloux, emporte la conviction des financiers : notre succès allègerait finalement la charge globale des pouvoirs publics pour le logement... comme pour leurs propres bâtiments, sans charger le locataire ou l'accédant à la propriété, sans surtout surcharger nos enfants de « taudis » de l'an 2000.

Depuis que les industriels dépendent pour « penser » leurs produits et leurs moyens de produire, il est temps d'investir pour « penser » la construction et la qualité de vie.

Paul DELOUVRIER

Président du Comité directeur
du Plan-Construction

Selon les propres termes du Premier Ministre, « l'objectif à atteindre est de rendre possible un habitat mieux adapté, dans le présent et pour l'avenir, aux exigences profondes de notre société. Il s'agit de stimuler l'innovation ainsi qu'une recherche coordonnée dans toutes les phases et tous les

aspects de la construction des logements; conception, réalisation, coût, qualité, environnement et plus généralement cadre de vie. Il s'agit aussi, dans cette perspective, d'ouvrir à l'esprit et aux moyens industriels, la « production » de bâtiment».

LES OBJECTIFS DU PLAN-CONSTRUCTION

Depuis 1967, diverses instances dont la table ronde « bâtiment et génie civil », le groupe prospective du Comité consultatif de la recherche scientifique et technique puis les comités et groupes engagés dans la préparation du VI^e Plan,

dances d'avenir et de définir un habitat qui convienne aux générations futures. Le Plan-Construction se proposera ainsi d'appréhender les besoins réels des Français des années 70 à 2 000 : nouvelles conceptions de l'habitat, (par exem-

LE PLAN - CONSTRUCTION

développaient sur la construction en France, et spécialement sur l'insuffisance de la recherche et du développement en ce secteur, une réflexion approfondie qui devait être à l'origine du Plan-Construction. Il convenait en effet de répondre à certaines questions fondamentales : les logements construits aujourd'hui satisferont-ils encore leurs occupants de demain? Ne faut-il pas chercher une mutation plutôt qu'une amélioration des techniques de production? Ne faut-il pas élargir la gamme de professions intervenant dans le bâtiment? Comment surmonter les réticences à l'innovation? C'est à partir de ces interrogations que le Plan-Construction a déterminé ses objectifs principaux : qualité, moindre coût, compétitivité.

A une époque où la collectivité aspire de plus en plus à une certaine qualité de la vie et où le problème du logement n'est plus seulement perçu comme un problème quantitatif, les pouvoirs publics se devaient de prendre en considération et d'explicitier ce désir, tout en se préoccupant de dégager les ten-

ple chez les jeunes ménages), nouvelles exigences en matière de services collectifs liés à l'habitat, définition des plans en fonction du mode de vie, sans oublier des thèmes de recherche plus traditionnels mais qui n'ont rien perdu de leur actualité : recherche d'une meilleure isolation au bruit et d'une meilleure résistance au feu.

Cette qualité meilleure devra être obtenue à un moindre coût global pour la collectivité. Il ne s'agit pas ici d'une exigence formulée dans l'abstrait, mais d'une possibilité qui deviendra réalité si toute une série d'actions de rationalisation sont entreprises : nouveaux gains de productivité dans la fabrication lourde, mise au point de nouveaux matériaux et de nouveaux systèmes de construction, diffusion de méthodes modernes de gestion et rationalisation des opérations, actions sur le coût et l'aménagement des terrains, modification des structures de production.

Le pari fondamental du Plan-Construction réside dans la volonté d'atteindre d'un même pas ces

deux objectifs. La France pourrait alors, dans les échanges internationaux, conserver une balance nettement bénéficiaire en matière de licences et d'études et accroître, sur les marchés traditionnels d'Eu-

rope et sur de nouveaux marchés (Amérique du Nord et Amérique Latine) ses exportations de matériaux, d'éléments de construction et même de logements complets.

que les missions qui lui sont confiées seront bien assurées. Le Secrétariat permanent aura en effet des tâches très variées : préparation et exécution des décisions du Comité directeur, lancement des groupes de travail, mise en place administrative et financière du Plan, inventaire, sélection et programmation des actions, gestion des contrats, information des organismes de recherche, professions et tous autres partenaires sociaux (1).

LES MOYENS

Pour tenir ces objectifs ambitieux, les pouvoirs publics ont doté le Plan-Construction d'une structure de Direction et de moyens financiers importants. L'organisation en a été fixée par Chaban-Delmas, Premier Ministre, dans une lettre du 19 mai 1971 à M. Paul Delouvrier. Le Plan-Construction comporte à sa tête un Comité directeur s'appuyant sur un secrétariat permanent et secondé par des groupes de travail. Cette structure s'appuie elle-même sur les divers services compétents et trouvera des relais dans les organismes de recherche existants, tels le C.S.T.B.

Placé sous la présidence de M. Paul Delouvrier, le Comité directeur est chargé de définir des orientations et des priorités dans les domaines de la recherche, du développement et de l'expérimentation. Plus concrètement, il doit préparer un programme d'ensemble composé de projets cohérents entre eux. Afin de recueillir le maximum d'avis autorisés et compétents et en vue d'une association étroite entre initiatives et financements publics et privés, le Comité directeur se compose de personnalités venues des horizons les plus divers. A côté des 8 représentants des ministères intéressés, on trouve en effet 30 personnalités particulièrement qualifiées dans les disciplines scientifiques ou les sciences humaines touchant à la construction et à l'habitat : des maîtres d'ouvrage, architectes, techniciens et entrepreneurs du bâtiment, des industriels, des universitaires et des représentants des usagers et des collectivités. Les représentants fonctionnaires pourront être réunis en formation restreinte pour coordonner l'action de leurs ministères en

vue de réaliser les objectifs du Plan-Construction.

La cellule opérationnelle du Plan-Construction est constituée par un Secrétariat permanent assuré, conformément aux directives de M. le Premier Ministre, par la Direction de la Construction au Ministère de l'Équipement et du Logement. Le Secrétaire permanent est un membre de cette Direction; M. Lion, Directeur de la Construction, a chargé son adjoint, M. Sajus, ingénieur des Ponts et Chaussées, des fonctions de Secrétaire permanent; un adjoint lui sera donné par le Ministère du Développement industriel et scientifique.

Des collaborateurs seront détachés par d'autres administrations auprès de ce secrétariat, venant de la Direction du Bâtiment, des Travaux publics et de la conjoncture, de la Délégation générale à la Recherche scientifique et technique, du Ministère des Affaires culturelles.

Autour du Secrétaire permanent, le Secrétariat s'organise de la manière suivante :

- trois secteurs opérationnels : Recherche, Développement, Expérimentation;
- une cellule administrative et financière;
- un bureau Information et Relations extérieures.

L'effectif est assez léger car le Plan-Construction n'entend pas se substituer aux organismes en place mais seulement animer, coordonner et compléter leur action. Il est cependant suffisant pour garantir

Les groupes de travail ont pour mission d'approfondir les orientations du Comité directeur et de lui proposer des thèmes d'action précis. Ils n'ont pas à effectuer eux-mêmes la recherche, mais à recueillir les avis et les informations provenant des milieux intéressés les plus divers, relayant et développant la concertation qui existe au niveau du Comité directeur. Pour le moment, 4 groupes fonctionnent déjà et il serait souhaitable que d'autres se créent par la suite, dont certains en province.

A tous les niveaux de cette structure administrative se retrouvent certains traits marquants : action interministérielle et largement ouverte sur les compétences et les milieux intéressés, imbrication étroite de préoccupations sociologiques (la qualité) et économique-techniques (le moindre coût).

Les moyens financiers sont importants. Au terme des travaux de préparation du VI^e Plan, le Plan-Construction s'est vu attribuer une enveloppe de 240 MF en autorisations de programme, qui a fait l'objet, de la part du Gouvernement, d'une déclaration de priorité. Il s'y ajoute 121 MF de crédits de fonctionnement dont 105 doivent être considérés comme prioritaires, le Plan-construction ayant été parmi les programmes dont la Commission de la recherche avait demandé qu'ils soient finalisés; elle envisa-

(1) Le Secrétariat permanent du Plan-Construction se trouve au Ministère de l'Équipement et du Logement, Direction de la Construction, avenue du Parc-de-Passy, Paris (16^e).

geait ainsi la répartition de cette masse financière :

Autorisations de programme

Équipement de Centres de recherche	44
Recherches sous contrats	90
Aide au développement.	106
	<hr/>
	240 MF

Crédits de fonctionnement

C.S.T.B.....	101
Subventions aux Centres techniques (M.D.I.S.) Secrétariat permanent	20
	<hr/>
	121 MF

CONTENU DU PLAN-CONSTRUCTION

Pour réaliser les objectifs de qualité du moindre coût, le Plan-Construction aura à appliquer ses moyens administratifs et financiers dans les différents domaines de la recherche, du développement, des réalisations expérimentales et de l'information auprès de l'opinion et des milieux intéressés.

Au stade de la recherche, sept thèmes principaux sont déjà définis :

— « **prospective, programmation de la recherche, analyse de système** ». Un groupe de travail est déjà constitué sur ce thème. Il devra, compte tenu des contraintes administratives, des relations avec la profession et d'exigences de clarté et de cohérence logique, s'efforcer de garantir que les sujets de recherche et d'expérimentation soient choisis selon des critères rationnels permettant appréciation et comparaison;

— « **socio-économie de l'habitat** ». Il s'agit d'étudier le comportement des ménages vis-à-vis de leur logement afin d'améliorer les outils de prévision du marché et

Afin d'individualiser budgétairement le Plan-Construction et de commencer les premières études, la Direction de la Construction avait obtenu pour le budget 1971, la création d'une ligne budgétaire nouvelle « Recherches en matière d'habitat (Plan-Construction) », ligne dotée en 1971 de 3,5 MF. Ces crédits de démarrage se sont ajoutés aux 11,6 MF de crédits de fonctionnement consacrés par le Ministère de l'Équipement et du Logement à des contrats avec le C.S.T.B. (auxquels s'ajoutent 1,5 MF en équipement). Par ailleurs, des subventions d'équipement et de fonctionnement ont été allouées aux centres techniques professionnels par le Ministère du Développement industriel et scientifique dans divers secteurs intéressant la construction.

de mieux satisfaire de nouvelles exigences. Deux groupes se sont déjà constitués autour de ce thème : le premier étudie les problèmes d'information du public et de pédagogie de l'habitat; le second, intitulé « mobilité des ménages, flexibilité et obsolescence de l'habitat », analyse le problème de l'adaptation d'un habitat durable à des situations de plus en plus changeantes et évolutives;

— « **exigences humaines** ». Un groupe de travail pourrait étudier les modalités de perception des espaces dans une optique interdiscipline (physiologie, psychologie, psychanalyse);

— « **sciences appliquées au bâtiment** ». Dans ce secteur très vaste, il faudrait tout à la fois aboutir à une meilleure connaissance de facteurs extérieurs au bâtiment et améliorer les outils et notions de nature économique et comptable afin de faire bénéficier le bâtiment des techniques modernes d'analyse de coût, de gestion, etc.;

— « **technologies industrielles** ». Le Plan-Construction devra

simultanément favoriser les systèmes d'industrialisation tridimensionnelle, essayer de relancer les expériences d'industrialisation ouverte (1) — ce qui fait d'ailleurs l'objet de l'étude du 4^e groupe de travail — et de manière générale favoriser la recherche nécessaire au développement des diverses voies d'industrialisation (meccanos, modèles ouverts, etc.).

— les deux autres thèmes portent sur les aides à accorder aux divers laboratoires existants et sur la mise en place d'une procédure de pré-développement.

Au stade du développement des procédés techniques et matériaux nouveaux, il convient de faire connaître la procédure existant actuellement et encore trop peu utilisée dans le domaine du bâtiment. Cette procédure, appliquée par la Délégation générale à la Recherche scientifique et technique (D.G.R.S.T.), a été définie par les instructions interministérielles du 11 août 1969 et du 20 octobre 1970, ainsi que par un texte du 11 mars 1971 précisant les conditions générales applicables aux subventions remboursables en cas de succès. L'instruction économique et technique des demandes est faite par la D.G.R.S.T. en liaison avec les Directions de tutelle, tandis que le Crédit National les examine sur le plan financier. Saisi des deux dossiers, le Fonds de Développement économique et social formule un avis et le Ministère du Développement industriel et scientifique, prend la décision d'attribution de subventions. Le concours de l'État ne dépasse pas la moitié des dépenses retenues, mais en cas de succès, l'industriel rembourse une prime qui est variable, autour d'un taux moyen de 20 %.

Dans l'immédiat, c'est cette procédure qui est utilisée, elle sera

(1) L'industrialisation ouverte consiste en la production en grande série, par des fabricants, des différents composants du logement, laissant la possibilité pour les architectes de les assembler librement.

éventuellement modifiée ultérieurement, les professionnels ont en effet suggéré qu'une procédure spécifique au Plan-Construction soit étudiée.

Les réalisations expérimentales seront un des principaux soucis du Plan-Construction car le risque est grand de s'arrêter, faute de moyens administratifs et financiers, au stade du prototype. A cet effet, dès 1971, une réserve nationale de 3 000 logements a été constituée en vue d'encourager les réalisations expérimentales et il a été prévu que les villes nouvelles constituent l'un des lieux d'application privilégiés du Plan-Construction. Des modalités financières spécifiques devront sans doute être définies, relatives au surcoût de ces réalisations et au soutien du lancement de certaines productions en série. Ces réalisations expérimentales porteront sur divers thèmes : logements individuels superposés ou extensibles, recherches de conceptions ou d'exécution, meilleure isolation acoustique.

Le dernier secteur d'importance capitale est celui de l'information. Le Plan-Construction devrait se trouver au sein d'un réseau d'échange réciproque d'informations mettant en jeu les responsables administratifs, les usagers, les chercheurs, instituts et laboratoires et les milieux professionnels du bâtiment. Il faut d'abord rendre l'usager apte à expliciter sa demande, ensuite assu-



25 mai 1971, présentation du Plan-Construction sous la présidence de M. Chalandon

rer l'information des professionnels en données techniques et sociologiques, rendre au public un rôle actif dans la conception et la gestion de l'habitat et enfin réduire les réticences du public à l'égard des innovations. Une cellule spéciale d'information et de relations publiques, placée directement auprès du Secrétaire permanent, doit permettre de réaliser cette politique.

Quatre groupes de travail ont été constitués pour lesquels le secrétariat avait pu délimiter un premier schéma de réflexions (voir p. 44). D'autres seront créés en octobre 1971 et ultérieurement.

Le secrétariat s'étoffe et comprend à ce jour une dizaine de personnes en tout.

