

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHEQUE

CREDOC



LES CAUSES SOCIO-ECONOMIQUES DES MAUVAIS LOGEMENTS

Sou1973-2120



1973

Les causes socio-économiques
des mauvais logements - Tome II /
P. Maréchal, M. Tallard. (Juin
1973).

DE DOCUMENTATION SUR LA CONSOMMATION
E - 75634 PARIS CEDEX 13 TEL. : 707-97-59

CREDOC•Bibliothèque



4 75

C.R.E.D.O.C.
BIBLIOTHÈQUE

R⁴75

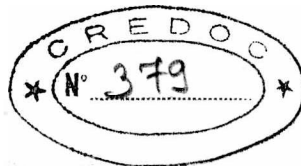
CENTRE DE RECHERCHE ET DE DOCUMENTATION
SUR LA CONSOMMATION

45, Boulevard de la Gare - 75013 PARIS

P. MARECHAL et M. TALLARD

CAUSES SOCIO-ECONOMIQUES DU MAUVAIS LOGEMENT

T O M E II



Compte-rendu de fin de contrat
d'une recherche financée
par la
Délégation générale
à la recherche scientifique
et technique

Action concertée : Urbanisation

Juin 1973

Contrat n° : 71 7 3226

R 75

S O M M A I R E

	Pages
<u>INTRODUCTION GENERALE</u>	1
CHAPITRE PRELIMINAIRE	2
Chapitre I : Le Logement dans le mode de production capitaliste	14
A - Le contexte socio-économique du logement	15
B - Le Mauvais Logement	25
Chapitre II Les conditions historiques de la production des Mauvais Logements	29
A - Les conditions générales de production du logement ouvrier	30
B - Evolution historique de la demande de logement ouvrier et du financement de l'offre	33
C - Conséquence : La production de logement ouvrier, objet de stratégies	45
Chapitre III : Création, disparition ou pérennité des Mauvais Logements - Les facteurs d'évolution depuis l'après-guerre	57
A - Les facteurs de mutation ou de disparition	57
1. Une évolution structurelle du Mode de Production	58
2. Les moyens de cette évolution structurelle	73
B - La production actuelle du Mauvais Logement	81
1. La production des formes du Mauvais Logement	81
2. La destruction de ce Mauvais Logement	83
CONCLUSION	89

LES CAUSES SOCIO-ECONOMIQUES DU MAUVAIS LOGEMENT

INTRODUCTION GENERALE.

S'il est important de pouvoir recenser les mauvais logements, l'intérêt de cette investigation dépend de la qualité du repérage, de l'exhaustivité du dénombrement mais surtout des concepts utilisés pour appréhender ces mauvais logements. L'instrument important est alors le questionnaire d'enquête dont les rubriques permettent de distinguer diverses catégories de ces logements selon leur plus ou moins grande qualité, la possibilité de répartition, le coût de cette rénovation...

Cependant, les résultats obtenus dans ces conditions ne permettront jamais que de faire un constat sans donner les outils pour en comprendre l'origine, pour prévoir les capacités d'évolution engendrée soit par des "mécanismes" divers liés à l'économie de marché soit par des types d'intervention usuels.

Ainsi, au lieu d'étudier le mauvais logement seul, ou de le compter en l'isolant de sa localisation, de son insertion dans un tissu urbain, il convient de pousser l'analyse jusqu'à tenter de préciser, par quelques indicateurs, la chaîne de causalité qui l'a produit et celle qui verra sa disparition ou sa mutation.

L'entreprise est ambitieuse et cette problématique nouvelle ne trouvera pas toujours des réponses définitives. Ce travail sur les causes socio-économiques du mauvais logement vise à poser le problème, à le cerner en dégagant les domaines mal connus, d'étayer sur des exemples précis mais dont le caractère de généralité restera le plus souvent à prouver.

On notera que cette approche du stock de logement qui est proposée est un peu le négatif de ce qui est fait usuellement, en ce sens que ce qui préoccupe, avec raison d'ailleurs, est la construction et la satisfaction d'une demande dont la pression reste toujours vive. Cependant, la "vie" de ce stock est un élément très important pour mener une politique de logement.

Les mauvaises conditions de logements semblent une fatalité comme les inégalités sociales. Encore faut-il préciser à quelle logique répond une telle nécessité : cela demande donc que soient analysées les conditions de production du mauvais logement, la durée de vie ou la pérennité de celui-ci, les facteurs qui vont assurer cette stabilité ou cette dégradation lente, les éléments qui provoqueront sa mutation ou sa disparition.

Peut-on dès lors, classer les mauvais logements selon les contextes (ou chaînes de causalités) qu'il reste à préciser, classement qui pourrait permettre de déduire les circonstances de leur existence et les possibilités de leur élimination.

CHAPITRE PRELIMINAIRE.

Lorsqu'on compare les conditions de logement à vingt ans d'intervalle, on constate toujours la permanence d'un problème social qui ne voit pas sa fin. Cependant, l'évolution économique qui a suivi la guerre a changé les données et, s'il existe encore de nombreuses personnes qui vivent dans des conditions déplorables, l'ampleur et surtout la nature de ces circonstances sont aujourd'hui tout autres.

Pour illustrer ceci, on se référera à deux documents, l'un du Conseil économique (1) en 1953, l'autre au rapport de la Commission "Habitation" du 6ème Plan.

Dans le premier, dans le rapport d'ensemble (de M. Lecoœur), une dénonciation des méfaits de la crise donne le ton : "Lorsqu'une société ne peut assurer à ses membres cet indispensable élément de la recherche du bonheur qu'est le foyer, lorsque les jeunes ne peuvent se marier, faute de logement ou lorsque l'équilibre de leur jeune union est, dès ses débuts, compromis par les conditions précaires où elle ne peut s'épanouir, lorsque les jeunes ménages sont odieusement rançonnés par des sous-locations abusives, lorsque la venue d'un nouvel enfant, loin d'être saluée avec joie, est considérée comme une catastrophe parce qu'il n'y a pas de place où le faire dormir, il faut craindre que ceux qui souffrent de ces situations - et ils sont chaque jour plus nombreux et dans toutes les couches sociales - ne soient conduits à la révolte."

A ces phrases, le rapport du 6ème plan fait écho en mettant en exergue de l'annexe concernant les mal-logés cette citation : "On peut assassiner un homme par le logement comme on l'assassinerait avec une hache". Le fléau est donc dénoncé mais il n'est plus le même : Certes, le parc est toujours vétuste (la moitié des logements occupés quotidiennement sont antérieurs à 1914), les constructions provisoires et habitations de fortune ne diminuent que lentement (180 000 en 1962, 140 000 en 1968, d'après les sondages au 1/20 des recensements), mais la grande différence vient de ce qu'en 1950, toutes les couches sociales sont atteintes alors que, vingt ans après, les groupes sociaux mal-logés sont bien définis.

Ce sont :

- les personnes âgées, du moins celles qui sont parvenues à l'âge de la retraite en ne disposant que de faibles ressources
- les travailleurs étrangers qui se concentrent dans les bidonvilles, les îlots insalubres...
- les jeunes travailleurs encore mal intégrés dans la vie professionnelle
- les handicapés physiques
- certaines familles qui n'arrivent pas à joindre les deux bouts, plus particulièrement les jeunes ménages à faibles ressources, les familles ayant un grand nombre d'enfants
- des groupes qualifiés rapidement d'associaux.

Il est évident que cela ne recouvre pas l'ensemble des mal-logés mais, néanmoins, la faiblesse des ressources devient (et même redevient) la caractéristique principale de ceux qui vivent dans de mauvaises conditions de logement.

Il s'ensuit que si, toujours, il a été préconisé d'augmenter le volume de la construction, en 1950, on pouvait dire que "cette crise de logements est beaucoup plus une question de répartition qu'une question de pénurie" (1) alors qu'aujourd'hui, à la "relative équité" devant la pénurie a succédé une inégalité des couches sociales devant l'accès au bon logement.

(1) Conseil Economique - Le problème du logement - PUF 1953

C'est dire l'importance de la mutation de sens de la permanente crise du logement : autant la situation de l'après-guerre résultait d'une politique de blocage des loyers et d'une conjoncture économique mauvaise, autant l'évolution actuelle est tributaire d'une croissance soutenue, d'une politique d'aide au financement du logement et à la construction.

Une vision globale des choses montre une amélioration constante du confort et de la qualité des logements. Une analyse détaillée nuance ce jugement car les éléments qui composent le parc de logement évoluent d'une manière très inégale selon les circonstances.

Une étude sur les changements d'affectation et de l'amélioration des logements de 1962 à 1967 (1) donnent quelques aperçus sur les disparités d'évolution.

L'importance des mouvements internes, des flux dans le parc de logement est mis en évidence par le fait que, entre 1954 et 1968, 43 % des résidences principales construites ont servi à couvrir le solde net des désaffectations de résidences principales (transformations réciproques de résidence principale en résidence secondaire, bureaux, etc...).

De plus, la possibilité de passage, dans un sens comme dans l'autre, dépend du contexte urbain ou rural et de la qualité du logement. Les désaffectations sont donc un phénomène très sélectif, plus important dans les communes rurales que dans les communes urbaines, pour les logements sans confort que pour les autres.

Les taux de désaffectations triplent au moins quand on passe des logements ordinaires aux autres résidences principales (pièces indépendantes, chambres meublées en hôtel ou garni, habitations de fortune, constructions provisoires).

Cela traduit l'évolution générale.

Mais, les conclusions inverses (prédominance de l'urbain sur le rural, des logements de mauvais confort sur le bon) se rencontrent pour les destructions et les réaffectations.

De plus, si l'on constate une amélioration générale du confort, ceci se fait d'une manière inégale : en effet, on constate que, parmi les logements n'ayant pas l'eau courante en 1962 (soit 2 200 000) , moins d'un sur deux est toujours dans le même état cinq ans plus tard et que 80 % de ceux qui ont été améliorés, n'ont pas acquis plus d'équipement que l'eau courante. De même, les 3/4 des logements ordinaires n'ayant pas l'eau courante en 1962 et 70 % de ceux qui n'avaient que l'eau courante et les WC étaient dans le même état cinq ans plus tard.

On peut dire que les vitesses d'évolution, les moteurs d'évolution sont différents selon les logements et leurs contextes.

Il faut noter que les indications données ci-dessus ne donnent qu'une mince idée de ce qui se passe, car la séparation ville/campagne masque ce qui se passe à l'intérieur des villes.

(1) article de J.L. Bodin et N. Seligmann - Economie et Statistique, n° 16, oct. 1970

La célèbre formule de Henri Lefebvre "La ville est la projection sur le sol des rapports sociaux" traduit avec vigueur la nature de la ségrégation urbaine.

Or, si cette ségrégation peut être considérée comme un invariant de notre société, son expression concrète est en lente mouvance et il est fondamental de noter que "la répartition spatiale des catégories sociales peut se modifier sans que se modifie la ségrégation spatiale" (1).

Par exemple, entre 1954 et 1968, dans l'agglomération parisienne, on note que la ségrégation entre les ouvriers d'une part et les cadres supérieurs et professions libérales d'autre part s'est maintenue même s'il y a atténuation entre ouvriers et employés, ouvriers et cadres moyens; que les mouvements migratoires entre Paris et sa banlieue ont été importants pour toutes les catégories; que Paris se dépeuple et que, simultanément, son "niveau social" croît.

Dans un tissu urbain ancien, de tels mouvements ne peuvent que provoquer des mutations profondes dans le parc de logement et dans son usage.

Il s'ensuit que des mauvais logements vont se trouver détruits, améliorés, créés selon les cas, ou même rester tels quels. Ce sont ces alternatives qu'il convient d'analyser d'une manière approfondie.

Il aurait été hasardeux de traiter un tel sujet sans s'appuyer sur des faits car il faut convenir qu'en ce domaine le discours déductif ou l'analyse de type synchronique sont insatisfaisants et que l'on est obligé de laisser parler les faits, d'écouter l'histoire des logements, des villes pour mesurer la complexité du phénomène mauvais logement mais aussi pour dégager des circonstances-types dont l'étude permet de mieux comprendre la genèse des mauvais logements.

C'est pourquoi, il est apparu nécessaire de commencer par la présentation de quelques exemples (trois), assez précis pour indiquer, dans de grandes lignes, les éléments qui concourent à l'existence et à la disparition des formes inférieures de logement. Il ne s'agit pas d'être exhaustif, mais de donner des éclairages divers de situations différentes.

Ces trois exemples monographiques décrivent l'évolution d'un quartier actuellement très dégradé dans une grande ville (Paris), les transformations de l'habitat d'une ville moyenne (Le Mans), et une transformation ponctuelle dans une ville moyenne également (Châlon-sur-Saône).

Evidemment, il existe d'autres situations, d'autres choix auraient pu être faits.

Si les contextes sont très différents dans chaque cas, la méthode d'approche aussi : en particulier le niveau d'analyse n'est pas le même chaque fois, ni les concepts utilisés car les auteurs de ces études n'ont pas procédé de la même manière, ce qui pouvait se justifier par la différence de leurs sujets mais également parce qu'ils travaillaient avec des problématiques différentes.

Chaque exemple est suivi d'une conclusion spécifique pour mettre en évidence sous forme de chaînes de causalités appropriées les éléments qui nous intéressent. Bien sûr, il n'y a là aucun caractère de généralité.

(1) M. Freyssenet, T. Regazzola, J. Retal - Ségrégation spatiale et déplacements sociaux dans l'agglomération parisienne de 1954 à 1968 -CSU 1971.

Premier exemple :

Le onzième arrondissement de Paris (1)

En 1930, 90 % de la surface du XIème arrondissement était considérée comme insalubre, à des degrés divers cependant. Une précision préliminaire est à apporter pour indiquer que ce quartier est traversé de grands axes Sud-Est, Nord-Ouest, avenues larges et bordées de maisons hautes et bien entretenues, contenant une population plus aisée que l'ensemble de l'arrondissement.

Le quartier est très ouvrier et fournit du travail à 60-70 % de ses habitants. Quartier très intégré donc ce qui se traduit par une imbrication étroite entre l'habitat, les ateliers, les petites entreprises, les dépôts... "Ainsi l'on trouve une forme d'implantation de maisons qui associent résidence et atelier, au niveau des bâtiments, et dans un même bâtiment, au niveau des étages, dans un même logement, au niveau des pièces". Les locaux destinés à l'industrie s'infiltrèrent partout, diminuent les cours. On est en présence d'une utilisation poussée du terrain, compte tenu des contraintes imposées par les constructions hautes qui entourent et isolent les îlots insalubres.

Les rues présentent des aspects différents : elles sont soit de tracé rectiligne, bordées de maisons bien alignées et jointives, soit au tracé sinueux, aux maisons non alignées et petites, très vieilles et assez semblables, soit entourées de maisons basses à large façade correspondant à un immeuble à destination industrielle; ou bien les types sont plus complexes et sont des mélanges des aspects précédents.

Tout ce réseau de rues tour à tour rectilignes ou sinueuses, enserre, derrière des façades hautes, des cours grandes ou petites, de formes diverses, encombrées par des constructions de rez-de-chaussée à destination industrielle ou par des petites constructions parasitaires appuyées sur les maisons solides.

En général, tout l'univers côté cour est insalubre : les façades sont lépreuses et dégradées, les logements peu entretenus manquent d'air et de soleil, le confort y est minimum et à tout cela s'ajoute l'inconvénient de la présence des ateliers, des dépôts, source de nuisances diverses. Le tout, évidemment, se dégrade plus ou moins rapidement jusqu'à la déclaration de péril après plusieurs accidents.

Dans cette zone très densifiée, les contrastes abondent : d'abord entre une activité fébrile, une fonction commerciale très vivante et l'aspect insalubre des maisons. Mais tous les immeubles ne sont pas dans cet état : il est possible de voir côte à côte des immeubles bourgeois de 5 à 6 étages bien entretenus, habités par des patrons fondateurs par exemple, des immeubles à l'aspect bourgeois mais délabrés, résultat d'un changement de contenu social, des immeubles ouvriers, simples de 5 à 6 étages. Les bonnes situations (carrefour, angle de rue, proximité d'un métro) sont occupés par de belles maisons bourgeoises de 5 à 6 étages.

Il va sans dire que l'on rencontre essentiellement des économiquement faibles dans les mauvais logements.

(1) Cet exemple est tiré d'un mémoire de D.E.S. : "Aspects de l'insalubrité, et étude des problèmes posés par la rénovation dans le 11ème arrondissement"
Nicole SZULC - Institut de géographie - 1966

Les causes de l'insalubrité.

Il a fallu moins d'un siècle pour construire cet enchevêtrement et les conditions de sa production en expliquent largement le résultat.

Au début du XIXème siècle, cette zone est peu urbanisée, parcourue de chemins qui traversent des faubourgs et des jardins au parcellaire dense.

A cette époque, la manufacture apparaît et se fixe dans d'anciens logis déchus. La concentration d'ouvriers, initialement faible, s'accroît dans ce cadre de vieille tradition artisanale et la proximité des murs d'octroi attire une population ouvrière qui trouve là le moyen de se procurer des vivres sans taxes.

L'existence d'une main-d'oeuvre abondante, sa qualification produit de l'artisanat et les espaces libres vont favoriser l'installation de la grande industrie et, le nombre de fabrique ne va cesser de s'accroître pendant le XIXème siècle. Dès 1880, le XIème arrondissement atteint une des plus fortes densités de population de Paris et la gardera jusqu'à nos jours.

Avant le milieu de ce siècle, déjà la construction ne suivait pas l'accroissement d'une population qui demeure assez mêlée.

La restructuration hausmanienne va enclencher un processus qui durera environ 50 ans. Son effet immédiat est le percement de grandes avenues et de places nouvelles (La République). Le terrain dégagé permet aux sociétés immobilières de construire de nouveaux immeubles en rapport avec la charge foncière qui s'est accrue à la suite de spéculations; elles rachètent également des propriétés le long des axes anciens, et surtout aux angles de rues. Les constructions vétustes tombent et de hauts immeubles prennent leur place. Ces maisons ne sont pas uniquement à destination bourgeoise : les sociétés immobilières vont également produire en hâte pour les ouvriers, du moins pour certains, de tristes maisons hautes appelées "boîtes à loyer". Ceci est dû au fait que l'Etat leur donne une subvention pour la construction des logements ouvriers.

Le résultat de tout ceci est que les ouvriers, obligés de rester près de leur travail, vont être rejetés vers le centre des îlots, derrière les hautes maisons des avenues. Ces dernières vont, en plus, dévaloriser les constructions de l'intérieur des îlots en leur enlevant air et soleil.

A cet afflux important de la population va correspondre une densification désordonnée de logements pauvres soit par division d'un ancien appartement en plusieurs, soit par la prolifération des immeubles de rapport et des garnis. Il va sans dire que la qualité est médiocre et les règles d'hygiène peu respectées. Des règlements, tels ceux parus en 1902 reculant la limite du nombre d'étages de 5 à 7 plus les combles, autorisant des cours de 7 m² au lieu de 25 m² minimum vont permettre à ce mouvement de se poursuivre encore. A cela s'ajoute l'infiltration des constructions industrielles entre les espaces vides et même dans des locaux primitivement destinés à l'habitation.

Tout ceci pour expliquer les causes de ce que certains appellent l'insalubrité organique, c'est-à-dire l'insalubrité due au mode de construction du bâtiment ou aux constructions postérieures qui lui ont enlevé air et soleil.

La situation est aggravée par l'insalubrité fonctionnelle tenant à la façon dont les locaux ont été utilisés et dégradés. Il est évident que l'insalubrité organique attire l'insalubrité fonctionnelle avec renforcement inverse en retour.

Les locaux n'ont pas toujours une destination unique : ils peuvent servir tour à tour à l'habitation, à des ateliers, à entreposer. L'occupation industrielle d'un local utilisé précédemment comme logement amène une dégradation importante. D'autre part, la nature de l'activité, la prospérité ou les difficultés sont des éléments importants pour la rapidité de la détérioration et pour la qualité de l'entretien. Par contre, la réutilisation d'un ancien logement s'accompagne en général d'une rénovation sauf si les nouveaux occupants sont très pauvres.

Un rapport sur "les conditions de vie dans le XIème arrondissement de Paris" effectué par des assistantes sociales en 1967 donne un bilan éloquent qui confirme l'indigence de ses occupants dans un ensemble toujours très dégradé et insalubre : une prédominance d'ouvriers spécialisés, de manoeuvres et d'inactifs se partagent des logements dont 90% ne disposent que de W.C. en commun), le plus souvent en surpeuplement. Les catégories les plus défavorisées sont les jeunes, les personnes âgées et la population d'origine étrangère qui s'accroît. Il va sans dire que cet état a des répercussions sur la santé menacée par une hygiène corporelle insuffisante, la malnutrition et le surmenage (nombreuses maladies mentales); répercussions sur l'inadaptation des jeunes (nombre de signalements d'enfants en danger croissant...).

Cependant un tel milieu économique permet la survie de petits artisans, souvent vieux qui offrent des services à prix très faibles à une population démunie, qui trouvent un marché pour vendre des produits qui n'ont aucune chance d'arriver sur un marché plus important et enfin l'insalubrité du lieu permet l'usage de machines bruyantes et le paiement d'un faible loyer. Il existe donc un certain équilibre, évidemment très fragile.

L'évolution de ce quartier.

En 1893 est institué le "casier sanitaire des maisons de Paris" : un immeuble dans lequel il y a plus de 10 morts par tuberculose en une année est déclaré insalubre et voué à la destruction rapide. En 1918, les résultats indiquent, dans le XIème arrondissement, 17 îlots insalubres sur lesquels vivent 200 000 personnes (en 24 ans, 33 000 y sont mortes de tuberculose, moyenne annuelle de 7,09%). Soixante ans après, seul un îlot a été abattu.

Puis, une partie a été déclarée "zone de rénovation". Mais là encore, rien d'important n'a été fait.

Il reste que les décisions de l'administration de classer une partie de ce quartier en zone insalubre ou en zone à rénover, avec ce que tout cela implique de menaces d'expulsion, de démolition ont laissé dans l'incertitude constante une population et surtout des propriétaires qui ont adopté le plus souvent une attitude passive à l'égard des logements : d'où le manque d'entretien.

En 1960, un virage est pris : il est admis que les immeubles ne seront pas détruits et qu'il n'y aura pas d'opération de grande envergure.