D'ores et déjà, la sensibilisation des milieux professionnels, amorcée lors de la préparation du VI^e Plan est déjà réelle et au delà des déclarations d'intentions favorables prodiguées de divers côtés, semble même déboucher sur un certain engagement financier. Dès 1970, au moment où l'on constituait le dossier du Plan-Construction présenté à la Commission de la Recherche sur une initiative de l'Union technique interprofessionnelle des Fédérations nationales du Bâtiment et des Travaux publics (U.T.I.) s'étaient constitués des groupements d'entreprises et d'industriels en vue de financer des programmes de recherche et de déve-

LANCEMENT ET PREMIERS PAS

Le Plan-Construction est aujourd'hui lancé. Le 25 mai, à l'occasion de la première réunion du Comité directeur, le Plan-Construction a été présenté au public dans une conférence de presse à laquelle participaient MM. Chalandon, Ministre de l'Équipement et du Logement, Ortoli, Ministre du Développement industriel et scientifique, Duhamel, Ministre des Affaires culturelles, et Vivien, Secrétaire d'État au Logement.

Chacun des ministres co-responsables du Plan-Construction a pu exposer solennellement les objectifs prioritaires et définir déjà quelques thèmes d'action et de recherche. Le Comité directeur s'est à nouveau réuni les 2 et 30 juin. Ces réunions ont permis aux divers membres d'exprimer leurs premières réactions et de décider de l'organisation initiale des travaux.

loppement. Dans ces groupements, chacun des partenaires (entreprise, industriel, U.T.I.) s'engage à consacrer à la recherche 1 MF par an à partir de 1973, soit 3 MF au total, l'État étant sollicité d'apporter une somme équivalente. Ces dispositions, qui ne sont pas arrêtées définitivement, donnent cependant un bon témoignage de l'intérêt porté au Plan-Construction par une profession qui était jusqu'à présent restée peu sensible aux préoccupations de rationalisation et d'industrialisation.

D'autres groupements, ou simplement des entreprises et des industriels ont, depuis lors, fait part de leur volonté d'investir dans la recherche-développement dans le secteur habitat.

Les maîtres d'ouvrage les plus importants et des maîtres d'œuvre développent leurs contacts avec la

Direction de la Construction, ou, depuis qu'il existe, le Secrétariat permanent. Des réalisations expérimentales prennent naissance d'une façon malhabile, mais qui paraît témoigner d'une amplification du mouvement d'innovation.

Il appartient aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre, ou aux services de l'équipement et du logement de tenir au courant le Secrétariat permanent des réalisations expérimentales qu'ils envisagent de programmer. L'intérêt d'une telle montée de l'information est double. Le Plan-Construction peut d'abord leur apporter une aide diversifiée : conseils aux maîtres d'ouvrage, information sur les dérogations administratives possibles dans certains cas, aide financière permettant de lever les obstacles (en particulier prise en compte du surcoût). En outre, le Secrétariat

permanente a besoin d'une telle information pour coordonner les réalisations expérimentales afin de permettre l'établissement d'un plan d'expérimentation. En échange, ces informations reçues pourront être communiquées à l'ensemble des intervenants, ce qui leur permettrait d'infléchir leurs propres réalisations expérimentales futures.

Le Plan-Construction doit ainsi aboutir à toutes les étapes de l'innovation, à une intensification et à une meilleure coordination des actions : recherche orientée et stimulée, aide au développement plus répandue et plus efficace, réalisations expérimentales réellement novatrices, mieux soutenues, et riches en enseignement.

Raymond SAJUS

Ingenieur des Ponts et Chaussées
Secrétaire permanent du Plan-Construction.

LE COMITÉ DIRECTEUR DU PLAN-CONSTRUCTION

Président :

Paul DELOUVRIER, Président d'Électricité de France.

Personnalités :

Max ALBIZZATI, Président-Directeur général de Général Batiment (G.B.A.).

Claude ALPHANDERY, Président de la Commission de l'Habitation du VI^e Plan.

Yves AUBERT, Directeur général de l'Union technique interprofessionnelle des Fédérations nationales du Bâtiment et des Travaux publics (U.T.I.).

Henri BECKER, Directeur général de Construction — Travaux — Bâtiment (COTRABA).

Joseph BELMONT, Architecte en chef des Bâtiments civils et Palais nationaux.

Jean BOURET, Directeur du Centre national d'Études techniques des H.L.M. (C.N.E.T.-H.L.M.).

Eugène CLAUDIUS PETIT, Président de la Société nationale de constructions de logements pour les travailleurs (SONACOTRA).

Claude CORNUAU, Sociologue.

Jean CUISENIER, Directeur du Centre d'Éthnologie française, Musée national des Arts et Traditions populaires.

Alexis DEJOU, Directeur des études et recherches à Électricité de France, Vice-Président du Comité consultatif de la Recherche scientifique et technique.

Paul DEPONDT, Architecte — Master in architecture of Harvard University.

Hubert DUBEDOUT, Maire de Grenoble.

Mmes Janine DUSOLLIER, Déléguée générale de l'Union féminine civique et sociale (U.F.C.S.).

Nicole HAUMONT, Chargée de recherches au Centre national de la Recherche scientifique, Institut de Sociologie urbaine

Louis HOUDEVILLE, Syndicaliste.

Anatole KOPP, Architecte.

André LICHNEROWICZ, Professeur au Collège de France, Président de la Commission ministérielle de la Recherche architecturale.

Edmond LISLE, Directeur du Centre de recherches et de documentation sur la consommation (C.R.E.D.O.C.).

René LOUÉ, Directeur général de l'Omnium technique — O.T.H.

Roger PAGEZY, Directeur du département Habitat à la Compagnie de Saint-Gobain — Pont-à-Mousson.

Jean RÉGENT, Président de la Fédération Française de l'industrie du béton.

Germain REURE, Directeur chargé de la Direction polymères matières plastiques — Rhône-Poulenc.

Georges ROTTIER, Président du Groupe de travail « Habitat-Urbanisme-Transports » de la Commission de la Recherche du VI^e Plan.

Claude ABADIE, Directeur général du Centre technique des tuiles et briques.

Michel SAILLARD, Directeur général de la Société centrale immobilière de la Caisse de dépôts et consignations (S.C.I.C.).

Jean - Jacques SCHWARTZ, Président-Directeur général des Établissements Schwartz - Haumont.

Jean-Pierre SOISSON, Député-Maire d'Auxerre.

Adrien SPINETTA, Président du Conseil d'administration du Centre scientifique et technique du bâtiment.

Jacques TÉZÉ, Directeur général de la Société d'études financières et de réalisations immobilières (S.E.F.R.I.).

Jean-Claude VALLET, Secrétaire général de l'Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (O.P.P.B.T.P.).

Jacques VASSEUR, Président du Conseil d'orientation et de gestion des laboratoires des Ponts et Chaussées.

Robert WAGNER, Député-Maire de Velizy-Villacoublay, Président du Conseil d'administration du district de la région parisienne.

Représentants de l'État

Par lettre en date du 19 mai, le Premier Ministre en a fixé le nombre à huit :

Équipement et logement 2
MM. LION et CONSIGNY

Développement industriel et scientifique 2
MM. AIGRAIN et BOURRELIER
Économie et Finances 1
M. BLANCARD
Affaires culturelles 1
M. DENIEUL
Plan et Aménagement du territoire... 1
M. BREGUET
Protection de la nature et de l'environnement 1
M. ANTOINE

4. Les problèmes de financement

FINANCEMENT PUBLIC

LES RAISONS DE L'EXPÉRIENCE

Le financement du secteur locatif H.L.M. est assuré par les soins de la Caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. qui tire ses ressources, d'une part, d'une subvention de l'État, d'autre part, d'emprunts qu'elle contracte auprès de la caisse des dépôts et consignations.

Le programme global annuel à financer est fixé en nombre de logements et pour chacune des différentes catégories d'H.L.M. locatives (H.L.M.O. - P.L.R. - I.L.M.) à l'occasion du vote du budget.

L'Administration centrale procède ensuite à la répartition du contingent total entre les régions et attribue à chacune d'elles un nombre déterminé de logements de chacune des catégories; les régions, à leur tour, attribuent des dotations de logements aux départements qui les répartissent entre les organismes maîtres d'ouvrages; ces derniers s'adressent enfin à la caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. pour obtenir les prêts correspondant aux nombres et catégories de logements dont ils ont bénéficié.

La procédure en vigueur entraîne une extrême rigidité d'exécution qui enlève aux responsables locaux toute initiative.

Elle convenait parfaitement à l'économie de répartition qui était celle de la construction sociale jusqu'à ces dernières années.

Mais, depuis, deux éléments nouveaux sont apparus dans le domaine de la construction neuve.

D'une part, le caractère dominant du marché : après une période très forte de pénurie pendant laquelle l'offre était immédiatement absorbée quelles que fussent ses caractéristiques, la construction est entrée dans une économie de marché et la construction sociale n'échappe pas à cette évolution.

D'autre part, la spécificité croissante des problèmes locaux : il est maintenant clair qu'il n'existe pas un problème national de logement mais des problèmes particuliers qui se posent principalement au niveau des agglomérations.

En fait, il s'agit aujourd'hui de répondre à une pluralité de situations résultant de l'entrecroisement de nombreux facteurs.

Il est donc indispensable d'analyser avec une plus grande précision les aspects divers des besoins et d'agir sur les composantes des coûts de construction.

Être plus attentifs aux besoins : mais dans le cadre des procédures actuelles les services régionaux ne disposent que de dotations afférentes à des types de logements définis a priori et n'ont pas la possibilité de procéder à des aménagements ou à des transferts d'une

catégorie de logements sur l'autre. Il n'existe pas de politique régionale de logement : celle-ci consiste en un « placage » plus ou moins heureux de la programmation nationale.

Être plus attentifs aux coûts : mais les modalités de financement des programmes sont telles que les organismes ne peuvent conserver le bénéfice des économies qu'ils ont pu réaliser et qu'ils ne sont pas, de ce fait, incités à entreprendre une politique active de baisse de prix.

Donner une plus grande liberté d'action aux organismes ou aux élus locaux entraînera un accroissement important de leurs responsabilités.

Ceux-ci deviennent maîtres de leur stratégie; ils peuvent soit rechercher l'abaissement du prix des loyers pour un programme considéré, soit utiliser les économies réalisées, ou les concours des collectivités locales qu'ils auront obtenus, pour entreprendre des programmes supplémentaires ou moduler les caractéristiques de leur réalisation.

La souplesse nouvelle de choix introduite par la programmation en valeur répond aux principes de la déconcentration et ouvre à la démocratie locale de nouvelles perspectives.

Tels sont les objectifs de la programmation en valeur qui s'inscrit dans le cadre de la politique de décentralisation.

LA PROGRAMMATION EN VALEUR

LA MISE EN ŒUVRE DE L'EXPÉRIENCE

Principe

Une enveloppe financière globale, dont la composition est identique à celle dont dispose la Caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. : subvention de l'État et emprunt auprès de la Caisse des dépôts, est attribuée aux organismes.

En modulant la proportion dans laquelle ces deux éléments financiers participeront à la couverture du prix de revient, les organismes détermineront la charge financière inhérente à l'opération de construction. Ils pourront ainsi envisager des combinaisons diverses et définir eux-mêmes le taux des loyers adaptés à la demande solvable.

Par ailleurs, étant responsables de l'utilisation de l'enveloppe financière globale ils auront un intérêt direct et immédiat à s'adresser aux entreprises qui offriront le meilleur couple « qualité - prix » puisque ce sont eux qui demeureront bénéficiaires des économies réalisées.

Modalités

En raison de la novation importante ainsi apportée au régime normal de financement, il a été jugé opportun, dans un premier temps, d'apporter une double limite au champ de l'expérience :

— une limite territoriale : pour que les résultats ne soient pas déformés par des conditions locales particulières le choix s'est porté sur les deux régions de Picardie et de Haute-Normandie où les prêts moyens par catégories de logements se rapprochent le plus des prêts moyens nationaux;

— une limite catégorielle : elle ne concerne que les opérations nouvelles du secteur des H.L.M. locatives. L'état actuel des structures financières de la construction qui différencie d'une part les circuits de financement

H.L.M. et crédit foncier, d'autre part, les circuits de financement des H.L.M. locatives et des H.L.M. accession ne permet pas en effet de transférer des logements d'un secteur sur l'autre.

— Un arrêté en date du 12 février 1971 publié au Journal officiel du 23 février 1971 a ainsi défini les modalités d'une expérience de programmation en valeur pour le financement des H.L.M. locatives dans la circonscription de Haute-Normandie et dans le département de l'Oise.

Le financement des programmes est assuré dans la limite d'un pourcentage du prix de revient maximum variable (70 % pour les logements classés en catégorie A, 95 % pour ceux des catégories B et C) par une subvention de l'État et un prêt de la caisse de prêts aux organismes d'H.L.M.

Pour conserver un caractère normatif à l'expérience, certaines limites à la modulation des prêts et des subventions ont été par ailleurs définies.

— La subvention de l'État correspondant à la participation budgétaire est plafonnée à 10 % du prix de revient maximal pour les logements de catégorie A, 40 % pour ceux de la catégorie B, 60 % pour ceux de la catégorie C.

La part « emprunt », différence entre le total de la dotation et la part subvention de l'État définie ci-dessus constitue un droit de tirage sur la caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. Elle se présente sous la forme d'un prêt de type unique :

- taux d'intérêt : 6,80 %.
- durée de remboursement : 40 ans,
- différé d'amortissement et remise totale, d'intérêt pendant les trois premières années.

Les prêts complémentaires destinés à couvrir les dépenses résultant de l'application des clauses de révision prévues dans les marchés

sont accordés dans les mêmes conditions de taux et de durée mais ne bénéficient ni de différé d'amortissement ni de remise d'intérêt.

Enfin des taux minima et maxima de loyers ont été fixés pour chaque catégorie de logements, permettant d'assurer la rentabilité de l'opération et pour préserver son caractère social.

Déroulement

Après avoir prélevé sur la dotation régionale H.L.M. locatives les contingents nécessaires aux suites d'opérations, le préfet de région intéressé a déterminé la part de cette dotation destinée à engager des opérations nouvelles selon les modalités de la programmation en valeur.

Ensuite, il procède à la transformation de ce contingent défini en nombre de logements en une expression en crédits. A cet effet, il a multiplié les contingents de chaque catégorie de logements par la valeur des prêts moyens.

La dotation de la programmation en valeur est ensuite décomposée en ses deux éléments : part emprunt et part subvention.

Puis le préfet de région notifie à l'Administration centrale le montant de chacune de ces parts afin d'obtenir la délégation des subventions au profit des préfets à concurrence de 46 % la première année et 54 % la seconde.

Sous-couvert des préfets, les directeurs départementaux de l'Équipement recueillent les propositions des organismes en vue d'arrêter le programme des opérations nouvelles pour l'exercice 1971.

Ces propositions précisent, outre les lieux d'implantation des projets, leurs caractéristiques générales définies en fonction des besoins qu'ils sont destinés à satisfaire et des moyens financiers sollicités. Pour les inscriptions au programme les préfets opèrent des choix suivant la qualité qu'ils attribuent aux propo-

sitions dont ils sont saisis au regard de la situation du marché et des objectifs économiques et sociaux poursuivis par les maîtres d'ouvrages. Ces derniers, informés de la programmation procèdent à la mise au point de leur projet.

Les décisions de financement notifiées par les préfets précisent les montants de l'aide de l'État et du droit de tirage sur la Caisse de prêts.