A partir de là, deux attitudes se développent :

- le passage à la copropriété forcée.

Le propriétaire renonce à sa propriété et cède ses pouvoirs à une société de vente des appartements en co-propriété : il faut pour cela qu'il fasse un minimum de réparations. Ce processus chasse les locataires les plus pauvres et les industries au bord de la rentabilité. La restauration de l'immeuble suit cette première phase avec des divergences entre les copropriétaires qui débattent au sein du syndicat de l'urgence des travaux à effectuer dans les parties communes : ravalement de la façade pour mieux vendre, ou réparer l'escalier pour mieux vivre. La copropriété est forcée dans la mesure où cela est la seule solution laissée au locataire s'il veut ou peut rester.

- La construction privée.

Le nombre de permis de construire s'accroît depuis 1960 même dans les zones déclarées antérieurement insalubres ou de rénovation. Par exemple, un immeuble est démoli à la suite d'un arrêté de péril. La parcelle est vendue à une société de construction qui reloge les occupants dans des H.L.M. en banlieue ou dans des taudis équivalents (le problème des petits artisans est rarement réglé de manière satisfaisante) et un immeuble de "grand standing", de 10 étages est construit à la place. Il est évident que ces nouvelles constructions deviennent des parcelles obstacles à toute rénovation.

CONCLUSION.

A partir de cette monographie, on peut analyser succinctement deux processus fondamentaux concernant des mauvais logements :

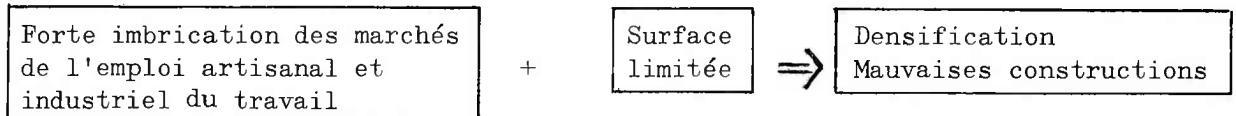
d'une part, leur formation, d'autre part leur transformation, disparition ou mutation.

a) Il apparaît ici clairement que la production de mauvais logements est liée à la présence de multiples facteurs : rapidement, cette aire a connu une vocation industrielle qui s'est affirmée jusqu'à la fin du siècle dernier. Il en est résulté une imbrication très forte entre un marché de l'emploi et un marché du travail. Comme ce quartier ne pouvait s'étendre, cela a conduit à une densification importante aggravée par la rénovation hausmanienne qui n'a pas provoqué une mutation sociale importante dans ce cas, mais a déplacé derrière les grandes artères une population laborieuse pauvre qui ne pouvait s'éloigner de son lieu de travail.

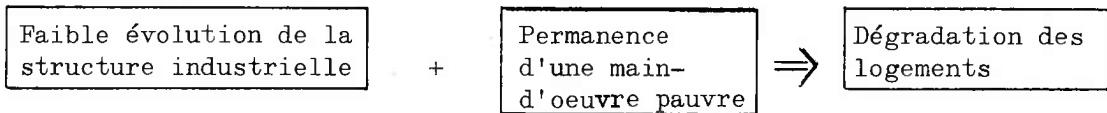
De plus, on peut noter que la grande industrie n'a jamais pu s'implanter dans ce lieu; il s'ensuit une permanence de petites fabriques ou ateliers, assez rarement florissants, fixant une main d'oeuvre peu payée.

Le processus de production de mauvaises conditions de logement peut se résumer ainsi :

1er temps



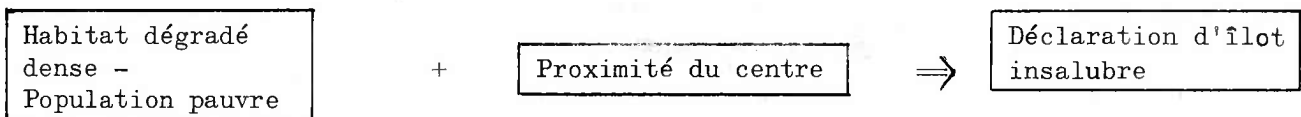
2ème temps



b) Les facteurs d'évolution

Le décalage entre la connaissance administrative nourrie d'enquêtes d'insalubrité et l'immobilité indique qu'il y a loin de la condamnation sociale (déclaration d'insalubrité) à l'action transformatrice. Entre les deux, il manque un "maillon" indispensable sans lequel rien n'est fait. A tel point que l'on peut se demander, à juste raison, si ce n'est pas précisément ce "maillon" qui, au lieu d'être une pièce importante d'un moteur, serait l'élément moteur du processus d'évolution. Ici, en l'occurrence, c'est la volonté de faire de Paris un centre d'affaires à l'échelle européenne qui va induire une restructuration de la ville.

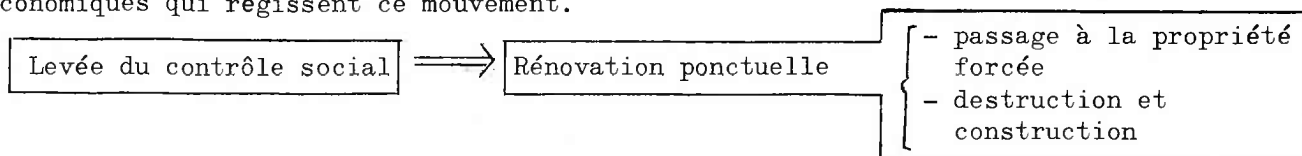
L'étude du comportement des propriétaires indique que leur passivité est liée à l'incertitude sur le projet social de ce quartier. Il n'était donc pas urgent de le transformer, il pouvait rester tel que : lieu occupé par une forte imbrication d'ateliers ou petites fabriques peu rentables et d'une population misérable. Mais son existence engendre des problèmes sérieux (forte morbidité, délinquance, associabilité) qui se traduisent par le label "insalubre" (qui prend une connotation incantatoire).



On notera le terme d'ilôt qui isole mentalement le quartier.

Quand l'incantation est levée ("il est admis que les immeubles ne seront pas détruits et qu'il n'y aura pas d'opération de grande envergure"), c'est qu'un projet social s'est révélé.

Le processus de rénovation ponctuelle peut démarrer : il reste à préciser les mécanismes économiques qui régissent ce mouvement.



Deuxième exemple .

Le Mans (1)

Le développement de la ville du Mans a été accéléré par deux fois depuis le début du XVIIIème siècle : vers le milieu du siècle dernier quand est posée la ligne de chemin de fer Paris-Le Mans continuée jusqu'à Rennes et Nantes et vers les années 1936 avec l'implantation de grosses industries, décentralisées de Paris.

Le Mans a toujours été un centre commercial actif qui s'est appuyé sur son arrière-pays et sur un site favorable aux communications terrestres et fluviales.

La venue du chemin de fer a consacré sa vocation de centre de la Sarthe et lui a donné le rôle de relais commercial des industries sarthoises.

Cette évolution s'est traduite par une restructuration partielle de la ville, partielle car une ville de 50 000 habitants ne peut prétendre à des bouleversements profonds.

Néanmoins, à cette époque, la ville s'étend, et dès lors, il apparaît nécessaire d'adapter le site aux besoins d'une ville en mutation : ceci fut réalisé pour l'essentiel par un programme de travaux réalisés sous le Second Empire. Les édifices (cathédrale, Préfecture, églises...) sont dégagés par des places qui les mettent en valeur. "Mais le Mans avait des ambitions plus hautes. A l'instar de Paris, il lui fallait de grandes voies nouvelles, de grands travaux publics dignes d'un Haussmann" (cité par Jean Gautier). Sans atteindre cette ampleur, d'importants travaux vont percer une large avenue entre la gare et le centre de la ville ; le long de celle-ci, des immeubles remplacent de misérables maisons de bois. Il est à noter que tous ces travaux ont été effectués avec la participation du gouvernement.

A partir de là, la ville se développe, dans un certain équilibre, et se présente vers 1935 de la manière suivante :

- la vieille ville délaissée par son commerce, transformée en une zone d'habitation bon marché mais malsaine ;
- le centre des affaires rayonnant, actif, riche, congestionné aux moments d'affluence ;
- la couronne résidentielle, bourgeoise au Nord-Est, ouvrière à l'Ouest, au Sud et à la périphérie ;

(1) Jean Gautier - Naissance d'une grande cité - Le Mans au milieu du XXème siècle - Librairie Armand Colin 1953

- des noyaux d'habitations rurales, petites et sans confort, isolés dans l'agglomération ;
- des quartiers nouveaux en formation à la limite de l'agglomération.

Le "vieux Mans" est composé de taudis dans lesquels s'entassent une population dense (500 hab/ha) où la mortalité est si élevée qu'elle met en danger l'équilibre démographique de la ville. Comment s'est dégradé cet ancien centre ? Au XIXème siècle, dans la ville qui s'élargissait rapidement, les bourgeois quittèrent les vieilles demeures pour les maisons plus aérées et plus confortables qui s'édifièrent sur les coteaux du Nord-Est ; les ouvriers agricoles venus à la ville pour trouver un salaire apparemment supérieur se contentèrent des maigres logements que l'on aménagerait dans le "vieux Mans" : "dans les cours restées libres, on installait des constructions rudimentaires, en pans de bois et colombage ; les grandes pièces des vieilles demeures furent divisées à l'aide de cloisons ; et ainsi furent constituées les pièces sans fenêtres que l'on voit à l'heure actuelle" (Jean Lebreton, 1935, L'habitation ouvrière au Mans - Thèse).

A part ces taudis, il semble que le surpeuplement est faible et que dans cette ville étendue où abondent les maisons individuelles (la mancelle), à peu près chaque ménage vit dans une maison. Cependant, on construit peu.

Puis dans l'immédiat avant-guerre, un stimulant brutal est apporté avec la décentralisation de l'industrie métallurgique, en partie pour des raisons stratégiques. C'est ainsi qu'une partie des usines Renault s'installeront au Mans. Le site offrait des avantages économiques appréciables, en particulier un réservoir de main-d'œuvre dans l'arrière pays.

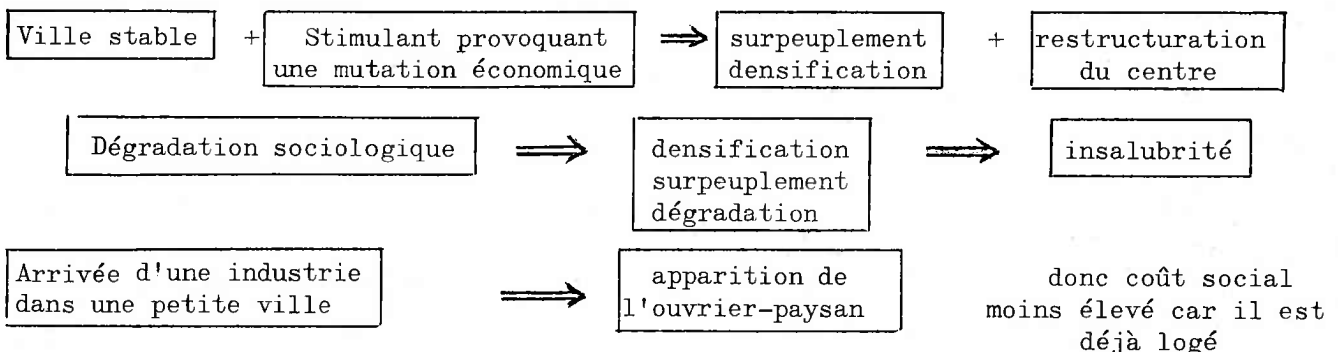
La construction de logements pour les ouvriers n'a pas suivi l'augmentation des emplois : en général, les entreprises ont peu construit au point que des ouvriers venus de Paris y sont repartis car leurs conditions de logement étaient trop mauvaises.