Dans l'hypothèse où l'organisme ne mobilise pas pour l'exécution de l'opération programmée la totalité des fonds mis à sa disposition

par la décision de financement, il lui est possible d'affecter le solde disponible à la réalisation d'une opération complémentaire soumise aux mêmes règles d'objectif et de qualité que la programmation initiale, après agrément du préfet. Cette possibilité de bénéficier de la marge de financement non utilisée par l'opération initialement programmée est maintenue aux organismes pendant cinq ans à compter de la date de signature du contrat initial et doit permettre aux maîtres d'ouvrage de disposer d'un potentiel de construction accru.

tions départementales de l'Équipement des deux régions considérées pour que l'ensemble des programmes retenus au financement puisse s'accorder avec les masses financières de subvention de l'État et d'emprunts réparties entre les départements.

Les premiers résultats enregistrés sont encourageants. De nombreux projets de programme ont été soumis à l'approbation des préfets.

L'expérience porte sur 1 455 logements en Haute-Normandie et sur 890 logements dans l'Oise.

L'intérêt porté à ces nouvelles dispositions tant de la part des fonctionnaires locaux que des représentants des organismes ont largement contribué au bon démarrage de l'opération.

La coopération étroite qui s'est instaurée entre les responsables de l'Administration centrale et les responsables locaux, le souci commun de mener à bon terme cette expérience, se sont déjà manifesté au cours des nombreuses réunions de travail qui se sont tenues aux différents échelons et permettent de bien augurer de son succès.

PREMIÈRES CONSTATATIONS

Les études et réalisations lancées à l'occasion de la mise en œuvre de l'expérience ont permis aux responsables de l'Administration centrale, aux fonctionnaires locaux et représentants des organismes de procéder ensemble à certaines mises au point.

Plusieurs organismes constructeurs ont dû réexaminer les conditions de financement de leurs projets en collaboration avec les municipalités pour adapter leurs programmes au nouveau régime.

Des adaptations successives doivent être faites avec les Direc-

La notion de « financements intermédiaires » — tout comme celle de « classes moyennes » auxquelles ces financements sont destinés — est assez imprécise et se définit essentiellement par ses extrêmes.

En gros la limite supérieure est constituée par le secteur « libre » ne bénéficiant d'aucune aide directe de l'État et ressortissant des prêts bancaires accordés à titre principal, tandis que la limite inférieure est constituée par le régime des primes et prêts du Crédit Foncier. Au sein de ce dernier, une distinction est opérée entre : d'une part les prêts spéciaux immédiats en accession à la propriété, assortis de conditions de ressources et généralement inclus dans le secteur dit « économique et social » et d'autre part, les prêts différés et les prêts locatifs qui sont rattachés au secteur intermédiaire à la fois par l'absence de plafonds de ressources subordonnant leur octroi et par le fait que les prix des logements qu'ils financent se situent bien entre le secteur aidé et le secteur libre.

Néanmoins pour la commodité de notre exposé, nous ne reviendrons pas sur le régime Crédit Foncier qui au reste n'a de commun avec les financements dits « intermédiaires » que la clientèle visée mais s'en différencie par le fait qu'il demeure un secteur « hors marché » soumis à une réglementation directe de l'État et permettant à ce dernier en contrepartie d'une assurance de financement, une action sur les prix, le volume de logements construits, le taux des prêts et le niveau des loyers.

Ainsi limitée, la formule de « financements intermédiaires » recouvre les financements suivants :

- l'épargne-logement,
- le Crédit Mutuel,
- le Crédit Agricole,
- les prêts personnels des Caisses d'Épargne,
- le 1 % patronal,

FINANCEMENT PRIVÉ

les financements intermédiaires

Cette énumération montre que sont ainsi regroupés des financements d'origine diverse (publique ou privée), dont certains font l'objet d'une aide de l'État (prêts bonifiés du Crédit Agricole, prime d'épargne-logement) et qui sont consentis à des conditions de taux, de montant et parfois de durée différentes (1).

(1) Les conditions générales de ces prêts sont les suivantes :

- épargne-logement : prêts à 4 % — durée maximum 15 ans, montant et durée étant inversement proportionnels et fonction des intérêts acquis au cours de la période d'épargne;
- Crédit Mutuel : prêts à 8,25 % — 10 et 15 ans;
- Crédit Agricole : prêts bonifiés : 7 %, montant maximum 50 000 F; prêts non bonifiés : 10 % — sans limitation de montant.

Ces deux catégories de prêt faisant l'objet d'une limitation géographique (villes de moins de 5 000 habitants).

- prêts personnels des Caisses d'Épargne : 8,60 % — 15 ans — montant maximum 75 000 F.
- 1 % patronal : 3 % — 15 ans — faibles montants unitaires.

Toutefois, malgré la diversité des conditions dans lesquelles ils sont attribués, ces financements présentent un point commun important qui réside dans la clientèle à laquelle ils s'adressent et qui est celle des classes moyennes.

Cette « vocation » au financement des classes moyennes n'est pas la résultante d'une quelconque limitation des conditions de ressources des bénéficiaires — l'attribution d'aucun de ces financements ne faisant l'objet d'une telle réglementation — mais découle des taux dont sont assortis ces différents types de financement, taux qui sont très sensiblement inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.

Si, au cours des travaux du Plan ou de la préparation du « Débat de printemps » la nécessité d'un développement de ces financements a été aussi souvent mise en avant, c'est parce qu'ils doivent permettre à des besoins importants — ceux des classes moyennes — de mieux s'exprimer sous forme de demande solvable et qu'ils correspondent, de par leur structure, à un schéma à la fois moderne et sain du financement du logement.

LES BESOINS DU SECTEUR INTERMÉDIAIRE

Les travaux menés par la Commission de l'Habitation du VI^e Plan quant à l'analyse des besoins et à l'évolution prévisible de la solvabilité des ménages, ont montré que la demande du secteur intermédiaire est appelée à se développer.

A long terme, l'évolution des revenus, plus forte que celle des prix, devraient centrer le gros de la demande à ce niveau.

A moyen terme, les besoins supplémentaires concernent surtout les catégories sociales à faible solva-

bilité : jeunes ménages, migrants... ce qui implique — toutes choses restant égales par ailleurs — un fort accroissement du parc H.L.M. et un alourdissement corrélatif de la charge budgétaire. Mais dans le même temps, on peut déjà beaucoup attendre de l'élévation des revenus qui devrait permettre de concentrer l'aide de l'État au profit des catégories les plus défavorisées en libérant une partie du parc H.L.M. des occupants dont les ressources se situent au voisinage ou au-dessus des plafonds réglementaires. Cette perspective ne pourra toutefois se préciser que dans la mesure où seront apportées à cette catégorie de ménages des solutions satisfaisantes en matière de financement de l'accession à la propriété ou de niveau de loyer.

De même se pose le problème des catégories qui, exclues du secteur aidé par le niveau des ressources dont elles disposent, ne peuvent néanmoins avoir accès au marché libre, compte tenu des taux d'effort qu'elles devraient alors supporter.

LE VOLUME DES FINANCEMENTS INTERMÉDIAIRES

Le volume global de financement de la construction neuve assuré en 1969 par le régime des comptes d'épargne-logement, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole, les Caisses d'Épargne (prêts complémentaires d'épargne-logement) a été le suivant :

— Prêts d'épargne-logement	500 MF
(Banques + Caisses d'Épargne)	
— Prêts du Crédit Mutuel	900 —
— Prêts du Crédit Agricole	1 930 —
(Prêts bonifiés à 7 % et prêts non bonifiés à 10 %)	
— Prêts des Caisses d'Épargne	127 —
Total	3 457 —

Ainsi la solution tant au problème du reclassement des aides publiques qu'à celui du logement des classes moyennes, passe par le nécessaire développement du secteur intermédiaire.

Le financement de ce secteur a été jusqu'à présent essentiellement assuré par le Crédit Foncier. Mais, soumis d'une part à un double verrouillage monétaire (convention Banque de France — C.F.F. plafonnant l'encours des prêts spéciaux immédiats) et financier (accès limité au marché financier afin de ne pas gêner le financement de l'expansion industrielle) et d'autre part à une contrainte budgétaire, cet organisme n'est plus en mesure de faire face seul à la pression grandissante des besoins à ce niveau intermédiaire.

En outre une telle solution ne serait pas souhaitable dans la mesure où le C.F.F. étant « hors-marché » n'exerce que peu d'influence sur l'évolution de ce dernier et sur les taux d'intérêt élevés qui y sont pratiqués.

A ce total il convient d'ajouter une partie de la contribution patronale. Il est en effet difficile d'en dégager ce qui relève des « financements intermédiaires » : on estime qu'environ 550 MF ont été consacrés par les C.I.L. à l'octroi de prêts aux salariés.

Le total des financements intermédiaires se serait donc ainsi élevé en 1969 à 4 milliards de francs, représentant moins de 9 % du financement de la construction neuve (45 milliard. de francs).

C'est dès 1970 que sont intervenues les premières mesures visant à favoriser le développement de ces types de financement. A cette fin le régime des plans d'épargne-

logement a été mis en place, les Caisses d'Épargne ont été autorisées à consentir des prêts personnels sur une partie de leurs ressources en provenance des seconds livrets et sur le produit de l'émission de bons à moyen terme (bons des G.R.E.P.) (1), tandis que le domaine d'intervention du Crédit Agricole était élargi aux communes de moins de 5 000 habitants.

D'autres mesures sont actuellement envisagées telles que l'orientation d'une partie du produit de la contribution patronale vers le secteur locatif intermédiaire, l'élargissement à plus ou moins long terme de la capacité d'intervention des Caisses d'Épargne...

Les prévisions effectuées par le Plan (2) quant au volume de financements intermédiaires à l'horizon 1975 sont les suivantes :

— Prêts d'épargne-logement	3 000 MF
(régime des comptes + régime des plans)	
— Prêts personnels et prêts complémentaires d'épargne-logement des Caisses d'Épargne	1 700 —
— Prêts du Crédit Mutuel	1 600 —
— Prêts du Crédit Agricole	2 700 —
	9 000 —
— 1 % employeurs ..	1 190 —
Total	10 190 —

ce qui représenterait plus de 16 % des besoins en financement de la construction neuve (près de 63 milliards de francs. C'est, dans les

(1) Les C.E.O. sont autorisées à affecter 40 % de l'excédent de dépôts sur livrets B et 40 % du produit des bons du G.R.E.P. à la réalisation de prêts personnels dont 80 % au moins sont des prêts immobiliers.

(2) Sous-groupe « Masses à financer ».

prévisions du Plan, le secteur qui croît le plus vite (1).

Si cette masse de 10 milliards ne faisait pas l'objet d'un « émiettement » qui provient à la fois de la diversité de ses sources et de ses

(1) A titre de comparaison les prévisions relatives à l'évolution des financements bancaires (financements promoteurs exclus) sont les suivantes :

	1969	1975
— épargne-logement incluse	7 845 MF	13 205 MF
— épargne-logement exclue	7 617 —	11 505 —

LA VOCATION DES FINANCEMENTS INTERMÉDIAIRES

La vocation des financements intermédiaires est double : ils doivent tout d'abord, par leur développement quantitatif, contribuer à solvabiliser une part croissante de la demande : le problème reste cependant de savoir comment ils se répartiront entre financements principaux d'une part et financements complémentaires, d'autre part. A cet égard les réformes qui seront mises prochainement en œuvre dans les secteurs Crédit Foncier et H.L.M. accession — et qui consistent à augmenter le montant des prêts aidés — permettront aux bénéficiaires de prêts spéciaux ou de prêts H.L.M. d'être de moins en moins demandeurs de financements complémentaires c'est-à-dire bien souvent de prêts du Crédit Agricole, du Crédit Mutuel, du 1 %, etc. Dans ces conditions les financements intermédiaires pourront plus aisément passer de l'état de financement complémentaire à celui de financement principal et constituer une nouvelle strate dans l'édifice du financement du logement.

La seconde vocation des financements intermédiaires est, de par leurs taux relativement faibles, d'intensifier la concurrence sur le marché des prêts au logement : cette action sur les taux d'intérêt

conditions d'utilisation, on pourrait penser que, sur la base d'un prix moyen par logement de 100 000 à 150 000 F (catégorie intermédiaire) il serait possible de financer 80 000 à 120 000 logements en 1975 grâce aux financements intermédiaires.

En réalité, le problème est plus complexe car une partie seulement de ces financements a vocation à jouer le rôle de financement principal et sera susceptible de relayer le Crédit Foncier, tandis que l'autre partie restera cantonnée dans le rôle de financement complémentaire.

n'exercera, là aussi, son plein effet que si les financements intermédiaires constituent des financements principaux.

L'examen de chacun de ces types de financement montre que :

— **Les prêts du Crédit Agricole** constituent pour partie déjà un financement principal (pour une partie des bénéficiaires de primes sans prêt notamment); on peut considérer qu'un double prêt du Crédit Agricole (prêt à 7 % bonifié dans la limite de 50 000 F plus prêt complémentaire à 10 % non bonifié) permet de solvabiliser une partie des ménages dont le niveau de revenu se situe à un niveau proche du plafond de ressources Crédit Foncier — mais la compétence du Crédit Agricole est limitée aux villes de moins de 5 000 habitants, et ce n'est qu'à l'intérieur de cette limitation géographique que le Crédit Agricole pourra prendre le relais du C.F.F.

— **Les prêts du Crédit Mutuel** ont vocation à constituer des finan-

cements principaux compte tenu de leur montant moyen élevé (70 000 à 80 000 F). En 1969, sur une production de 900 millions, ils se répartissaient à peu près également entre prêts complémentaires (à prêts du C.F.F. notamment) et prêts principaux. Mais malgré la forte expansion en cours du réseau des Caisses de Crédit Mutuel, le domaine d'activité de ce dernier reste géographiquement limité.

— Si l'on considère que les **prêts personnels des Caisses d'Épargne** peuvent constituer un financement principal, elles ne pourront guère financer plus de 15 000 logements en 1975 (sur la base d'un prêt unitaire de 75 000 F). Il est peu probable toutefois que ces prêts puissent constituer pour plus de la moitié d'entre eux un financement principal : en effet les Caisses d'Épargne ont l'intention, dans un but « social », de leur faire jouer un rôle de financement complémentaire à des prêts du secteur aidé : de plus, ces prêts seront souvent accordés, à titre de complément, à des titulaires de livrets d'épargne-logement.

— **Les prêts d'épargne-logement** ne pourront constituer un financement à titre principal que pour les ménages disposant d'un revenu moyen élevé les mettant en mesure d'effectuer une épargne préalable importante et durable et resteront pour l'essentiel des financements complémentaires.

— **Les prêts à salariés** en provenance des C.I.L. revêtent la forme soit d'un financement complémentaire classique à d'autres prêts, soit d'un financement qui, jumelé sous diverses formes avec des prêts bancaires permet de mettre sur pied des financements « intermédiaires » par leur taux et leur durée.