Il en est résulté :

- 1) un entassement de la population dans les maisons anciennes : la maison mancelle établie pour une famille abrite désormais plusieurs ménages.
- 2) Il se développe un type particulier de travailleur ; l'ouvrier spécialisé resté paysan : celui-ci doit, chaque jour, effectuer de longs trajets pour travailler.

Depuis la guerre, après une période difficile, de nombreuses cités ont été construites et une rénovation restructure le centre de la ville. Il est à noter que, dès 1947, une partie de la population des taudis est relogée dans un camp loin de la ville, ce qu'il est convenu d'appeler des taudis de plein vent.

Pour résumer, on utilisera les schémas suivants :



Troisième exemple.

Chalon sur Saône (la rénovation du quartier du bassin)

Deux études (1) permettent de cerner les conditions de cette rénovation et ses particularités : ces études s'attachent à analyser les processus décisionnels, le jeu des différents acteurs ayant une fonction institutionnelle ou non, la cohérence sociale des projets et leurs évolutions; cette approche est intéressante car elle permet d'expliquer d'une manière satisfaisante une anomalie de l'opération : le quartier rénové n'est pas le quartier central où existent de nombreuses habitations insalubres mais un quartier qui le jouxte où l'insalubrité était moins grave.

Le résultat de cette opération est déjà significatif : un éclatement du Centre-ville est un déplacement du lieu du Pouvoir. "L'image du nouveau quartier paraît essentiellement structurée par les immeubles neufs qui bordent l'avenue... : ceux-ci sont jugés de haut standing, en partie semble-t-il, parce qu'ils sont associés à l'image de leurs habitants (cadres et en particulier, cadres nouvellement venus à Chalon à la faveur de son industrialisation); le quartier apparaît ainsi être le support de la prégnance de plus en plus grande du pouvoir financier et technique sur le développement de Chalon..." La rénovation a provoqué une mutation radicale de population et ses nouveaux occupants sont précisément les représentants d'un nouveau pouvoir : le pouvoir administratif et surtout le pouvoir économique lié à l'industrie.

Il semble que le centre soit resté inchangé pour plusieurs raisons :

- il est d'abord occupé en partie, par des maisons bourgeoises où vivent les notables et la bourgeoisie locale enrichie par le commerce du vin.
- Cet ensemble a un caractère historique évident qui permet de justifier sa restauration.
- Il existe cependant des îlots insalubres pour lesquels peu de choses ont été faites. Ces îlots sont denses.

Cependant, l'immobilisme de ce vieux centre provient essentiellement de l'existence d'une solution alternative qui a permis de résoudre les conséquences de la création d'une zone industrielle (en 1956) c'est-à-dire un cadre d'accueil pour les cadres et employés ainsi qu'un quartier assez central pour "exprimer" cette politique dynamique de développement économique.

L'existence de cette solution provient d'une décision remontant avant guerre qui déclarait la désaffectation d'un ancien canal. Par là, il s'opérait un changement de destination : ce n'est que lentement (20-25 ans), que le projet social a pu se concrétiser d'une manière définitive.

(1) Michel Marié - Sociologie d'une rénovation urbaine - Sociologie du Travail - 1970
 F. Lugassy et P. Dard - La participation aux décisions d'aménagement urbain -
 CEP - 1972

Un premier projet (1945-50) de l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées propose de combler le canal et de faire passer une route à grande circulation (pénétrante urbaine).

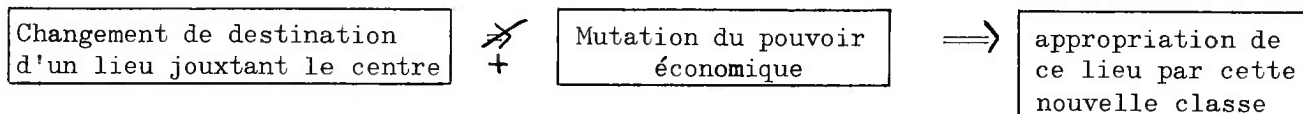
Un deuxième projet (1950-56) , le plan d'urbanisme, confirme le projet de route et, dans le climat général de crise du logement, projette la construction de logements sociaux le long de cet axe routier.

Mais d'autres objectifs interviennent pour l'élaboration du projet social sur ce lieu laissé sans fonction affirmée : la nécessité de construire des logements d'un certain standing, étendre le tertiaire, soigner l'entrée de la ville, éliminer l'insalubrité du canal.

Ceci est à corrèler avec la volonté d'attirer les industries et leurs encadrements.

Enfin, l'opération est déclenchée par la promulgation de la loi du 31 décembre 1958 qui conduit à préférer un terrain où les démolitions sont moins nombreuses et où les expropriations sont socialement et économiquement peu coûteuses.

En résumé :



dans ces conditions :



CHAPITRE I - LE LOGEMENT DANS LE MODE DE PRODUCTION CAPITALISTE

A - Le contexte socio-économique du logement

A.1 - La location

A.2 - La division de l'espace par la rente

B - Le Mauvais Logement

B.1 - Le Mauvais Logement en location

B.2 - Le Mauvais Logement du propriétaire-occupant

B.3 - Les facteurs de mutation

Chapitre I : LE LOGEMENT DANS LE MODE DE PRODUCTION CAPITALISTE.

Le chapitre précédent a permis, à la suite des exemples, de mettre en évidence des chaînes de causalité résumées dans des schémas. Tour à tour, le mauvais logement apparaît dans un processus de développement ou de récession, disparaît ou ne disparaît pas dans des contextes précis : c'est dire la complexité du phénomène, même s'il est toujours le corollaire de la pauvreté. Quelques hypothèses se dégagent déjà pour expliquer les conditions de formation du mauvais logement, sa pérennité et sa disparition.

Mais, pour préciser ces points, il convient d'analyser le contexte économique dans lequel se situe le logement et de dégager les facteurs dont l'évolution de caractère externe ou exogène provoque les mutations de l'espace urbain. Tel est l'objet de ce chapitre.

Le logement dans le mode de production capitaliste.

Le logement est un bien particulier dans la mesure où son usage est indispensable dans notre civilisation (objet de consommation obligatoire), où sa production exige, de plus en plus, la mobilisation d'un capital important (par rapport aux revenus usuels des ménages), où il prend place dans l'espace pour une longue durée.

Ces quatre caractéristiques (nécessité, coût de production élevé, durabilité, occupation d'un espace), permettent de déduire un certain nombre de traits spécifiques du bien-logement dans le cadre du mode de production capitaliste.

Le bien-logement peut également être appréhendé par 2 types de facteurs :

- d'une part, des facteurs socio-économiques tenant à sa localisation, à sa destination sociale, au type de population qu'il abrite.
- d'autre part des facteurs intrinsèques comme sa surface, le nombre de pièces, les éléments de confort, la qualité de la construction, etc...

Ainsi, le terme logement recouvre des réalités très différentes, accentuées par autant d'usages et de modes d'occupation, même si des considérations normatives prévalent dans certains groupes sociaux : le peuplement est une notion qui a évolué et la tendance actuelle est de considérer comme satisfaisant l'usage par une famille d'un logement contenant autant de pièces que de membres de la famille. Mais dans la pratique, le surpeuplement est croissant avec la modicité des ressources, c'est-à-dire qu'il varie avec la CSP du chef de famille comme le montre le tableau ci-après :

(la nomenclature INSEE du surpeuplement a été regroupée en 3 niveaux : surpeuplement, peuplement normal et surpeuplement et les CSP ont été regroupées afin qu'apparaissent les catégories aisées, moyennes ou modestes, et autres).

	Patrons de l'industrie et cadres supérieurs cadres moyens	Employés ouvriers personnel de service	Autres actifs	Inactifs	Ensemble
Surpeuplement	12,7	31,0	23,5	11,0	20,0
Peuplement normal	47,4	50,1	53,9	44,0	47,6
Sous-peuplement	39,9	18,9	22,6	45	32,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : Enquête logement INSEE-CREDOC 1967

Un surpeuplement supérieur à la moyenne apparaît dans les catégories à revenus moyens ou modestes (colonnes 2 et 3). Ces catégories ont en corollaire un faible degré de sous-peuplement, ce dernier étant surtout caractéristique des inactifs.

Dans ce contexte, on peut faire l'hypothèse que le mauvais logement résultera de l'action isolée ou conjointe de l'un de ces facteurs caractéristiques : socio-économiques, caractéristiques physiques, mode d'occupation.

Nous allons essayer de vérifier l'exactitude théorique de cette hypothèse par l'analyse de :

A - Le contexte socio-économique du logement.

Le logement est produit dans un système de production précis : le mode de production capitaliste. Il s'ensuit qu'une première condition de sa production est la possibilité de réalisation de la marchandise, c'est-à-dire le fait, pour son producteur, de récupérer par la vente les frais de production qu'il a engagés plus un profit. Nous supposons qu'en général, avec plus ou moins de difficultés, ceux qui interviennent dans sa fabrication, depuis l'entrepreneur jusqu'au maître d'oeuvre, récupèrent le capital investi dans l'opération avec une marge bénéficiaire.

Mais la production du logement peut échapper aux circuits professionnels, et cela n'est pas rare précisément pour les mauvais logements : c'est le cas du bidonville et même parfois du pavillon construit en dehors des heures de travail. Ce phénomène a pu avoir une certaine ampleur.

Le logement une fois terminé, il est propriété de quelqu'un qui l'utilise pour lui-même ou qui le loue, ou même qui le prête gratuitement.

La propriété n'est pas l'apanage des gens fortunés, mais le seul logement que peuvent posséder les gens pauvres est un mauvais logement ; (le cas extrême est celui du bidonville ou de la baraque construite avec des matériaux gratuits (de récupération), le tableau ci-après met en évidence cette liaison bas revenu, statut d'occupation du mauvais logement.

Le mauvais logement est défini suivant la nomenclature INSEE 1963, c'est-à-dire comme :

- un logement sans eau
- ou - un logement avec eau, sans installation sanitaire ni WC
- ou - un logement avec eau, installation sanitaire ou WC.

Statut d'occupation	Revenu								
	3000 P.	3000 à 5000	5000 à 7000	7000 à 10 000	10 000 à 15 000	15 000 à 20 000	20 000 à 30 000	30 000 à 50 000	Ensemble
Locataire d'un local vide	31,4	38,2	39,0	43,9	46,1	46,3	48,8	56,2	42,5
Locataire d'un meublé ou sous-locataire	1,4	1,8	3,1	7,4	6,0	4,6	4,7	0,6	4,3
Propriétaire accédant	0,2	0,0	1,2	2,1	5,5	6,3	8,4	4,0	3,5
Propriétaire non accédant	43,7	42,7	38,3	30,2	25,3	22,8	21,0	20,9	31,3
Logé gratuitement	22,8	16,8	16,4	13,0	13,7	15,7	13,6	12,6	15,7
Logé par l'employeur (payant)	0,4	0,5	1,9	3,4	3,4	4,2	3,5	5,7	2,7
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : Enquête Logement INSEE-CREDOC 1967

On vérifie l'assertion vu plus haut : que les gens à bas revenus sont surtout propriétaires de leur mauvais logement; en corollaire, ceux à revenus un peu plus élevés mais quand même moyens ne sont que locataires de ces mauvais logements; on peut penser que pour ceux-ci, habiter dans un mauvais logement est un état passager susceptible de changement avec une amélioration des ressources.

Cette liaison des bas revenus et de la propriété de maisons de mauvais confort est d'autant plus notable que, en règle générale, les propriétaires sont mieux logés que les locataires et que leur confort va en s'améliorant.

Le confort des logements anciens selon leur statut d'occupation :

Statut d'occupation	Sans eau	Eau seulement	Eau, WC ou I.S.	Eau, WC I.S.sans C.C.	Eau, WC I.S.et C.C.	Ensemble
Locataires 1963	16,5	29,5	33,2	13,1	7,7	100,0
1967	11,4	30,1	34,8	14,1	9,6	100,0
Propriétaires 1963	15,7	10,9	38,8	17,8	16,8	100,0
1967	10,6	11,5	35,7	20,4	21,8	100,0
Logés gratuitement 1963	16,7	20,0	39,8	12,9	10,6	100,0
1967	10,2	17,7	39,3	17,6	14,9	100,0
Ensemble 1963	16,2	21,3	36,3	14,7	11,5	100,0
1967	11,3	20,8	35,9	17,1	14,9	100,0

Enfin, ces hypothèses sont vérifiées par la liaison âge, statut d'occupation du mauvais logement, étant donné la dépendance de l'âge et du revenu.

	65 ans et +	< 30 ans	entre 30 et 50 ans	entre 50 et 65 ans	TOTAL
Locataire d'un local vide	37,8	50,5	45,4	42,9	42,6
Locataire d'un meublé ou sous-locataire	0,7	17,9	5,2	2,7	4,3
Propriétaire accédent	0,4	5,1	7,8	2,4	3,5
Propriétaire non accédent	45,4	4,4	19,6	35,9	31,4
Logé gratuitement	15,2	17,4	18,3	12,8	15,6
Logé par l'employeur	0,5	4,7	3,7	3,3	2,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : enquête logement
INSEE-CREDOC 1967

Les personnes âgées, le plus souvent de faibles revenus sont propriétaires depuis longtemps, (non accédants) à leur mauvais logement.

D'autre part, le statut précaire (locataire d'un meublé) est surtout le fait des jeunes de revenus souvent irréguliers ou moyens et "l'âge mûr" voit une proportion relativement forte de propriétaires accédants explicable par la stabilisation du revenu.

La multiplicité des statuts d'occupation du logement est un signe de la complexité de ce bien ; on ne peut ramener la différence entre le locataire et le propriétaire à un problème d'épargne, de modalités de financement. La réalité est plus compliquée et il paraît riche d'enseignements de commencer par analyser le cas de la location qui révèle plus facilement les multiples aspects économiques du logement. En effet, la propriété génère un type de relation économique particulier vis à vis du locataire, relation qui est escamotée dans le cas du propriétaire-occupant. Ce dernier est, d'une manière générale, plus passif que son homologue, le propriétaire-bailleur dont la conscience collective a forgé une image peu flatteuse mais souvent justifiée.

A.1 - La location

Dans la location, le propriétaire cède l'usage d'un local contre une rémunération dont le montant paraît être fixé par le jeu de l'offre et de la demande. En fait, le loyer est le résultat de processus très divers selon le cadre juridique du logement, depuis le marché libre, le marché réglementé jusqu'aux loyers fixés en dehors du marché comme pour les H.L.M.. Cette extrême variété suggère que le prix de la location du logement est autre chose qu'un paramètre d'équilibre du jeu de l'offre et de la demande et qu'il importe d'en démonter les composantes pour mieux en analyser la nature.

Pour acquérir une construction bâtie sur un terrain, le propriétaire-bailleur a dû mobiliser un certain capital à la fois pour acheter le terrain et pour payer le coût de la construction. Comment va-t-il récupérer ce capital ? Cette question va trouver sa réponse en indiquant les logiques de circulation du capital de prêt et du capital foncier dans le mode de production capitaliste.

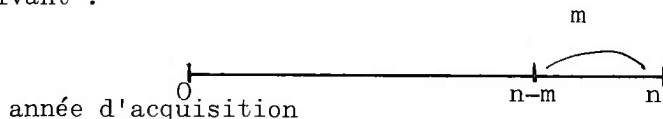
- Le capital de prêt (loyer I).

Le propriétaire paie son logement, la somme A que l'on considère comme couvrant le coût de la construction. Il garde la propriété de ce logement, donc, sa rémunération ne trouve pas son origine dans le schéma classique de la circulation des marchandises.

Celui qui place son argent dans la pierre entend bien en tirer profit, c'est-à-dire que cette forme de placement doit lui rapporter un intérêt conséquent. De plus, comme l'usage et le temps dégradent le logement jusqu'à le rendre inutilisable, il lui faut récupérer le coût de construction. Enfin, il pourra investir en faisant des travaux de réparation pour prolonger l'usage du logement.

Donc, le loyer doit permettre de couvrir le coût d'immobilisation du capital, le coût de la construction, plus le montant des travaux.

On peut faire l'hypothèse qu'à l'année n le propriétaire désire récupérer tout le capital investi et immobilisé, c'est-à-dire que l'amortissement se fait en n années suivant le schéma suivant :



Ainsi, pour un logement payé A, si i est le taux d'intérêt et R le montant des réparations effectuées (n-m) années après sa construction, le loyer payé sur n années doit être égal à

$$A + n A i + R + m R i$$

en tenant compte en plus d'autres frais (pertes dues au non paiement, impôts). On déduit un loyer annuel couvrant l'amortissement et les frais physiques.

C'est ainsi que "les travaux préparatoires" à la loi de 1948 montrent que leurs auteurs considèrent que le loyer doit correspondre à la rémunération du capital investi et à l'amortissement de l'immeuble (évalués à 4,25%), augmenté des frais de gestion, d'entretien et divers. A l'époque, les propriétaires estiment qu'un loyer normal correspond à environ 6,5% du coût d'un immeuble" (1). (Il faut entendre ici le loyer total, c'est-à-dire le loyer I augmenté du loyer II que nous explicitons ci-dessous)

Une partie du loyer (loyer I) est donc parfaitement définie par la nature économique de la location.

- Le capital foncier (loyer II)

Il correspond au volume d'argent immobilisé pour l'achat du terrain. Les particularités de ce capital sont à lier à celles de la rente que nous allons exposer brièvement : cela justifie la seconde partie qui compose le loyer (loyer II) dont le montant global est déterminé soit par les mécanismes du marché, soit par une volonté sociale d'une autre nature (terrains mis en réserve, contrôlés...)

Ce qui est remarquable ici, c'est que la propriété du terrain procure un revenu ou rente, et que le capital détenu, en général, reste intact sinon de valeur croissante.

L'analyse économique de la rente a été faite par les classiques pour les terres agricoles : A. Smith indique que "la rente est la différence entre le prix de la récolte d'une part, et d'autre part, la somme du salaire et des profits qui doivent normalement être payés pour obtenir cette récolte, étant donné les quantités de travail et de capital employées. Et... cette différence est payée au propriétaire parce que celui-ci donne sa terre en location (2). De ceci, on peut déduire que, dans ce cas, la rente est liée aux différences de fertilité entre les terrains et que l'appropriation privée du terrain donne le droit au propriétaire de récupérer ce surprofit issu des qualités intrinsèques de sa terre.

La rente provient donc de qualités intrinsèques du terrain, qualités utiles et rares que ne possèdent pas tous les terrains. Le propriétaire du terrain joue un rôle passif qui ne fait que tirer profit d'un acte de possession.

Cette rente issue précisément de la différence entre les terrains s'appelle rente différentielle.

On distingue en général (cf. Marx), une rente différentielle I et une rente différentielle II.

Dans le cas du logement, la rente différentielle I provient de la différence entre les loyers payés effectivement pour deux logements de même loyer I, mais situés sur les terrains de qualités différentes. En réalité, ce mode de calcul ne donne qu'une rente différentielle I relative. Pour obtenir la rente différentielle I, il convient de préciser quelles sont ces qualités utiles et rares.

(1) Louis Houdeville "Pour une civilisation de l'habitat", 1969 (Editions ouvrières)

(2) Henri Denis : Histoire de la pensée économique, 1967 (PUF)

Pour cela, il faut faire référence aux multiples usages possibles d'un terrain : soit, il est utilisé pour l'agriculture, soit pour l'industrie, soit pour l'habitation, etc... Il est bien évident que dans chaque cas les qualités que l'on demande au terrain ne sont pas les mêmes.

On recherche, pour un terrain agricole, une bonne qualité de la terre (bonne fertilité), une bonne exposition, un relief pas trop mouvementé, un climat adéquat...

Presque toutes ces qualités sont ignorées pour la construction. L'industriel recherchera la proximité des voies de transport, d'une main d'oeuvre, etc... Quant au logement, les critères de choix varient selon l'activité professionnelle et finalement la classe sociale.

Toutes les qualités d'un terrain ou sa configuration n'intéressent pas les divers agents économiques de la même manière. S'il y a concurrence entre eux, la répartition s'est faite au fil du temps, en partie par le mécanisme du marché, en l'occurrence par le pouvoir que confère la détention des richesses, en partie par l'inertie des choses, des coutumes, des occupations antérieures, car le marché réel diffère beaucoup du marché potentiel.

Parfois, un autre pouvoir (celui de l'Etat en particulier), supprime celui qui est issu du marché, mais souvent, l'Etat renonce à une partie de la rente.