Il reste que dans la panoplie des financements envisagés le 1 % employeurs est pratiquement le seul qui ait vocation à être employé dans le secteur locatif et tel est bien l'esprit de la réforme qui en est envisagée. L'essentiel du produit de la contribution patronale conservera néanmoins un caractère de financement complémentaire.

La ventilation de la masse des financements « intermédiaires » ramène ainsi au chiffre approximatif de 70 000 le nombre de logements qui en 1975, pourraient être financés à titre principal par ces types de financement.

Mais il faut souligner que ces résultats non négligeables ne sont pas les seuls qui sont attendus du développement des financements intermédiaires tels que nous les avons définis.

En effet, un autre intérêt présenté par certains de ces financements vient de ce qu'ils font partie de ce qu'il est convenu d'appeler le marché et que les organismes qui les pratiquent : Crédit Mutuel, Caisses d'Épargne, Crédit Agricole pour ce qui concerne les prêts non bonifiés, sont placés dans une situation sensiblement comparable à celle des établissements bancaires et plus particulièrement des banques de dépôts.

Or, les taux de leurs prêts sont en moyenne inférieurs de 2 à 3 points à ceux des prêts bancaires. Ceci est notamment dû au fait que ces organismes réalisent ce qu'on appelle le **circuit court** c'est-à-dire le financement direct de leurs prêts sur leurs ressources propres, sans faire appel à un refinancement (escompte, marché monétaire ou hypothécaire) générateur de coûts élevés.

Or si une telle pratique ne leur est pas spécifique puisqu'elle est

également appliquée, au moins pour une part importante du volume de leurs prêts immobiliers, par les grandes banques de dépôts, il faut convenir que ces dernières ont jusqu'à présent fixé le taux de leurs prêts par référence au coût du refinancement des circuits longs et non au coût de revient de leurs ressources propres (1) et qu'aucune concurrence réelle n'est intervenue pour peser sur le taux des crédits au logement.

Cette absence de concurrence a été renforcée par la lente dégradation du régime des primes et prêts qui n'a plus permis au Crédit Foncier d'assurer un financement unique, mais a néanmoins suffi à solvabiliser la partie haute de sa clientèle dont la demande a pu se porter à titre de financement complémentaire sur les prêts bancaires à taux élevés. L'effet solvabilisant des financements intermédiaires a eu parfois le même effet compte tenu du caractère complémentaire de certains d'entre eux.

A l'inverse le développement de ces derniers et surtout leur capacité à devenir des financements principaux devraient permettre d'aiguillonner la concurrence en menaçant les banques de dépôts d'un détournement de la clientèle (et par suite des dépôts) des classes moyennes au profit du Crédit Mutuel, des

(1) On estime généralement que le coût de revient moyen des ressources bancaires est de l'ordre de 5 1/2 à 6 %.

Caisses d'Épargne ou du Crédit Agricole.

Nous voyons ainsi qu'en sus des résultats directs escomptés en matière de financement du secteur intermédiaire c'est aussi une pression générale sur les taux des crédits immobiliers qui est attendue du développement des financements de même nom.

Si le V^e Plan a été marqué par une contribution croissante de la structure bancaire classique au financement du logement (par le crédit hypothécaire et les prêts à moyen terme) le VI^e Plan devrait être caractérisé par le développement des circuits « courts » et surtout bon marché : cette évolution fondamentale s'amorce certes de façon tardive par rapport aux autres pays industriels : on peut penser toutefois qu'elle sera suffisamment rapide pour que la structure du financement du logement apparaisse, à la fin du VI^e Plan, assez profondément modifiée par rapport à ce qu'elle est en 1971.

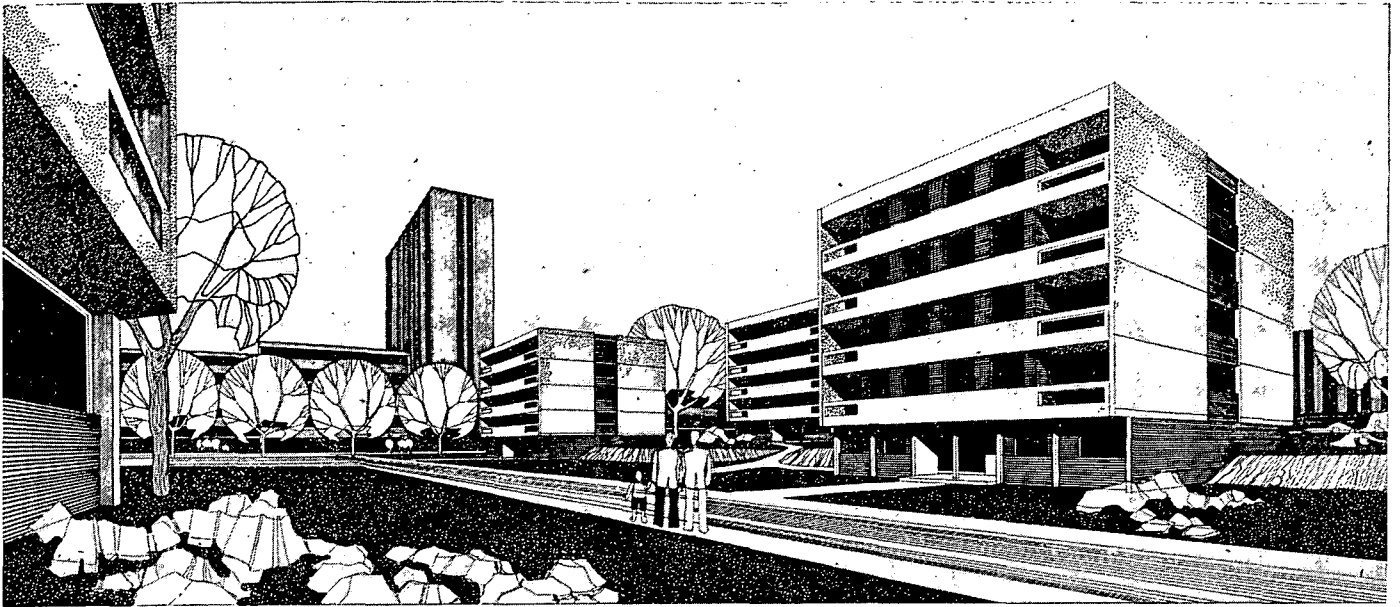
Michel DRESCH

Administrateur civil
chargé du Bureau
des études financières et fiscales
au G.R.E.C.O.H.
Direction de la Construction

Josette DUBOIS

Chargée d'études
au Bureau des études financières

5. La politique sociale du logement



Logement modèle en région parisienne

POLITIQUE SOCIALE DE L'HABITAT

PROBLÈMES GÉNÉRAUX

Toute politique de l'habitat intéresse au premier chef les hommes qui en sont les bénéficiaires, la société dont ils sont membres. Cependant, les considérations économiques et techniques, voire de politique générale, peuvent peser sur la politique de l'habitat dans un sens qui néglige des besoins fondamentaux. Comme dans bien d'autres pays, la politique française de l'habitat n'a malheureusement pas toujours été exempte de telles inflexions.

La prise de conscience des conséquences, parfois graves, de certaines décisions ne s'est faite que peu à peu.

Progressivement, en effet, l'on a pu mesurer l'ampleur des phénomènes sociaux soulevés par la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans des groupes dont on connaissait mal les motivations et les réactions face à la pression croissante des impératifs techniques.

On tentera ci-après de mettre en lumière les problèmes ainsi posés, dans trois domaines : le type d'habitat, la ségrégation résidentielle, le développement de la vie sociale, et d'analyser les mesures envisagées par le Gouvernement pour y faire face, dans le cadre de sa politique sociale.

LE TYPE D'HABITAT

Lorsqu'on étudie le degré de satisfaction des ménages résidant dans des ensembles neufs, on relève de façon générale (et à bien des nuances près) une satisfaction assez marquée à l'égard du logement contrastant avec une mise en cause chaque jour plus affirmée de l'environnement urbain.

Le paysage urbain se modifie dans le sens de l'anonymat, de l'uniformité et de la masse.

La mise en cause du cadre concerne également la rupture, avec le noyau urbain traditionnel. Les ensembles ont poussé au hasard des possibilités d'acquisitions foncières et de rattachement aux voies

principales de communication. De ce fait, les distances par rapport aux zones d'emploi, grands centres commerciaux, centres culturels, bâtiments administratifs, sont parfois considérables, les liaisons par les transports en commun sont souvent et longtemps après la livraison des premiers logements, mal assurées, occasionnant des frais de transport qui peuvent peser sur un budget familial, déjà lourdement grevé par les dépenses d'habitat.

Dans une enquête sur les grands ensembles réalisée par l'Institut national d'Études démographiques, sous l'égide du Centre de Recherche d'Urbanisme, 14 % des enquêtés ont jugé leurs conditions de logement très satisfaisantes, 40 % satisfaisantes et 34 % acceptables. Mais 32 % seulement ont estimé que « construire des grands ensembles était une bonne chose ». Consultés enfin sur leur préférence entre immeuble collectif et maison individuelle, 82 % des enquêtés se sont prononcés en faveur de cette dernière.

Pourquoi cette aspiration ? Est-elle seulement la projection d'origines rurales plus ou moins proches, reflète-t-elle le goût de la nature ou la fuite devant un certain mode de vie urbain, imposé au nom des économies en terrain, en viabilité et en coût de construction ?

Qu'est-ce donc qu'habiter ? Il ne suffit plus, comme on le faisait il n'y a pas si longtemps de limiter l'habitat à une cellule-logement, formant abri et à l'intérieur de laquelle serait assuré l'exercice de fonctions telles que la nutrition, le sommeil, les activités ménagères, les loisirs. L'habitat ne se réduit pas à une machine, mais possède des séries de significations qui s'opposent.

La maison, pour la psychanalyse, c'est le refuge matérialisé par l'image de la « maison coquille ». Elle a de ce fait trois séries de significations (1).

— l'isolement du monde;

(1) Anne M. Meistersheim : *Habitat et modes de vie — réflexions préliminaires*, SEMA, 1969 (ronéo).

— la sécurité;

— enfin, la maison permet l'expression de l'individu, de la famille, voire du groupe social et de la société tout entière.

Ce terme de « maison » qui vient d'être employé est-il totalement recouvert par le terme de logement ? Celui-ci, dans l'esprit de nos contemporains, évoque plus l'appartement en immeuble collectif que la maison individuelle (2).

L'appartement en immeuble collectif est-il condamné à ne représenter qu'une image en quelque sorte dégradée de la maison ? Une recherche portant sur « la dialectique du logement et de son environnement (3) » et empruntant notamment aux techniques de la psychanalyse, a fait apparaître chez les habitants de deux nouveaux ensembles, l'existence d'une relation entre l'appréhension du logement (« dedans ») et celle de l'espace urbain auquel il est rattaché (« dehors »). En outre, les significations données à l'environnement dépendent des différentes étapes du développement de la personnalité, plus particulièrement de la période infantile et des images parentales (protection, interdits, etc.). Chaque réalité perçue présente à la fois un aspect « angoissant » et un aspect « excitant » : ainsi, la ville (et surtout le centre) représente

(2) Selon l'étude de l'Institut de Sociologie urbaine *l'Habitat pavillonnaire* — Ed. Centre de Recherche d'Urbanisme 1966.

(3) Entreprise par la Compagnie française d'économistes et de psychosociologues, à la demande de la Délégation générale à la Recherche scientifique et technique.

une multiplicité d'inconnues angoissantes, mais aussi une multiplicité d'objets (magasins), de rapports humains, de services... La banlieue, « ersatz » de ville, ne remplit pas ce rôle et procure un sentiment de mutilation. Ainsi, les espaces intermédiaires entre le logement et la ville paraissent-ils devoir jouer un rôle très important : sans eux, le logement sera toujours ressenti comme fortement aliénant.

On peut donc dire que l'appropriation de l'espace se réalise plus ou moins au niveau du logement, mais que l'espace extérieur, à l'exception de la partie privative du terrain sur lequel est bâti le pavillon, ne pouvant être approprié, ne peut être que perçu.

D'autres recherches se placeront dans une optique résolument prospective. L'évolution des modes de vie que l'on peut pressentir lorsque l'on constate l'autonomie croissante de la femme, l'allongement de la durée de la vie, le poids plus pesant des contraintes de la société industrielle, le développement de l'urbanisation et l'appel à une éducation permanente, conduisant — vraisemblablement — à la création de nouvelles formes d'organisation de l'habitat.

Il va de soi que ces recherches doivent avoir leur débouché dans l'expérimentation architecturale : des réalisations récentes de maisons-terrasses (4) ou d'« appartements à la demande (5) » montrent la voie à cet égard.

(4) Réalisation de M. Barbet à Boussy-Saint-Antoine.

(5) Réalisation de MM. Arsène-Henry et Schoeller à Montereau-sur-Ville.

LA SÉGRÉGATION RÉSIDENTIELLE

On appelle ségrégation sociale, le fait d'isoler ou de mettre à part de l'ensemble de la société des individus ou des catégories de population. Elle peut être réalisée consciemment avec des finalités sociales,

ou bien inconsciemment sous la pression de facteurs d'opinion, de différences de culture ou de modes de vie, ou encore de comportements collectifs.

La ségrégation, dans le cas de l'habitat, peut être également due, aussi bien à des mécanismes économiques qui entraînent la différenciation des prix des terrains et par suite des financements de la construction, qu'aux mécanismes d'attribution des logements.

La ségrégation, phénomène ancien dans les agglomérations, se présente aujourd'hui sous un jour nouveau pour trois raisons :

- la ségrégation, la discontinuité sociale qu'elle manifeste, se traduit par le morcellement de plus en plus marqué de l'espace urbain et l'absence de relations suffisantes entre les différentes parties de la ville;
- dans une société où des individus de même statut tendent à prendre conscience de leur identité, notamment par leurs comportements de consommation, l'habitat différencié devient un des éléments patents de l'inégalité sociale;
- l'introduction en France d'un grand nombre de travailleurs étrangers dont beaucoup appartiennent à des types de civilisation très différents du nôtre, a provoqué l'apparition des pires formes d'habitat d'où l'accélération de la dégradation de vieux îlots urbains. Les uns et les autres tendent à devenir de véritables ghettos.

Si donc l'on doit s'efforcer de lutter contre la ségrégation résidentielle, on doit simultanément prendre conscience des limites des interventions possibles contre un phénomène qui est étroitement lié à l'inégalité économique, sociale et culturelle, où à d'autres causes telles que la politique d'immigration.

Aussi, la lutte contre la ségrégation résidentielle doit-elle être menée parallèlement à diverses actions qui ont pour but de réduire les autres différenciations.

De plus, la réduction de la ségrégation ne s'obtiendra pas par un

mélange indifférencié des populations. En effet, ignorer les inégalités et les différences de toutes sortes (revenus, âge, forces physiques, habitudes), aboutirait à les renforcer tôt ou tard. Il en serait ainsi par exemple de personnes âgées, physiquement diminuées, incapables à une vie autonome qui, si elles étaient relogées, loin des leurs dans un immeuble neuf, seraient condamnées à l'isolement.

Le contraire de la ségrégation n'est pas non plus la reconstitution fidèle, à échelle réduite, de la diversité de la société française. On négligerait alors le besoin qu'ont les groupes de se retrouver entre eux à un certain échelon géographique. Ainsi, la ségrégation ne sera pas la même au niveau de l'immeuble, du quartier ou de la ville : si un certain mélange au niveau de l'habitation pose un problème, il est par contre évident que la ville devrait favoriser la rencontre. Mais cela ne sera possible que par une certaine organisation de l'espace, une certaine conception des équipements.

A. — Les mécanismes ségrégatifs imputables à la réglementation de la construction peuvent être classés sous trois rubriques :

● La différenciation du parc des logements locatifs

La diversité des modes de financement et les modalités d'accès aux logements aidés, entraînent presque fatalement la différenciation du parc de logements.

En effet, si on analyse (1) le cas du neuf H.L.M. en le rapprochant du parc ancien et du parc neuf non H.L.M. par une comparaison des caractéristiques de la population y habitant, on constate que :

- les locataires des logements neufs

H.L.M. ou non H.L.M. sont nettement plus jeunes que les locataires du parc ancien. (13,5% et 19,8 % contre 8,3 % de moins de 30 ans);

- les ménages logés en neuf H.L.M. ou en neuf non H.L.M. sont de taille nettement plus importante que ceux logés en ancien (62,2% et 50,8 % contre 25,8 % de ménages de 4 personnes et plus), ce phénomène étant dû notamment à la répartition des logements selon le nombre de pièces (42,5 % de logements de 4 pièces et plus dans le parc neuf, contre 21,8 % dans le parc ancien);
- les catégories socio-professionnelles se répartissent de façon très différente dans les trois parcs: ouvriers et employés représentent 60,8 % dans le neuf H.L.M. (contre 43,4 % dans le neuf non H.L.M. et 42,4 % dans l'ancien); cependant que patrons, professions libérales, cadres supérieurs et cadres moyens sont 20,3 % dans le neuf H.L.M. et 19,8 % dans le parc ancien (contre 38 % dans le neuf non H.L.M.). Quant aux inactifs, ils comptent pour 12,3 % et 10,8 % dans le neuf H.L.M. et non H.L.M. (contre 32,1 % dans l'ancien);

- les ménages aux très faibles revenus ne sont pas logés en H.L.M. mais en ancien;

Ces caractéristiques résultent de la conjonction de diverses réglementations : réglementation des loyers sur une base très faible et droit au maintien dans les lieux dans le parc ancien, plafonds de revenus dans les H.L.M., mais loyers relativement élevés pour une partie de la population, exclusion d'une partie importante de la population du bénéfice de l'allocation logement, règles d'attribution H.L.M., etc.

Face à cette situation, plusieurs mesures peuvent être envisagées, au moins vis-à-vis des H.L.M. neuves, pour réduire les causes de ségrégation : diversification des aides à toutes les catégories par une

(1) Selon l'enquête nationale sur le logement réalisée par l'I.N.S.E.E. en 1967 (ménages non agricoles).

révision du mode de calcul des prix plafonds construction seule (ce qui permettrait la réalisation de programmes diversifiés quant à la taille des logements), extension de l'aide à la personne de manière à en faire bénéficier le plus grand nombre possible de ménages (y compris des isolés comme les personnes âgées ou les jeunes travailleurs), révision des modalités qui régissent l'attribution des logements (mode de calcul des points, enquête sociale préalable, dépôt de garantie (1)).

● Développement de la copropriété et dévalorisation du secteur locatif.

Les études les plus récentes dans ce domaine révèlent une tendance à l'homogénéisation dans les ensembles en copropriété que les logements soient anciens ou neufs, individuels ou collectifs.

L'homogénéisation n'a de limites ni en haut ni en bas de l'échelle : la copropriété concerne autant des taudis que des appartements luxueux.

L'engouement pour la copropriété résulte :

- de facteurs psychologiques : mépris du locataire et caractère péjoratif accordé aux H.L.M. par une certaine partie de l'opinion, ou crainte à l'égard du « voisinage » ;
- de facteurs économiques tels que le développement encouragé par l'État de l'accession à la propriété, mais aussi le fait que le propriétaire d'un appartement dispose non seulement d'une valeur d'usage mais d'une valeur d'échange et d'un capital sus-

(1) Les mesures adoptées par le Parlement à la suite du débat de printemps, notamment l'extension de l'aide à la personne à des catégories telles que les travailleurs étrangers, les personnes âgées, les handicapés physiques, feront passer de 1 à 3 millions, le nombre des bénéficiaires constitueront à terme une arme très efficace contre la ségrégation sociale.

ceptible d'augmenter avec les années.

Au contraire louer signifie ne rien avoir.

A la ségrégation résidentielle qui résulte de cette tendance, on peut envisager de remédier aux avantages que présente, du point de vue de la mobilité et de la liberté, le statut locatif. On peut également penser à favoriser le développement d'un parc locatif intermédiaire entre les H.L.M. et le parc privé.

Par ailleurs, une action soutenue pour améliorer la qualité de l'insourisisation dans les immeubles, un effort d'éducation des locataires afin de les conduire à respecter les espaces intermédiaires en commun, sont autant de moyens à réduire les conflits et les barrières qui s'élèvent entre les diverses catégories utilisatrices des grands ensembles.

Enfin, pour éviter dans une certaine mesure l'homogénéisation, il devient indispensable de favoriser des recherches, d'une part, sur les formes architecturales et les espaces collectifs capables d'exprimer l'individualité et la diversité de groupes sociaux au sein d'un même ensemble d'habitation, d'autre part, sur les moyens juridiques et sociaux permettant la maîtrise collective des espaces communs.

● L'entretien du parc neuf

Les études socio-démographiques sur la population des ensembles neufs montrent que par le jeu de la mobilité, les immeubles les plus anciens regroupent peu à peu la fraction de la population dont les revenus sont les moins élevés. La construction de nouveaux logements dans l'agglomération, dont le confort et l'aspect extérieur sont meilleurs, ouvre l'éventail des choix possibles en matière de logement et attire la population possédant des revenus suffisants pour payer des loyers plus élevés ou pour accéder à la propriété. C'est également par suite du manque d'entretien des cités anciennes, que cette catégorie les quitte.

Ceci a pu être constaté dans certains ensembles construits entre 1955 et 1960, où les logements se caractérisent par leur exiguïté ainsi que par une absence plus ou moins accentuée d'élément de confort, par la faible qualité des espaces extérieurs.

Jusqu'à ce jour, il ne semble pas que l'on ait suffisamment pris en considération la nécessité d'entretenir et d'améliorer le parc neuf. Il convient d'attirer l'attention, à cet égard, sur la nécessité de construire des logements d'un entretien facile et peu onéreux susceptibles d'être aménagés au fur et à mesure.

Enfin, construire des logements à normes très réduites ne pourrait être, comme l'expérience l'a montré (cités d'urgence, par exemple), qu'une nouvelle et grave source de ségrégation résidentielle.

B. — Quant aux mécanismes ségrégatifs résultant du développement urbain, on observera que la physionomie urbaine s'est profondément modifiée au cours des dernières années. La ville s'est largement étendue, tandis que les contrastes entre la périphérie et le centre de ville, les oppositions de banlieue résidentielles et de quartiers d'H.L.M., les différences d'un quartier à l'autre dans une même commune devenaient plus tranchées.

Au centre des villes, les opérations de rénovation ont parfois entraîné le départ et la migration en banlieue de certaines catégories socio-professionnelles aux revenus modestes ou faibles et leur remplacement par une population plus aisée dont les ressources sont même nettement supérieures à leurs prédécesseurs.

On a relevé à la périphérie des villes dans les grands ensembles qui la composent que :

- 77 % des chefs de ménage y ont moins de 45 ans (contre 37 % pour la France) ;



Les Bas-Coudrais, la halte d'enfants

- les ménages de 1 et 2 personnes représentent 17,6 % (contre 46,5 %);
- les différences socio-professionnelles sont également marquées respectivement 44 % et 14 % d'ouvriers et d'employés contre 34 % et 8 % en France; en revanche les inactifs, rares dans les grands ensembles (7 %), sont nombreux en France (19 %).

Ces caractéristiques paraissent moins singulières lorsqu'on compare la population des grands ensembles à la population urbaine et

s'expliquent clairement lorsqu'on la compare à la population des immeubles neufs. En outre, la forte proportion d'H.L.M. explique en partie la ségrégation observée.

L'expérience des Z.U.P. montre la difficulté de réaliser des quartiers résidentiels dans un voisinage proche des logements sociaux;

Il ne faut pas toutefois perdre de vue le fait que chaque catégorie sociale impose sa marque à l'espace qu'elle occupe. Ceci découle des aspirations qui sont les siennes, de ses coutumes, de ses loisirs.

On peut, dès lors, se demander si au lieu de réaliser isolément des groupes d'habitation affectés à des groupes sociaux différents et de concentrer le développement de la vie sociale au niveau d'équipements de quartiers à fonctions et normes définies, il ne serait pas souhaitable de repenser l'organisation de l'espace, en cherchant à favoriser simultanément la vie de chaque groupe et sa rencontre avec les autres groupes. On éviterait qu'une ségrégation spontanée ne se fasse au détriment des plus démunis qui n'ont en ce moment d'autres moyens que de s'isoler dans leur logement.

De ces remarques sur les incidences sociales du développement urbain, on peut tirer trois conclusions :

- la ségrégation résidentielle peut être réduite par une politique foncière efficace. Faute de celle-ci, on ne pourra ni réaliser des zones d'habitation, en périphérie, comme en centre ville, où coexisteraient des groupes dont les revenus seraient très différents, ni implanter dans ces zones des logements destinés à certaines catégories particulières (étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs étrangers, personnes âgées). Bien au contraire, la ségrégation des catégories socio-économiques dans l'espace urbain continuera d'être doublée d'inégalités dans l'accès au centre urbain, dans la fréquentation des équipements, etc;
- la ségrégation résidentielle est liée à un urbanisme qui a trop souvent laissé se développer la ville de façon anarchique. Seuls l'élaboration et le respect des documents d'urbanisme par l'in-

fluence qu'ils ont sur les prix fonciers et par les implantations et les occupations qu'ils déterminent, permettront la réalisation de zones d'habitations reliées avec la ville et les autres quartiers;

- à la « distanciation » entre groupes sociaux et les tendances à l'homogénéisation, il faut savoir s'opposer en recherchant une meilleure connaissance des styles

de vie et des relations propres à chaque groupe social et entre groupes. Toute décision volontariste de faire voisiner des groupes sociaux différents devrait donc donner lieu au préalable à une recherche approfondie de leurs modes de vie et des structures spatiales qui favoriserait à la fois leur développement personnel et leurs relations mutuelles.

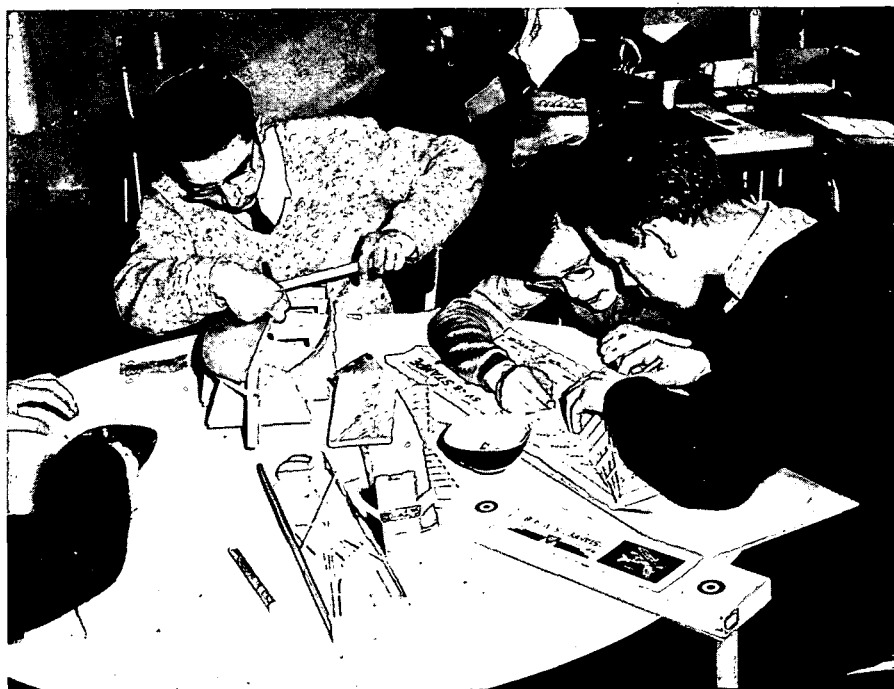
LE DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE

Créer un habitat est-ce seulement édifier des logements ?

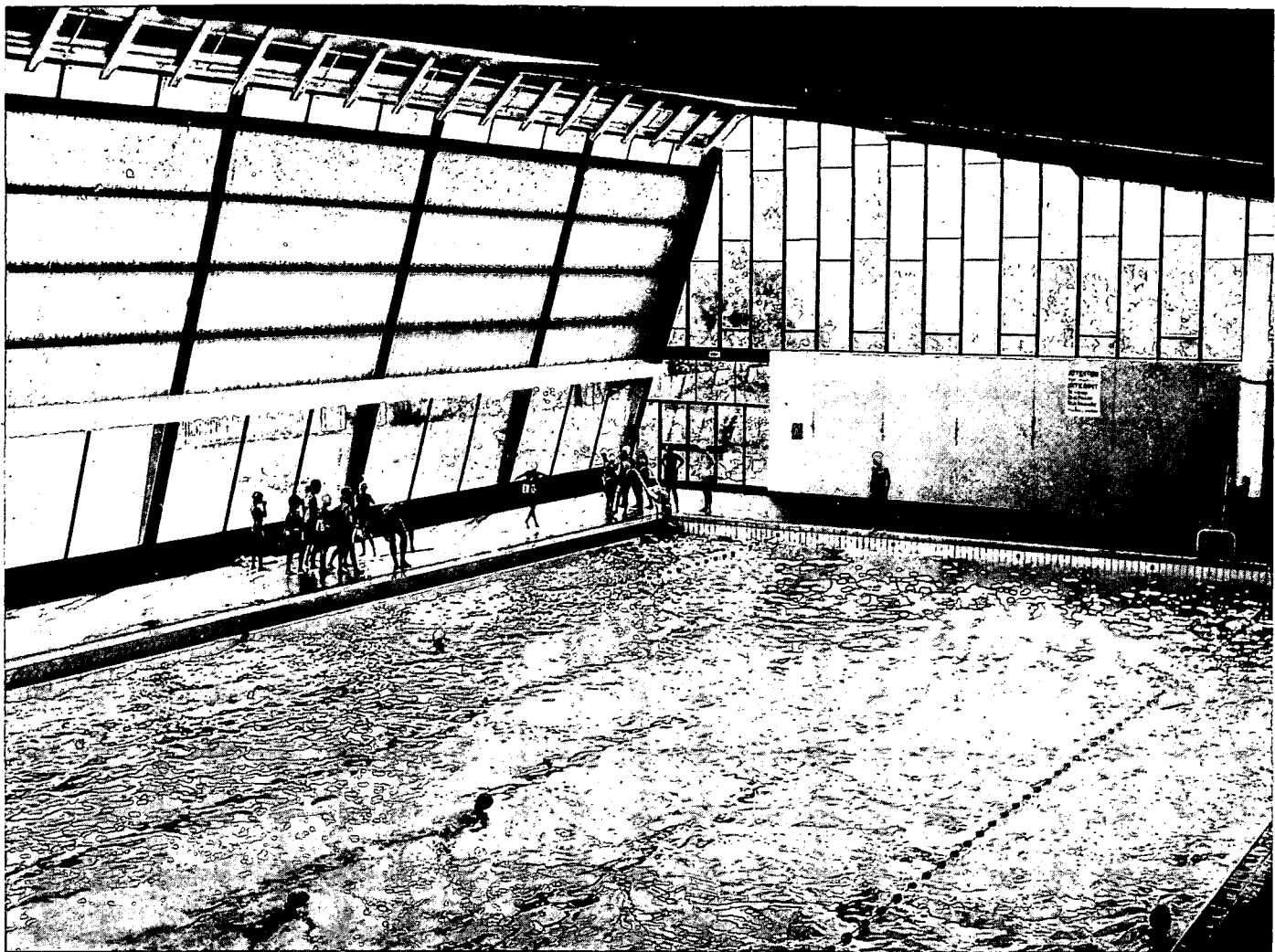
Le problème a été posé dès le moment où des Z.U.P. ont été prévues par la loi-cadre de 1957 : une Commission fonctionnant auprès du Commissariat au Plan avait défini une grille des équipements de superstructure qui paraissaient indispensables à la vie des nouveaux ensembles.