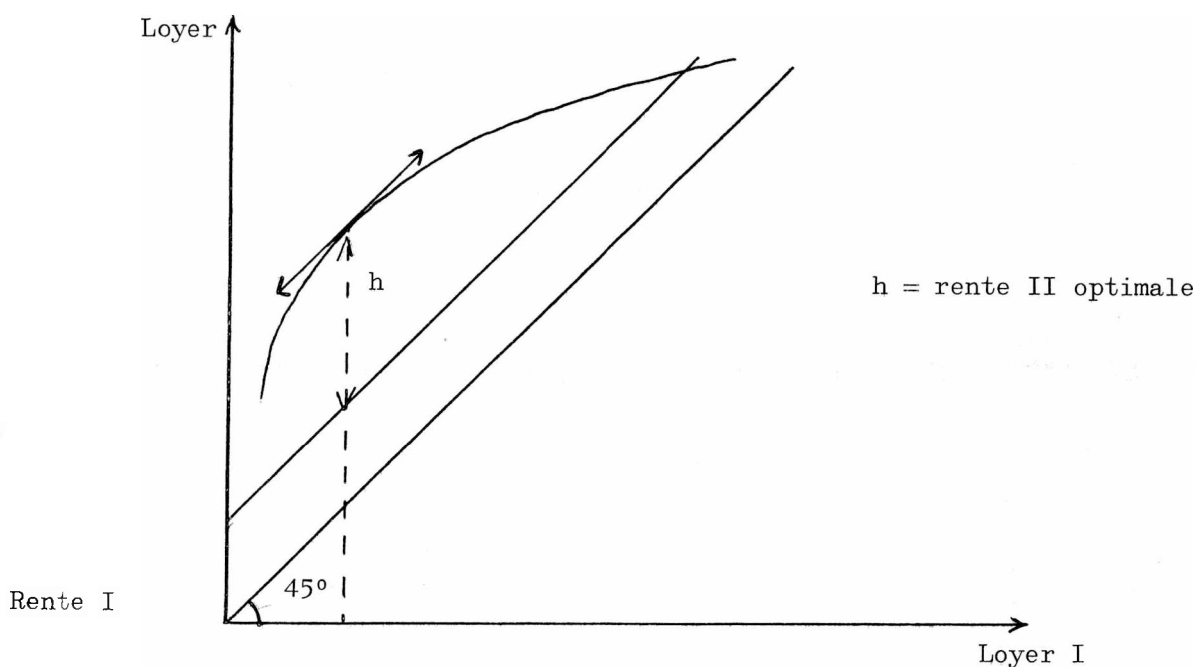
La rente différentielle I est donc induite par le niveau de la demande de terrains ou plus précisément de localisations pour diverses activités (résidence, production, services...). L'élément important est la demande qu'il n'est pas possible de concevoir comme une entité mais comme résultante des demandes partielles de divers groupes d'agents économiques. Donc, pour un même loyer I, la différence de loyers effectivement versés va dépendre de la demande pour s'approprier les avantages liés aux localisations. Comme il existe une perception sélective de ces avantages selon les groupes sociaux, comme les solvabilités diffèrent, il s'ensuit que les loyers vont avoir des valeurs divergentes.

D'où une variété de rentes (Loyer - Loyer I) pour un même loyer I.

A la rente différentielle I s'ajoute la rente différentielle II qui renforce les effets de la première : cela tient au fait que, sur des terrains différents, on n'aura pas intérêt à construire le même type de logements (par exemple), et que plus la première rente est élevée plus il est intéressant de construire un logement de loyer I élevé; il existe en pratique une situation optimale.

En effet, sur un terrain donné, de rente I déterminée, à chaque investissement K, il correspond un type de logements et un nombre de logements.

A ce programme, on veut associer un service (annuel) global sous forme locative : d'où la courbe R (K). Ce revenu est tel que sa croissance n'est pas indéfinie (courbe à l'allure de rendement décroissant).



Ce point théorique peut être illustré par ce texte d'un journal de propriétaires du siècle dernier qui pourrait figurer dans un morceau d'anthologie : (1)

" Nous savons encore que des préjugés, qui consistent à dire que la couverture est une et qu'il n'en coûte pas plus de la faire au cinquième qu'au premier, serviront d'argument à quelques constructeurs opiniâtres et routiniers. En fait, la comparaison de la masse des dépenses conduit à cette conclusion qu'il y a eu déficit toutes les fois que les bâtiments ont été élevés au-delà du troisième étage, tandis qu'il y a eu équilibre, toutes les fois que les bâtiments n'ont pas dépassé cette hauteur. Plus une maison est populeuse, moins il est facile de la tenir au complet de son revenu. Il n'est pas rare à Paris qu'après des agrandissements faits à une maison, le propriétaire ne retrouve plus le prix qu'il retirait de ses principales locations, soit parce que les appartements ont perdu de leur commodité par une diminution de vue, d'air et de lumière, soit par la réduction de leurs accessoires en écuries, remises, chambres de domestiques; enfin, parce que les locataires appréhendent avec raison le conflit d'une trop grande population. Enfin les hautes et vastes maisons à 5 ou 6 étages subdivisées en une multitude de logements, sont presque toujours mal habitées, attendu que pour les mettre en valeur, les propriétaires sont obligés d'y recevoir, sans aucune garantie de moralité, une foule d'individus inconnus les uns aux autres".

Il est cependant artificiel de séparer la rente I et la rente II; car, si l'existence d'une meilleure utilisation accroît la rente, en pratique la transaction se fait le plus souvent précisément en considérant l'éventualité du meilleur rendement possible.

Toutefois, la rente différentielle I a un rôle très important dans l'évolution des lieux, pour son démarrage et sa mutation. C'est elle qui joue le rôle de catalyseur pour permettre l'émergence et le relai de la rente II. Ce qui signifie que pour deux localisations identiques, la différenciation sociale qui s'opère (liée aux aléas de la demande), va entraîner des investissements différents qui, à leur tour, vont provoquer une différence de rente globale. Par là, on perçoit que la localisation n'est pas un facteur déterminant. Il reste le projet social sur ce lieu.

(1) Cité par L. Chevalier "Classes laborieuses et classes dangereuses" Plon 1969

Le loyer II est donc constitué par la rente qui trouve son origine dans le droit de propriété et dans la capacité du propriétaire-bailleur à tirer profit de la configuration de la demande. Le niveau de solvabilité de la demande dépend des qualités du terrain que nous verrons plus en détail ci-dessous et finalement de la répartition des diverses catégories d'agents économiques.

Cette rente est le facteur constitutif du prix du terrain; en termes plus précis, le prix du terrain est de la rente capitalisée. Si R est la rente pendant une année, P le prix du terrain, P égale $\frac{R}{i}$ où i est le taux de l'intérêt.

Il s'ensuit qu'à rente égale, le prix du terrain va évoluer en sens inverse du taux de l'intérêt.

Conclusion :

Le loyer se décompose en deux termes :

- le loyer I qui correspond à un amortissement du coût de la construction, des travaux divers pour réparations et autres.

En général, la durée d'amortissement est de vingt ans.
Il permet de récupérer avec un intérêt le capital avancé.

- le loyer II est un prélèvement qu'effectue le propriétaire-bailleur en échange du service rendu par la localisation de son logement.

Le prix du terrain représente la capitalisation de ce service.

Quant au propriétaire-occupant, il consomme la partie du capital avancé pour la construction. A fur et à mesure que son logement se déprécie, sa valeur diminue : tout se passe comme un bien de consommation de longue durée. Par contre, il ne perd rien de son capital avancé pour acheter le terrain (en général) dans une nouvelle transaction, il pourra même acquérir une plus-value. Mais le plus souvent, son attitude est passive, c'est-à-dire que le terrain est gelé pour l'offre.

A.2 - La division de l'espace par la rente

L'existence de la rente permet une division de l'espace urbain selon des facteurs que nous allons citer d'après des études empiriques effectuées sur les prix des terrains observés lors des mutations (1). Bien qu'il n'y ait pas de liaison fixe entre la rente et le prix du terrain, on peut, en première approximation recenser les facteurs qui vont jouer sur le montant de la rente à partir de ceux qui interviennent pour les prix du terrain.

(1) J.J. Granelle : "Espace urbain et Prix du sol" (Editions Sirey, 1970)

Ceux qui nous intéressent ici sont à la fois les éléments qui justifient les différences de rente, mais également ceux qui interviennent dans les évolutions. Tous ces résultats permettront de mieux comprendre les contextes dans lesquels nous trouverons de mauvais logements.

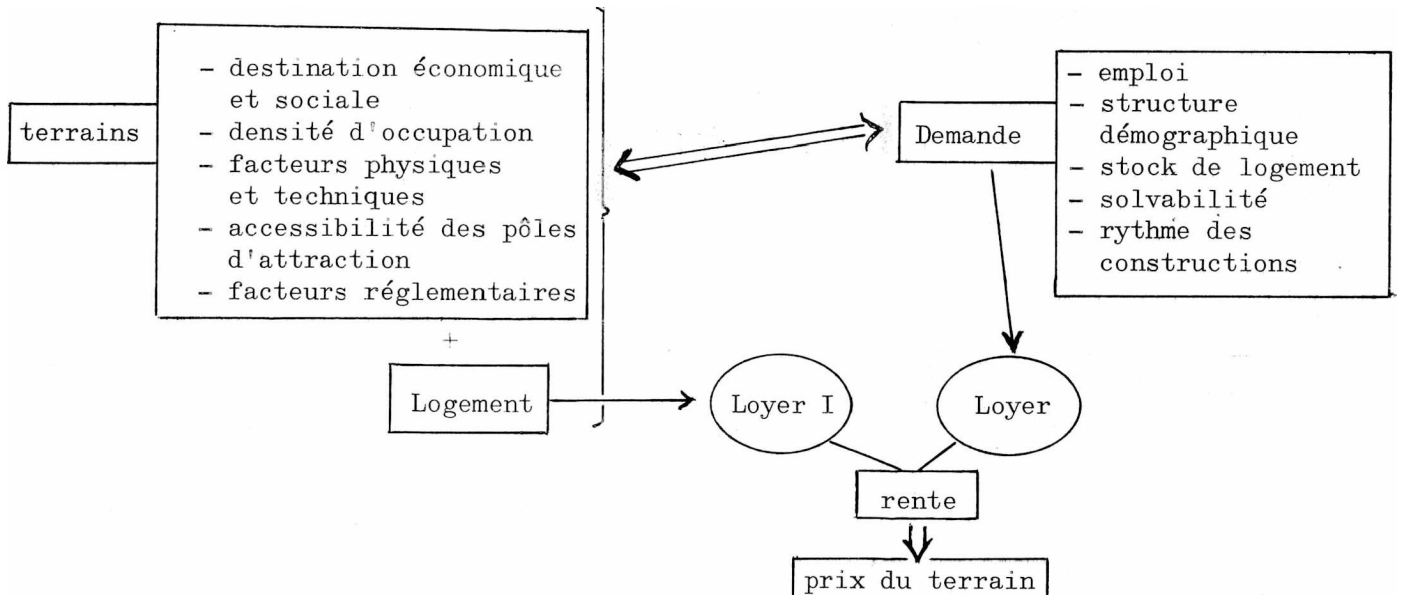
L'espace urbain est divisé en zones attribuées à des classes sociales, à des activités économiques ou autres. Cette division n'est évidemment pas toujours très franche surtout quand le marché du logement n'est pas entièrement libre. D'autres influences interviennent pour brouiller ces clivages. Néanmoins la ségrégation urbaine est un fait.

La demande (pour un logement ou pour un terrain), s'exerce dans ce contexte et ne peut trop transgresser ces répartitions. C'est dire l'imbrication des variables qui fixent le prix d'un terrain ou du moins une fourchette car, en dernier ressort, c'est la négociation entre les contractants qui dit le mot final.

Dans une approche statique, le prix du terrain va dépendre de la taille de la ville (les revenus de toute sorte y sont en général plus élevés avec la taille de la ville), de facteurs liés à l'environnement immédiat, physiques et techniques quand il s'agit de la surface et de la forme de la parcelle, de la solidité de son sol, de l'agrément du site, réglementaires quand on pense aux plans d'urbanisme (C.O.S....), sociaux évidemment en référence à la population du lieu qui donne une vision du peuplement prévisible. A cela s'ajoutent l'accessibilité aux pôles d'attraction de la ville, la distance au centre, la nature du réseau de circulation et de transport d'une part, la présence d'équipements collectifs d'autre part.

Tous ces éléments tissent une carte des prix, une répartition spatiale, chacun intervenant avec plus ou moins de force selon les situations.