Une répartition heureuse des masses architecturales et des espaces extérieurs ne suffit pas en effet à assurer le développement de la vie sociale dans les nouveaux ensembles. Il y faut des équipements d'autant plus indispensables que l'ensemble est éloigné des pôles traditionnels de l'agglomération. Parmi eux, les équipements scolaires, médico-sociaux et culturels permettent l'exercice d'une action spécifique propre à favoriser ce développement, action que, selon le type de populations auxquelles elle s'adresse, on qualifie de socio-culturelle ou de socio-éducative.

L'action socio-culturelle — celle qui est pratiquée dans et à partir des équipements socio-culturels des nouveaux ensembles d'habitation — emprunte d'abord à l'action sociale en ce qu'elle tend à mettre à la disposition de tous, des services soit médicaux (dispensaire, centre P.M.I.) soit de conseil (permanence d'assistante sociale), soit d'aide à l'exercice de la vie professionnelle ou ménagère (crèche, halte-garderie, éducation ménagère). Elle emprunte à l'action culturelle en ce qu'elle tend à favoriser la meilleure utilisation d'un temps de loisirs accru, en créant et en suscitant des activités spécifiques. En troisième lieu, elle est action de développement social, en ce qu'elle veut favoriser les rapports sociaux et la prise en charge par la communauté des services et des activités.



Sceaux (les Bas-Coudrais),
activités du jeudi à la halte d'enfants



Marseille, piscine chauffée

L'action socio-éducative — celle qui est pratiquée dans les cités de transit (1) ou les cités de promotion familiale (2) — s'adresse sensible-

(1) Par cité de transit, on entend un groupe d'habitation d'environ 80 logements, spécialement affecté au logement provisoire de familles provenant d'habitat insalubre et jugées capables d'évoluer de manière telle que leur relogement définitif puisse être opéré dans un délai de l'ordre de 2 ans.

(2) Par cité de promotion familiale, on désigne un groupe d'habitation de 30 logements au plus, spécialement affecté au logement de familles provenant d'habitat insalubre et dont les caractéristiques sociales sont telles qu'on ne peut préjuger du délai nécessaire à leur adaptation.

ment à la même clientèle que visait autrefois l'action sociale, à la différence que si le stade de pauvreté ne concerne plus qu'une proportion bien plus faible de la population française, la nouvelle forme d'action vise également une population importante de travailleurs immigrés. S'adressant à des groupes et à des individus marginaux, l'action socio-éducative a simultanément pour but la réinsertion sociale et la promotion individuelle et collective, grâce à la mise en œuvre d'une action globale et intensifiée de développement pouvant concerner simultanément les domaines de la santé, de l'habitat, de la culture et de l'emploi.

L'action socio-éducative doit pour les populations marginales, avoir pour principal souci de se préoccuper de faciliter les rapports de voisinage et de compléter les actions déjà entreprises pour obtenir l'utilisation optimale du logement et de l'environnement, ainsi que le paiement régulier des charges locatives.

Quoi qu'il en soit, on ne saurait trop insister sur l'utilité de l'ensemble de ces actions qui viennent compléter et prolonger l'œuvre sociale entreprise par la création d'un nouvel habitat. Sans elles en effet, on risquerait de voir se dégrader encore des situations déjà

regrettables, peut-être même se produire des incidents d'une gravité certaine. En facilitant leur intervention au contraire, on peut espérer assister à la formation de nouvelles sociétés urbaines.

Encore faut-il que certaines conditions soient réunies pour permettre cette intervention : création d'équipements, mise en place d'un personnel qualifié, adoption d'une gestion appropriée.

LES ÉQUIPEMENTS

La réalisation des équipements est de la compétence de plusieurs ministères, tant au point de vue technique qu'au point de vue financier :

- équipements scolaires : Éducation nationale;
- équipements sportifs : Jeunesse et Sports (y compris les équipements sportifs liés à l'école).
- équipements culturels et de loisirs : Affaires culturelles (maisons de la culture), Jeunesse et Sports (maisons, foyers ou clubs de jeunes, centres aérés), Santé publique et Sécurité sociale (centres socio-culturels);
- équipements médico-sociaux : Santé publique et Sécurité sociale (dispensaires, centres de protection maternelle et infantile, crèches, haltes-garderies, permanences sociales, centres d'enseignement ménager, centres sociaux).

Cependant, le Ministère de l'Équipement et du Logement, préoccupé par l'importance du problème du développement social dans les nouveaux ensembles auquel on doit faire face dès le moment de la livraison des premiers logements, est intervenu dans la fourniture de ces équipements à deux titres :

- soit en prévoyant que dans les cités de transit ou les cités de promotion familiale financées sur le chapitre 65-30 (Aide à la suppression des cités insalubres), un ou plusieurs appartements

pourront être mis temporairement à la disposition de l'équipe d'action socio-éducative;

- soit par l'institution des locaux collectifs résidentiels, rendus obligatoires en 1965 dans les groupes d'habitations collectives de plus de 50 logements, dont la réalisation était aidée par l'État. Cette obligation qui était inscrite dans le C.P.F.M.U. a disparu avec lui en 1969, mais a été remplacée par une recommandation dans les clauses techniques générales établies par l'Union des Fédérations d'organismes H.L.M.

Une enquête effectuée en 1970 par la Caisse nationale des Allocations familiales sur les locaux collectifs résidentiels a permis cependant de constater l'existence dans le ressort de 37 caisses localisées dans 29 départements, de 146 réalisations déjà faites ou en cours, concernant 77 000 logements et totalisant une surface de 42 000 m². Une enquête complémentaire menée dans la région parisienne auprès de trois grands maîtres d'ouvrage fait apparaître une surface globale de 23 000 m² déjà réalisée. Il n'est donc pas exagéré de penser que les surfaces en service peuvent représenter environ 100 000 m² à l'heure actuelle.

Ces locaux ont rencontré un succès remarquable auprès de la population et des travailleurs sociaux : les 247 affectations différentes qui ont pu être relevées dans les locaux enquêtés par la C.N.A.F., concernent l'aide sanitaire, l'aide sociale, l'enseignement ménager aussi bien que de multiples activités de loisirs intéressant toutes les catégories de la population. Ne demeuraient inutilisées au moment de l'enquête que 5,4 % des surfaces mises en service.

C'est dire que les locaux collectifs résidentiels ont maintenant acquis droit de cité parmi les équipements socio-culturels. Malheureusement, la suppression de l'obligation en 1969 aurait entraîné une forte réduction des réalisations; l'enquête de la

C.N.A.F. fait ressortir que la surface moyenne par logement pour les locaux collectifs résidentiels réalisés sous l'empire de la circulaire de 1965 était de 0,64 m², mais que pour ceux à livrer après 1969, la surface tombait à 0,36 m².

Pour réagir contre cette évolution, diverses mesures ont été prises ou sont envisagées :

- L'expérience a montré que les règlements et les recommandations ne suffisaient pas à inciter à la construction de nombreux locaux collectifs résidentiels. La raison en était simple : il s'agissait de surfaces non financées. C'est pourquoi les textes adoptés récemment par le Parlement ont prévu un financement complémentaire pour les locaux collectifs résidentiels. Désormais la surface habitable prise en compte pour le calcul du prix plafond et du prêt principal sera majorée de 0,75 m² par logement, pour assurer le financement des équipements sociaux. Cette mesure ne s'appliquera qu'aux opérations comportant plus de 50 logements, ce qui revient à en assurer le bénéfice aux grands ensembles.

- Dans le cas particulier des Z.A.C., le Ministère de l'Équipement et du Logement a été amené à exercer une pression pour que les équipements soient effectivement réalisés. C'est ainsi qu'au budget 1971, a été créé un chapitre 65-41 qui regroupe les crédits afférents aux divers types d'équipements à financer dans les Z.A.C. Ce chapitre est alimenté par des transferts de crédits depuis le budget de chaque ministère compétent. Dès cette année ont été transférés au chapitre 65-41 des crédits en provenance de l'Éducation nationale pour des classes maternelles et primaires, de la Jeunesse et des Sports, pour des installations sportives, des foyers et des clubs de jeunes, de la Santé publique, pour des dispensaires. Ces crédits sont ensuite répartis entre les régions au vu des propositions des préfets, les paiements sur travaux faits étant effectués ensuite par les Directeurs de l'Équipement. Une circulaire du 7 mai



Pantin (les Courtilières), crèche

1971 a enjoint aux préfets de ne prendre de décision d'octroi des aides financières au logement que si le problème du financement des équipements était résolu.

● En ce qui concerne les locaux collectifs résidentiels, qui ont connu un certain succès ainsi qu'en témoignent les 850 clubs de jeunes lancés depuis 1967, on s'efforcera de faire progresser l'idée d'intégration des équipements. Cette idée déjà lancée en 1966 (1), lors de la révision de la grille d'équipements de 1958, permet d'éviter à la fois des doubles emplois entre équipements s'adres-

sant à des clientèles parfois semblables, et les ségrégations qui en dérivent. Elle ne s'oppose pas à la création des locaux collectifs résidentiels où, comme on l'a dit, doit librement se développer la vie des multiples associations.

L'expérience réalisée au Village Olympique de Grenoble, dans une Maison pour Tous, qui regroupe bibliothèque, centre social et centre culturel ouverts à toutes les catégories de population est une bonne illustration. De même le centre éducatif et culturel du val d'Yerres qui réunit un collège d'enseignement secondaire, un centre sportif, un centre de promotion sociale, une

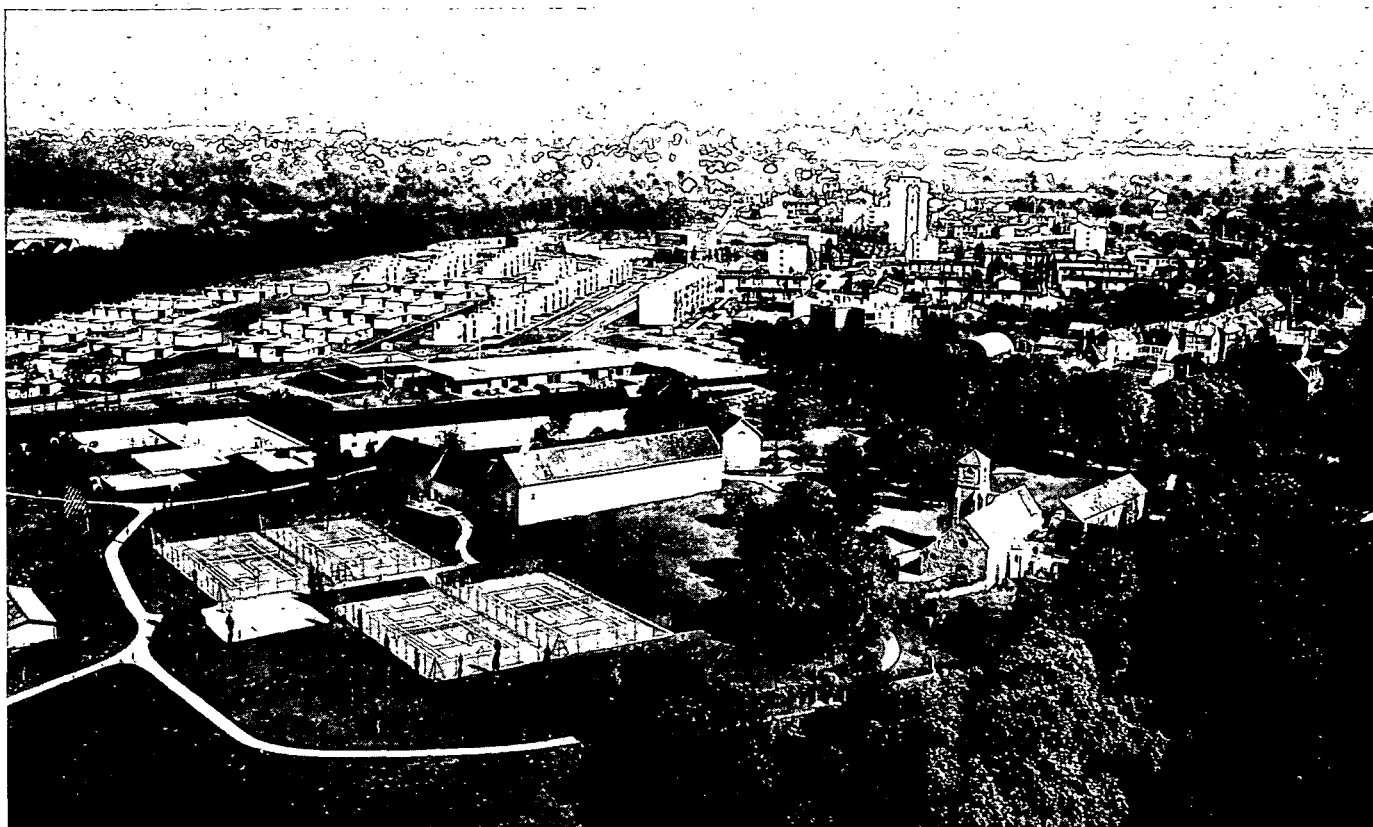
bibliothèque, un centre social, une maison pour tous, un atelier d'animation artistique.

D'autres équipements intégrés sont envisagés, notamment dans diverses villes nouvelles actuellement en voie de réalisation.

LE PERSONNEL

Un certain nombre de problèmes se posent à l'heure actuelle pour adapter le personnel de l'action socio-culturelle ou socio-éducative à la nouveauté et à la complexité de ses tâches.

(1) Cf. la revue *Urbanisme* n° 90-91.



Vue d'ensemble de Boussy-Saint-Antoine

- A droite : l'église (XIII^e siècle)
- Au centre : « La ferme », centre culturel et sportif. Derrière, le centre commercial
- Au 2^e plan : à gauche : la zone pavillonnaire en bande « Le Merlier » ;
à droite : l'ensemble pavillonnaire : les jardins et le foyer des personnes âgées

— Constitution d'équipes pluridisciplinaires de travailleurs sociaux, exigeant une organisation et un mode de fonctionnement particuliers (assistantes sociales, médecins, infirmières, puéricultrices, conseillères d'éducation ménagère, travailleuses familiales, éducateurs, animateurs, instituteurs).

— Développement des communautés pour faire participer les populations d'origine étrangère par l'intermédiaire de leurs associations, à la définition des programmes d'action et à la gestion des structures administratives et financières.

Le personnel de l'action sociale ne dispose pas toujours des qualifi-

cations et de l'expérience répondant aux exigences d'une action dont les méthodes doivent sans cesse être adaptées. D'où l'idée déjà mise en application pour certaines spécialités — de recycler le personnel dans des stages de formation complémentaire. On doit envisager aussi une réforme du contenu et des méthodes d'enseignement au niveau des multiples écoles de service social.

Encore que cette question de formation ne relève pas de sa compétence, le Ministère de l'Équipement et du Logement est intéressé par ce problème dont la solution conditionne l'intégration des habitants au mode de vie des nouveaux

ensembles d'habitation et l'adaptation de ceux qui sont restés jusqu'alors marginaux.

LA GESTION

Dans ce domaine, les problèmes concernent les structures et le financement du fonctionnement :

— Les équipements socio-culturels sont gérés généralement par des associations spécialisées, créées le plus souvent à l'initiative d'une collectivité locale, d'une Caisse d'Allocations familiales, et parfois d'un maître d'ouvrage. Une circulaire sur l'action sociale dans les ensembles d'habitations gérés par

des organismes d'H.L.M. a recommandé à ces derniers de favoriser, voire de susciter, la création de telles associations. Néanmoins, le problème de la coordination de l'action des divers responsables se pose pour éviter les doubles emplois. Un organisme ad hoc pourrait utilement être créé à cette fin;

— Quant au financement du fonctionnement, il provient généralement pour la plus grande partie de l'État (Jeunesse et Sports en particulier), des Caisses d'Allocations familiales, des collectivités locales, et pour une bien moindre part, des cotisations des usagers. Dans le cas particulier de l'action socio-

éducative, une source de financement importante est constituée par le Fonds d'Action sociale pour les travailleurs migrants — dont l'intervention devrait d'ailleurs être étendue aux familles françaises marginales.

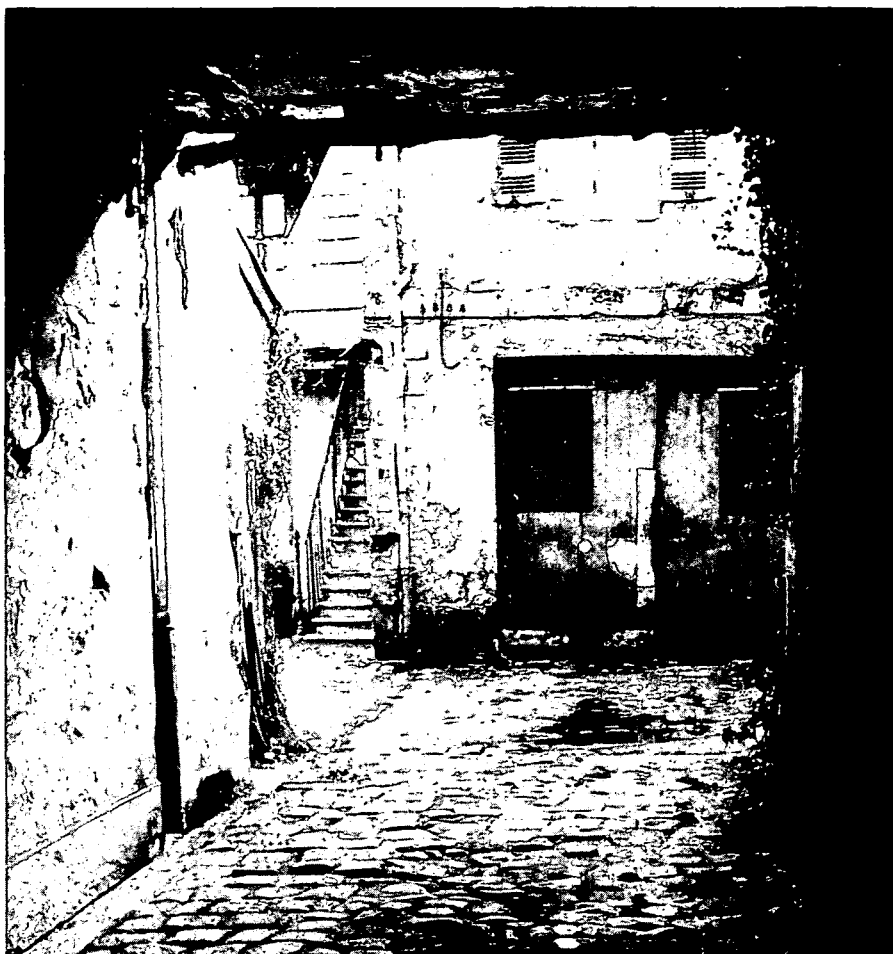
Sur ce point, la circulaire précitée prévoit que les organismes d'H.L.M. apporteront leur contribution financière au fonctionnement des associations gestionnaires d'équipements socio-culturels.

Cette suggestion est d'autant plus opportune que les équipes d'action sociale vivent dans l'incertitude de leur avenir, les différents concours financiers auxquels ils recourent,

pouvant subir des fluctuations importantes d'une année à l'autre, et que le développement des actions de résorption de l'habitat insalubre, la création multipliée de nouvelles zones d'habitation et le rattrapage de celles qui demeurent insuffisamment équipées, doivent logiquement entraîner dans les prochaines années un accroissement considérable de la masse financière à affecter aux dépenses de fonctionnement de l'action sociale.

André TRINTIGNAC

*Administrateur civil
chargé de mission
au Service de l'Habitation
Direction de la Construction.*



La destruction de l'habitat insalubre et le relogement des populations touchées par des opérations de résorption, figurent parmi les actions prioritaires de la politique du logement.

Il convient de mettre fin aux conditions indécentes dans lesquelles vit encore une partie de la population et d'éviter que l'habitat ne puisse être le lieu d'une exploitation.

A cet égard, depuis plusieurs années déjà, une lutte systématique a été entreprise pour parvenir à la suppression des bidonvilles. Facilitée par la loi Debré du 14 décembre 1964, modifiée et complétée en 1966, celle-ci s'est cependant heurtée au fait que le bidonville n'est qu'une des multiples formes d'insalubrité : s'attaquer aux seuls bidonvilles c'est, d'une certaine manière, alimenter les taudis, garnis, combles et caves qui sont fréquemment le refuge des populations touchées par les opérations de résorption.

Il est donc apparu, après quelques années d'expérience, que le problème de l'habitat insalubre devait être pris dans son ensemble.

C'est pourquoi, à l'initiative de M. Robert-André Vivien, Secrétaire d'État au Logement, un projet de loi a été voté par le Parlement et promulgué le 10 juillet 1970 qui renforce et étend à tous les locaux insalubres les dispositions de la loi du 14 décembre 1964.

La loi du 10 juillet 1970 permet ainsi d'accélérer la suppression de ces locaux en la dissociant de l'utilisation des terrains qui les supportent; elle accroît les pouvoirs des Préfets en matière d'expropriation, enfin, elle pénalise lourdement les « marchands de sommeil ».

Les nouvelles dispositions ont, avant tout, un caractère social et doivent permettre d'éviter le rejet des occupants de locaux insalubres à la périphérie des villes ou dans d'autres locaux insalubres, plus efficacement que la législation applicable à la rénovation urbaine.

GROUPE INTERMINISTÉRIEL PERMANENT POUR LA RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Parallèlement à l'adoption de la loi du 10 juillet 1970, les moyens financiers mis à la disposition de l'Administration ont été considérablement accrus. Les crédits du chapitre 65-30 du budget du Ministère de l'Équipement et du Logement ont été, en effet, pratiquement quadruplés en deux ans, passant de 22,5 M au début de l'année 1970, à près de 55 M en cours d'année et à 100 M en 1971.

L'importance des nouveaux moyens mis en œuvre exigeait la création d'un organe administratif qui soit rapidement opérationnel et qui puisse agir sur les multiples facteurs qui conditionnent la suppression de l'habitat insalubre : politique de l'immigration, inadaptation sociale, attitude des collectivités locales, etc.

Un Groupe Interministériel permanent pour la résorption de l'ha-

bitat insalubre, a donc été institué par arrêté du 23 octobre 1970 et rattaché à la Direction de la Construction.

Il a pour mission « d'animer et de coordonner l'action des administrations intéressées afin d'assurer la mise en œuvre d'une politique concertée de résorption de l'habitat insalubre ».

Ce groupe est constitué par : le Directeur de la Construction, Président; le Directeur de la réglementation au Ministère de l'Intérieur; le Directeur du Budget; le Directeur de la Population et des Migrations; le Directeur général de la Santé publique.

Le secrétariat général de ce groupe interministériel (dit « G.I.P. ») est assuré par M. Guy Houist chargé de mission auprès du Directeur de la Construction. Sont rattachés au G.I.P. : le bureau des pro-

grammes spéciaux de logements et une cellule administrative composée d'un sous-préfet, un administrateur civil et un ingénieur en chef des Ponts et Chaussées.

D'autre part, chaque préfet a été invité à nommer un fonctionnaire qui soit le correspondant local du G.I.P. et qui ait la responsabilité d'appliquer la politique de résorption dans chaque département avec l'aide des services intéressés (en particulier les Directions départementales de l'Équipement et de l'Action sanitaire et sociale, et les services de police).

La mission du G.I.P. étant de définir et de mettre en œuvre une politique de résorption de l'habitat insalubre, les activités principales de son secrétariat général ont consisté à déterminer les besoins de façon précise, élaborer les lignes directrices d'une politique et programmer les réalisations.

LE RECENSEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE

Le recensement, prescrit par la note adressée le 15 janvier 1970 par le Ministère de l'Équipement et du Logement aux préfets, a été exploité dans la deuxième moitié de l'année 1970.

Les résultats de ce recensement bien qu'ils soient souvent partiels et imparfaits peuvent être résumés de la façon suivante :

- En ce qui concerne l'habitat insalubre dans son ensemble, on ne dispose de renseignements fiables que pour la province. Le logement en habitat insalubre y concerne 520 000 personnes qui se répartissent à raison de 88 % en familles et 12 % en personnes isolées; 80 % de cette population est française. L'habitat insalubre apparaît comme relativement concentré : 70 % de la population concernée réside

dans 87 communes groupées pour l'essentiel dans 10 départements (Nord, Seine-Maritime, Loire, Pas-de-Calais, Gard, Hérault, Isère, Rhône, Calvados, Bouches-du-Rhône).

Pour la région parisienne, une évaluation très approximative a été faite : 350 000 à 450 000 personnes y vivaient en logements insalubres.

- En ce qui concerne la population vivant en bidonville, elle pouvait être évaluée au début de 1970 à 43 000 personnes dont 23 000 en région parisienne et 20 000 en province. Entre les mois de janvier 1970 et de juin 1971 et pour la région parisienne, 6 500 personnes isolées ont été évacuées des bidonvilles et 1 100 familles ont été relogées.

Si l'on compare ces chiffres à ceux du recensement effectué en 1966, l'on constate une diminution globale de 42 % du nombre de personnes vivant en bidonville (chiffre de 1966 : 75 000). Cette diminution affecte la région parisienne (baisse de 50 %) plus que la province (baisse de 28 %) et touche les personnes isolées (baisse de 76 %) plus que les familles (baisse de 6 % et très légère augmentation en région parisienne).

Ces indications donnent la mesure du problème et expliquent les orientations retenues pour les années 1971-1972 : priorité à la résorption des bidonvilles proprement dits, mais lancement de quelques opérations importantes de suppression de l'insalubre en dur (courées du Nord), nécessité de faire un effort spécial pour le relogement des familles.



Taudis à Pantin

LES GRANDES LIGNES D'UNE POLITIQUE DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Un des rôles principaux du G.I.P. a été jusqu'ici de préparer les textes d'application de la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Un décret a été publié au J.O. du 24 juin 1971 qui répartit entre l'État et les collectivités locales les charges de financement des opérations de résorption autres que celles concernant les bidonvilles. La subvention de l'État couvrira 70 % du déficit de l'opération. Ce taux pourra être majoré sans pouvoir dépasser 80 % pour tenir compte de la présence dans certaines communes d'une importante population d'origine extérieure.

D'autre part, une instruction interministérielle du 27 août 1971 indique à l'ensemble des responsables les objectifs de la politique de résorption de l'habitat insalubre et les moyens susceptibles d'être mis en œuvre pour les atteindre.

Elle précise, en particulier, les critères d'insalubrité, les obligations des propriétaires, les règles d'expropriation, les possibilités de relogement, ainsi que les pénalités dont sont passibles les « marchands de sommeil ».

Cette instruction, qui regroupe un certain nombre de dispositions éparses, constitue un guide particulièrement utile pour les intéressés.

Il est apparu, par ailleurs, nécessaire de permettre le relogement des occupants de locaux insalubres.

A cet égard, le rôle des organismes H.L.M. est fondamental.

En région parisienne, un arrêté du 1^{er} octobre 1968 a fixé les règles d'attribution des H.L.M. achevées ou vacantes depuis le 1^{er} février 1968.