Un équilibre se produit, dont on peut schématiser les comportements de la manière suivante :



Dans la détermination de la demande, le terme "solvabilité" est évidemment très important. C'est lui qui permet la rente. C'est à cause de lui que l'on observe que les prix des terrains sont sensibles à la conjoncture, à la forme et au volume de l'épargne, à la politique du crédit (par exemple, en ce qui concerne ce dernier aspect, on a noté que la hausse des prix du sol a (re) commencé en France avec les mesures d'aide en faveur de la construction, car cela augmentait la solvabilité).

A ces influences conjoncturelles, d'autres de types structurels, provoquent des évolutions : on peut citer des changements dans des critères de choix (autrefois, les prix des terrains près des gares étaient beaucoup plus élevés que ceux des terrains des grandes voies routières : aujourd'hui, avec le développement de la voiture, l'écart s'est réduit), dans les logements construits (le m² d'un petit terrain était plus élevé lorsqu'on construisait beaucoup de pavillons au détriment de surfaces plus grandes inutilisables ; aujourd'hui, la tendance est souvent inverse avec l'apparition des grands ensembles).

Enfin, le rythme de la construction, la nature des participants du marché foncier (particuliers, promoteurs, sociétés immobilières, ...) ont un rôle important, d'autant plus que, la rareté jouant, il faudra remettre en cause la répartition spatiale.

Conclusion :

En ce qui concerne l'évolution des rentes, tout facteur agissant sur la solvabilité doit être pris en considération, c'est-à-dire :

- la croissance locale et générale,
- la conjoncture économique,
- l'évolution des qualités du terrain,
- la législation,
- l'inflation.

Les hausses en nominal provoquent une hausse de la rente, donc, du loyer II, contrairement à ce qui se passe pour le loyer I.

Enfin, nous citerons un texte d'un expert immobilier pour indiquer sommairement le mouvement de perpétuelle redistribution de la hiérarchie des valeurs foncières : la progression des valeurs foncières semble "se développer à peu près ainsi : stagnation (terrains ruraux de la grande banlieue), ascension d'abord faible, (mutation en terrains maraîchers par exemple), puis accélérée (urbanisation très poussée), progression allant en diminuant (secteur semi-excentrique ou devenu un centre secondaire), plafonnement, puis au fur et à mesure de l'usure du quartier, fléchissement et régression accentuée. Sauf accidents résultant de la mise en valeur particulière à un quartier, ces divers stades se trouvent à tout instant représentés en allant, pour une ville déterminée, de la périphérie vers le centre". (1)

(1) L. Arnaud - Valeur et expertise des immeubles urbains (Nouvelles éditions fiscales, 1952)

B - Le mauvais logement

A la lumière du contexte socio-économique de la production du logement dans le mode de production capitaliste, le mauvais logement semble avoir deux origines principales :

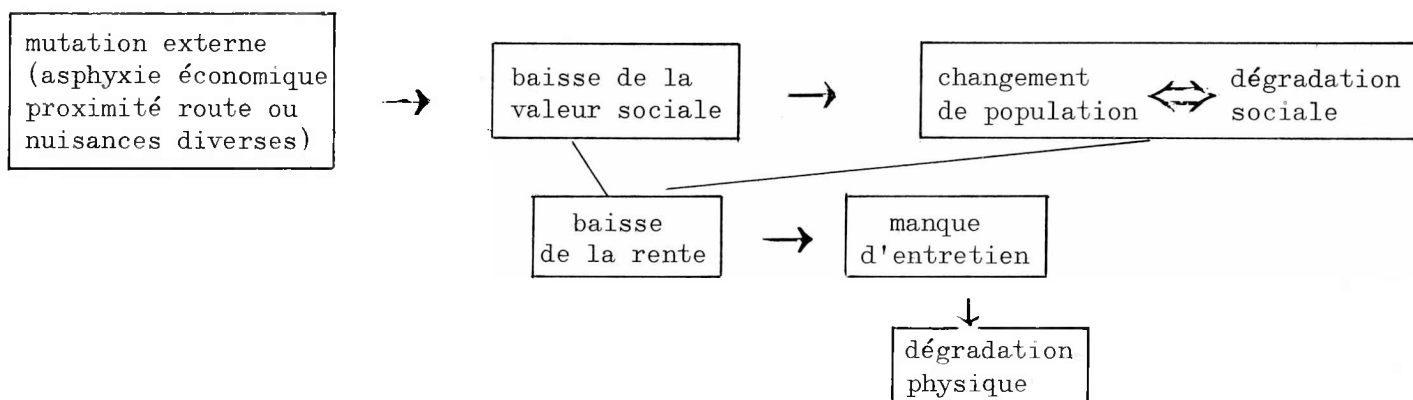
- d'une part une dégradation physique venant d'une faible valeur physique du cadre bâti, c'est-à-dire d'un coût de production faible ou d'un manque d'entretien, ce qui renvoie dans notre analyse à un loyer I faible.
- d'autre part, une dégradation sociale : ce phénomène est beaucoup plus complexe que le précédent.

Nous avons vu que le loyer II faisait référence à la valeur sociale d'un lieu; la dégradation sociale correspondrait alors à la baisse relative de la valeur sociale d'un lieu; cette baisse peut avoir plusieurs causes :

- asphyxie économique (la configuration physique du lieu n'est plus adaptée à son rôle économique : cas des vieux centres qui périclitent)
- éloignement du nouveau centre
- voisinage d'une nouvelle voie à grande circulation ou toute autre nuisance.

Les effets de ces facteurs sont généralement renforcés par le changement de population : la population ayant des revenus moyens ou élevés quitte ces quartiers pour d'autres de meilleure valeur sociale et est remplacée par une population à faible revenu.

Ce changement de population ne fait qu'aggraver la baisse du loyer II, donc de la rente : Ainsi, n'escomptant plus qu'une faible rente, le propriétaire n'aura pas intérêt à effectuer des travaux d'entretien et la dégradation physique renforcera la dégradation sociale. On peut schématiser le processus d'évolution d'un logement physiquement bon vers la dégradation !

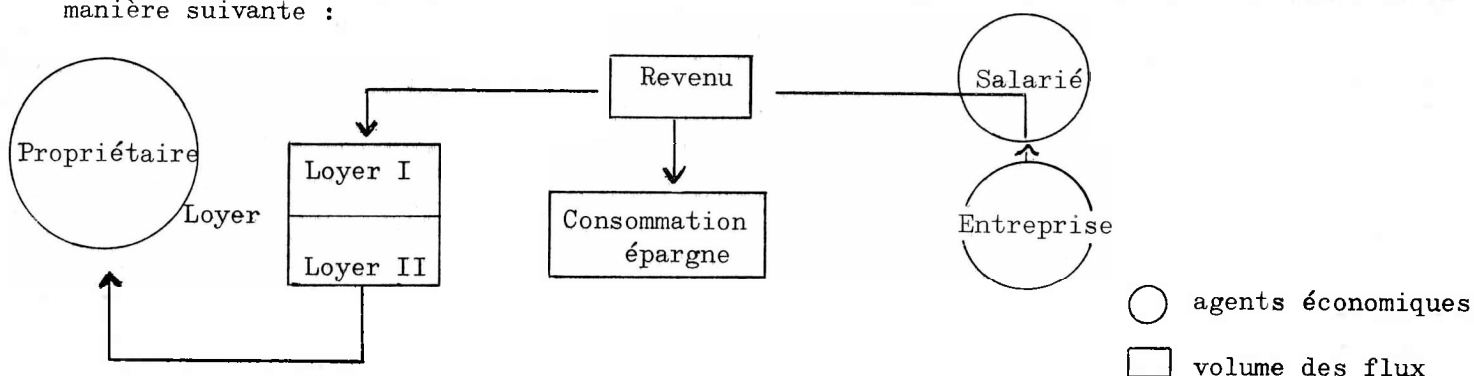


Etant donné ce schéma d'évolution, nous allons approfondir les conditions d'existence du mauvais logement.

Comme, au-dessus, nous supposons d'abord que le logement est en location - D'autre part, nous ne considérons que des contextes de logements dégradés, c'est-à-dire que le mauvais logement isolé au milieu de bons logements, sur des terrains chers est exclu de l'analyse.

B.1 - Le mauvais logement en location

Les flux monétaires qui proviennent de la location du logement peuvent se schématiser de la manière suivante :



Trois acteurs interviennent : le propriétaire-bailleur, l'entreprise (quelle que soit le type de produits ou de services qu'elle fournit), le salarié.

On peut dire schématiquement que l'entreprise cherche à maximiser ses gains (même si cela est à nuancer, le profit est le moteur de son activité), de même pour le propriétaire compte-tenu du niveau de solvabilité du marché. Or, cette solvabilité dépend précisément des salaires versés par l'Entreprise.

Le salarié, de son côté, partage son revenu entre le loyer, sa consommation et son épargne. Mais, comme c'est de mauvais logement qu'il s'agit, le montant du salaire ne peut être bien élevé et on peut dire que sa consommation est relativement incompressible, que son épargne est faible, de telle sorte que le montant du loyer ne peut guère augmenter.

S'il croît effectivement, le salarié devra se retourner vers l'entreprise pour obtenir un meilleur salaire.

Par contre, si le salaire croît, le propriétaire pourra en profiter pour demander un loyer plus élevé (cas de l'inflation).

Il apparaît donc que l'entreprise et le propriétaire, tout en poursuivant des fins semblables ont des intérêts qui divergent dans la mesure où ils sont tenus par une liaison contradictoire (flux monétaire).

Cette difficulté s'est traduite à certaines périodes par une législation sur les loyers visant à les bloquer à un niveau donné ou à ralentir leur croissance, par une aide aux familles (allocation-logement) qui est une forme de redistribution aux propriétaires sans que les entreprises aient bourse à délier.

Un cas particulier apparaît lorsque entreprise et propriétaire forment une seule et même personne (cas des entreprises logeant leur personnel) : la liaison contradictoire ne disparaît pas, mais est contrôlée par l'entreprise. Celle-ci ne se verra pas imposer une hausse de salaire consécutive à une hausse des loyers. Elle pourra même à la limite, récupérer une hausse de salaire accordée de mauvaise grâce sous la pression de mouvements sociaux par une hausse des loyers un peu plus tard.

De toutes façons, dans ce contexte de mauvais logement, le loyer ne peut être très élevé ; ce point acquis, il reste à déterminer les composants du loyer, c'est à dire loyer I et loyer II.

- ou bien le loyer II est faible : dans ce cas, le prix du terrain est modique, ce qui signifie que le logement se trouve loin de la ville, loin de tout moyen de communication ou dans un endroit où les nuisances et inconvénients sont nombreux. Le loyer I peut alors être relativement élevé : le logement peut dans ce cas être de qualité moyenne. Mais le plus souvent, le logement sera de qualité médiocre si le propriétaire veut rentabiliser le plus possible son placement.
- ou bien le loyer I est faible : il s'agit d'une construction vétuste ou de matériaux très bon marché. Le logement est donc mauvais. Mais le propriétaire peut faire payer l'usage d'un lieu où la pression de la demande est forte, d'une part, avec un loyer II élevé, d'autre part, en densifiant au maximum avec un immeuble et en partageant les appartements.

Sauf s'il existe une demande de solvabilité plus élevée, il n'est pas intéressant pour le propriétaire d'effectuer des travaux qui accroissent le loyer I. Le seul investissement possible pour lui est celui qui conduit à une densification (construire le plus grand nombre de maisons individuelles sur une parcelle, augmenter le nombre d'étages, diviser les appartements).