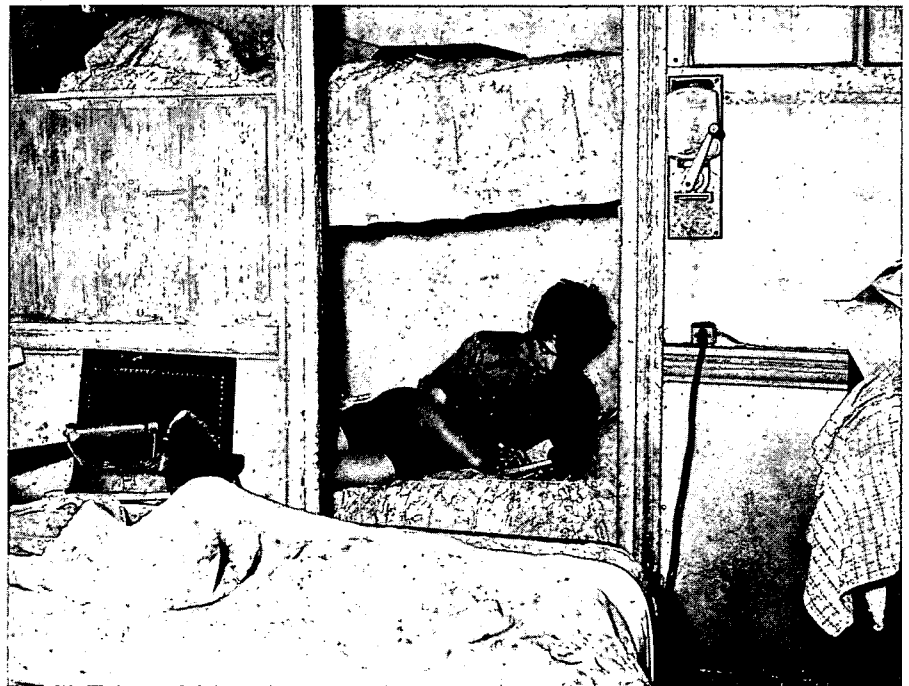
Il prévoit qu'un certain pourcentage de ces H.L.M. seront obligatoirement attribuées à des candidats occupant des immeubles déclarés insalubres.

Le Premier Ministre et le Secrétaire d'État au Logement, M. Robert-André Vivien, ont rappelé à diverses reprises leur volonté que ces dispositions soient strictement appliquées.

Un décret du 24 janvier 1971 prévoit, par ailleurs, que celles-ci pourront être étendues, sous réserve de modifications tenant compte des situations locales, aux agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En outre, les possibilités de recrutement des Offices H.L.M. ont été récemment assouplies afin de leur permettre de faire appel aux personnels socio-éducatifs indispensables pour faciliter l'adaptation des familles à un habitat normal.

Dans cette politique, le développement des cités de transit et des foyers tient une place très importante et il est indispensable de définir avec précision ce que doit être leur mission et leur statut. Des études sont actuellement en cours au sein du G.I.P. sur ce sujet.



Taudis à Pantin

LA PROGRAMMATION DES RÉALISATIONS

Elle se fait dans le cadre du programme de résorption de l'habitat insalubre (P.R.I.) lancé par les circulaires 70-27 et 70-28 du 14 mars 1970. Au titre de ce programme, un certain nombre de logements (H.L.M., P.L.R., P.S.R., primes) sont réservés chaque année sur le contingent national et attribués ensuite aux différents départements en fonction de leurs besoins de relogement. L'affectation de ces logements est stricte, ils doivent impérativement servir au « relogement de ménages provenant de bidonvilles, de baraquements ou d'immeubles d'habitation non susceptibles d'amélioration, faisant ou non l'objet d'un arrêté de péril ou d'une déclaration d'insalubrité ».

En 1971, 8 000 logements ont été attribués au titre du P.R.I. — (3 500 pour les foyers soit près de 15 000 lits — 1 600 P.L.R. pour la construction de logements de transit — 2 900 H.L.M. et P.L.R. au titre des logements définitifs).

Le G.I.P. dispose d'autre part des crédits du chapitre 65-30 qui ont pour objet de financer :

- l'acquisition des terrains touchés par l'opération de résorption ainsi que des terrains destinés à des constructions pour le relogement;
- les dépenses accessoires aux acquisitions foncières (frais d'études, enquêtes sociales, etc.);
- les frais d'acquisition et de démolition des immeubles compris dans le périmètre de résorption;
- les travaux d'aménagement d'infrastructure tertiaire;
- le coût de construction des cités de transit.

En fait, la plus grosse proportion de ces crédits sert à financer la construction de cités de transit,



Logement de travailleurs africains à Saint-Ouen



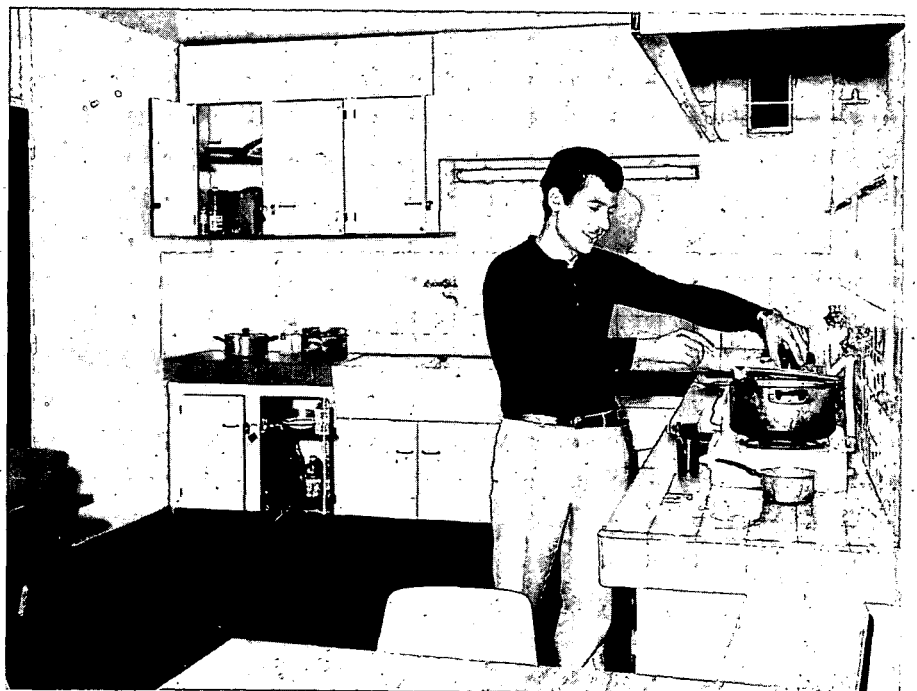
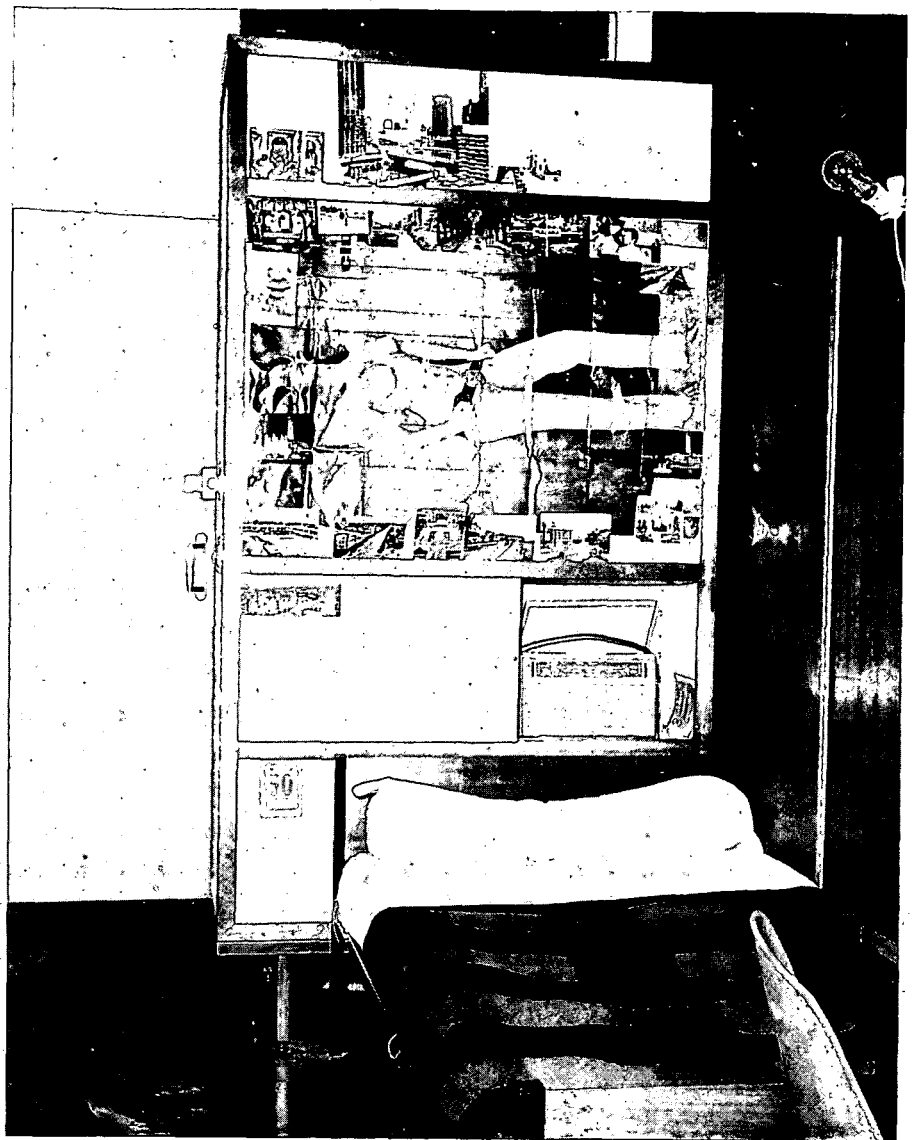
Logement de travailleurs africains à Clichy

subventionnées à 100 % pour les cités de transit provisoires ou mobiles et à 55 % pour les cités dites définitives. Ces dernières après avoir été affectées au transit pendant une durée de 8-10 ans, seront rendues à une utilisation normale à l'issue de cette période. Ceci explique que les crédits H.L.M. interviennent pour une part importante (45 %) dans le financement total des cités définitives. Ce financement se fait dans la majorité des cas au titre du P.R.I. (un logement de transit équivaut ainsi à 45 % d'un logement H.L.M. ou P.L.R. normal).

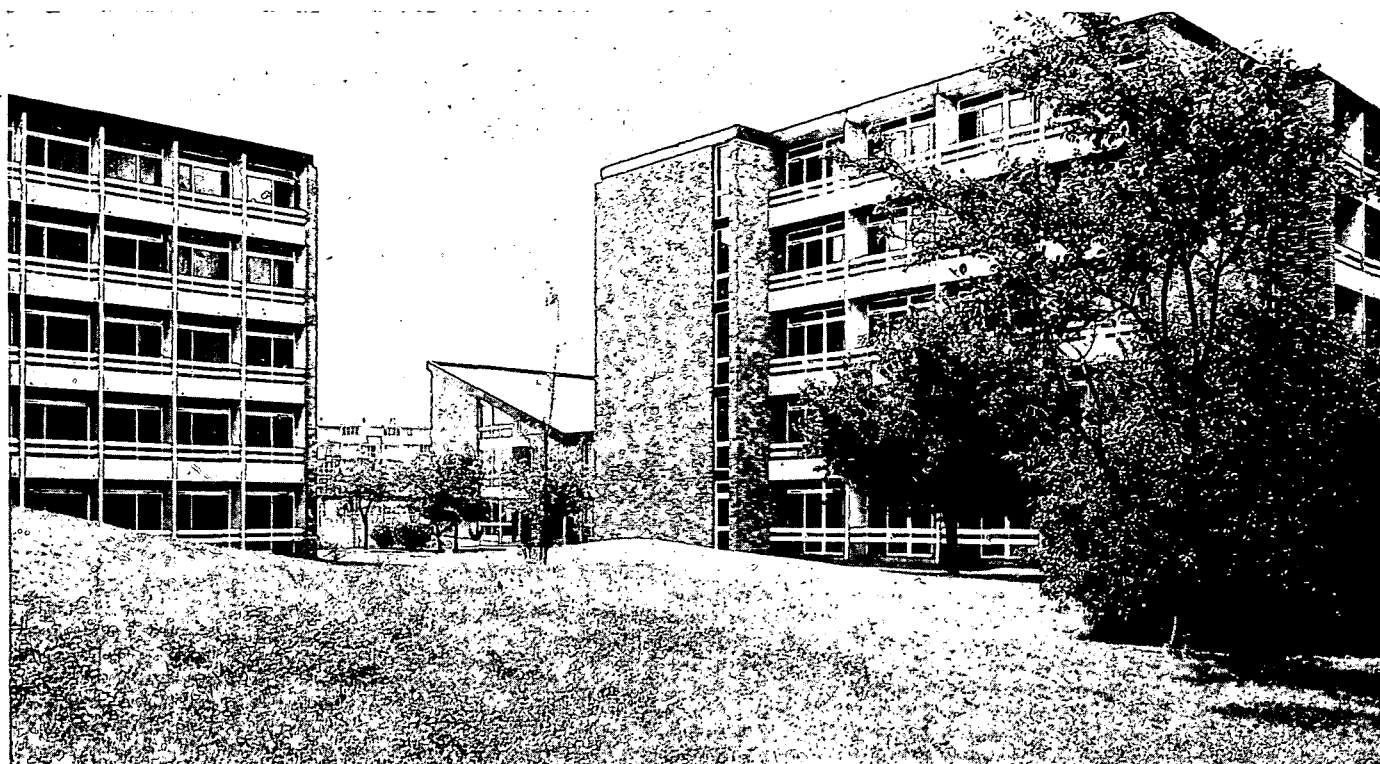
La distribution des crédits du chapitre 65-30 se fait après examen par une sous-commission du G.I.P. des dossiers présentés par les organismes chargés des opérations de construction ou de résorption (organisme spécialisé du type SONACOTRA ou organismes d'H.L.M.).

La répartition des logements P.R.I. (en particulier logements-foyers) la distribution des crédits du chapitre 65-30 se fait en étroite liaison avec le **fonds d'action sociale pour les travailleurs migrants** qui finance à titre complémentaire des foyers en général primés et des réservations dans les logements H.L.M. D'autre part le F.A.S. couvre en partie les dépenses d'action socio-éducative des cités de transit.

Étant donnée l'ampleur croissante des opérations de relogement, le G.I.P. envisage en outre de recourir plus souvent à la procédure de **consultation avec les organismes constructeurs**. Une consultation a déjà été lancée pour la construction de foyers afin de mettre à la disposition de nouveaux maîtres d'ouvrage des projets-types entrant dans



*Ci-dessus et ci-contre,
foyer de travailleurs étrangers
à Trappes*



Foyer de travailleurs étrangers à Trappes

les prix-plafonds et de nature à être réalisés rapidement.

Conformément aux promesses faites par le Premier Ministre au début de l'année 1970, l'essentiel des opérations permettant la résorption des bidonvilles existants sera lancé en 1972 : 42 000 lits de foyers auront, en effet, été mis en service entre 1971 et 1972 ce qui permettra de loger tous les travailleurs isolés vivant actuellement en bidonvilles,

ainsi qu'une partie des primo-arrivants. Pour ce qui est du relogement des familles, 1 000 logements de transit sont actuellement en cours de construction, soit près du tiers du patrimoine existant. L'application stricte de l'arrêté du 1^{er} octobre 1968 en région parisienne et du décret du 21 janvier 1971 dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, permettront, en outre, de mobiliser une part impor-

tante des logements H.L.M. en faveur des populations venant de bidonvilles.

S'il est possible de parvenir à résorber, dans des délais relativement rapides, les bidonvilles existants, la suppression de l'habitat insalubre est néanmoins une œuvre de longue haleine dont la réalisation ne dépend pas seulement de l'État, mais exige le concours de l'ensemble des intéressés.