B.2 - Le mauvais logement du propriétaire-occupant

Posséder un logement est un gage de sécurité en principe. Mais il est difficile pour les mal logés d'acquérir une épargne suffisante pour acheter un logement, même si son prix est dérisoire.

Il arrive souvent que l'acquisition du logement soit ancienne, à une période où le ménage avait un revenu correct ; mais la vieillesse est arrivée avec son cortège de misères dans un logement qui se dégrade dans un quartier qui périclité.

Si la crise du logement est trop importante, soit que l'on ne trouve rien pour se loger, soit que la construction n'ait pas suivi l'emploi, il ne reste qu'une chose : construire.

Cela correspond au développement des lotissements, des banlieues où, sur des parcelles sommairement clôturées, sans assainissement, ont surgi des baraques.

Encore faut-il pouvoir payer le terrain : souvent l'ouvrier a dû construire avec des matériaux médiocres, car l'achat du terrain avait largement rogné sur ses ressources.

Dernière solution : l'occupation des lieux. Le squattage ou l'habitat spontané (1) : "L'habitat spontané désigne une occupation de fait d'une fraction du sol urbain. C'est une forme de logement qui n'est pas légale. Cet habitat improvisé est indifférent à toute organisation préalable de l'espace urbain et construit avec des matériaux gratuits ou de récupération". Et c'est le bidonville.

Il semble, d'une manière générale, que la construction d'un mauvais logement ne peut se faire que sur un terrain où le coût foncier est faible.

(1) Cf. P. Georges : "L'habitat spontané, poursuite de l'urbanisation en pays sous-développé" (Cahiers internationaux de Sociologie, vol. XLII 1967).

B.3 - Les facteurs de mutation

Revenons au propriétaire-bailleur d'un mauvais logement ; ses revenus de la location paraissent si faibles que l'on peut se demander pourquoi il s'entête à garder le logement. En fait, il en tire le maximum, compte tenu de la configuration de la demande solvable locale.

Tout ce dont il peut encore obtenir un profit, c'est du terrain, du loyer II. C'est pourquoi il sera en général, très sensible à toute évolution de la demande solvable qui lui permettra soit :

- de faire des travaux d'amélioration et de louer plus cher,
- de vendre en copropriété (copropriété forcée) en expulsant les moins solvables,
- de vendre l'ensemble à un promoteur qui démolira pour construire du neuf.

Mais pour cela, la condition nécessaire est :

- une évolution de la demande solvable,
- un changement dans la destination sociale ou économique du lieu.

Les facteurs qui vont induire la réalisation de cette condition nécessaire vont provenir d'un phénomène de croissance des revenus ou de l'emploi ...

Ces points seront abordés dans la partie suivante.

(Il faut noter que, dans cette évolution, le propriétaire-bailleur joue un rôle très important ; c'est lui qui agit, sensible qu'il est aux changements.

Par contre, le propriétaire-occupant a, en majorité, un comportement tout autre : il jouera surtout le rôle de frein).

Au terme de cette étude de la place du logement dans le mode de production capitaliste, nous avons pu mettre en évidence un schéma d'évolution des logements (on pourrait, à la limite, parler des différentes étapes de la "vie" du stock de logement d'une ville) où trois facteurs se dégagent :

- la solvabilité de la demande,
- la localisation du logement,
- la destination sociale du lieu.

Ces trois facteurs semblent déterminer à une époque donnée la configuration du stock de logement d'une ville.

Nous allons essayer de vérifier cette hypothèse par l'étude des conditions historiques de la production du mauvais logement à travers l'analyse de l'offre et de la demande de logement ouvrier. On pourra ainsi déduire une possible localisation des mauvais logements selon l'évolution historique de la ville et notamment ses conditions d'industrialisation.

CHAPITRE II - LES CONDITIONS HISTORIQUES DE LA PRODUCTION DU MAUVAIS LOGEMENT

- A - Les conditions générales de production du logement ouvrier
- B - Evolution historique de la demande de logement ouvrier et du financement de l'offre.
 - B.1 - La demande de logement ouvrier induite par l'industrialisation
 - B.2 - Evolution historique du financement de l'offre de logement ouvrier
 - B.2.a - Le logement ouvrier : nécessité rapidement inéluctable
 - B.2.b - Le logement statut social et placement immobilier
 - B.2.c - La solution ? Le logement ouvrier valeur mobilière
 - B.2.d - Le logement social
- C - Conséquence : La production de logement ouvrier objet de stratégie
 - C.1 - Les acteurs
 - C.2 - Quels sont les enjeux ?
 - C.2.a - L'appropriation de l'espace
 - C.2.b - L'industrialisation
 - C.2.c - La rentabilité du capital
 - C.2.d - Existe-t-il d'autres enjeux
 - C.3 - Signification des modalités de production du logement ouvrier
 - C.3.a - Signification des modalités de production de logement ouvrier
 - C.3.b - Signification du logement social
 - C.3.c - Signification de l'auto-production

CHAPITRE II : LES CONDITIONS HISTORIQUES DE LA PRODUCTION DES MAUVAIS LOGEMENTS.

Le mauvais logement d'aujourd'hui est un aboutissement; pour pouvoir expliciter les conditions de la genèse des mauvais logements, il est nécessaire de rechercher dans le passé les circonstances générales de la production du logement dont les multiples aspects contribuent à éclairer les situations actuelles et finalement les contextes d'existence du mauvais logement.

Pour cela, il faut s'efforcer d'étudier l'effet conjugué de deux facteurs interdépendants : la dimension historique et la dimension spatiale.

La dimension historique :

On peut remarquer, d'abord, que le quart environ des logements quotidiennement habités est centenaire actuellement : en 1968, le recensement de l'INSEE indique que 26 % des résidences principales ont été construites avant 1970, autant entre cette date et 1914. C'est dire la vétusté du parc de logements. Cependant, logement ancien n'est pas mauvais logement obligatoirement. Ceci indique que les conditions historiques de production du logement expliquent ce qu'il en est advenu aujourd'hui. Si l'on a précisé dans la partie précédente quelques éléments fondamentaux de la production dans le système capitaliste, on cherchera le fil conducteur explicatif dans la conjoncture nationale et locale; c'est pourquoi il est nécessaire de se référer aux conditions de cette production selon le développement, la croissance économique et selon les politiques du logement. Evidemment, quand cela sera possible, il faudra moduler ces influences générales par les circonstances locales : le piège qui se tend est celui de la généralisation hâtive dans un pays où tout est nuance et originalité même.

La dimension spatiale :

Seule la ville nous intéresse ici. Or, celle-ci est le résultat d'une croissance par accumulation-destruction-restructuration. C'est par rapport à la ville que l'on peut dire, d'une manière imagée, que certains lieux "produisent" des mauvais logements dans la mesure où un mauvais logement n'apparaît pratiquement jamais seul, et où l'on peut parler d'un phénomène de contagion tant physique que sociale. L'agencement de ces divers lieux est surtout intéressant quand on porte l'analyse au niveau de la ville qui définit une unité spatiale où se jouent les enjeux des divers groupes sociaux, où l'appropriation des espaces par divers acteurs devient l'objet de stratégies, où les marquages des lieux selon leurs distinctions sociales se retrouvent comme autant de motifs dans les diverses villes, à des degrés divers il est vrai.

Cependant, nous verrons des cas où il faut introduire la notion de réseau urbain pour ne pas laisser échapper d'importants flux économiques qui interviennent, plus ou moins directement dans l'existence des mauvais logements.

Il s'ensuit plusieurs remarques qui vont structurer ce chapitre :

- chaque période historique a produit des mauvais logements et souvent d'une manière spécifique. Il s'agit donc de bien saisir ces processus jusqu'à la deuxième guerre mondiale. La suite sera traitée dans le chapitre III qui couvrira les 25 dernières années et la période actuelle.
- les mécanismes de la rente ont montré l'importance du facteur localisation : ceci dans un contexte urbain. A ce niveau secondaire se superpose le niveau primaire de la ville (ou du réseau urbain) qui introduit les notions de développement et de nature de la croissance.

A. les conditions générales de production du logement ouvrier.

Il existe de multiples manières de produire un logement pour une catégorie de population disposant de revenus modestes. C'est ce que nous allons examiner ici. Le terme "production" a ici un sens beaucoup plus général que celui de la construction d'un bâti sur un terrain.

D'autre part, nous parlons de logement ouvrier : l'occupant auquel est destiné le logement est un salarié louant sa force de travail pour des travaux d'exécution (et non d'encadrement) (1) : c'est le prolétaire du siècle dernier, c'est l'ouvrier ou l'employé d'aujourd'hui. Il faut évidemment prendre en compte l'ouvrier qui produit ou qui travaille effectivement et celui qui ne le peut plus, soit à cause de son âge soit à la suite de maladies ou d'accidents, sa famille à ses diverses étapes.

S'il y a une forte corrélation entre le mauvais logement et le logement ouvrier, la relation n'est pas équivalente à une identité. Cependant, la production de logement ouvrier est la source du mauvais logement.

Rappelons ici les causes principales du mauvais logement :

- un loyer I faible correspondant à une faible valeur économique et physique du cadre bâti
- une dégradation sociale, obsolescence sociale qui renforce l'obsolescence physique

Ces causes principales sont, en fait, induites par l'inadéquation entre une demande de logements issue d'une population ouvrière (au sens indiqué ci-dessus) et une offre de logements qui peut prendre des aspects divers mais qui est assez rigide (car elle ne peut évoluer que lentement) et qui est maintenue dans de strictes limites par la logique économique.

Or cette demande est le fait d'un afflux de célibataires, de familles qui cherchent à se loger assez près des lieux de travail (compte tenu des localisations, des moyens et coûts de transports), afflux provoqué par la création d'emplois nouveaux et la proposition de rémunérations supérieures à ce que cette main d'oeuvre peut espérer obtenir dans sa situation précédente. Dans la période qui nous concerne, c'est essentiellement l'industrialisation qui a engendré la croissance générale et locale de cette demande.

Donc :

- ce sont les conditions de l'industrialisation et de sa demande de main d'oeuvre qui provoquent une brusque augmentation de la pression d'une demande peu solvable.
- ce sont les réponses de l'offre qui conditionnent l'apparition et l'existence de mauvais logements.

Tel est le schéma général.

Quelles sont, dans ces conditions, les diverses modalités de réponse de l'offre ?

(1) Le personnel d'encadrement peut être amené à vivre dans de mauvaises conditions de logement mais on considère que cette situation est due à une conjoncture particulièrement mauvaise issue d'une offre très insuffisante.

Le surpeuplement

Cela suppose que préexiste un cadre bâti assez important pour permettre d'absorber cet afflux de population.

De grands logements sont alors divisés à l'aide de cloisons pour créer plusieurs appartements à partir d'un seul ou bien la cherté des loyers oblige les personnes à faibles ressources à se grouper, se tasser dans un même logement pour pouvoir collectivement payer le loyer.

Il en résulte un surpeuplement ou une augmentation du nombre de personnes par pièce.

En plus de cela, tout local est utilisé à des fins d'habitation comme les caves, les greniers, les logements abandonnés, insalubres, les mines désaffectées, etc...

Les conditions de logement se détériorent dans certains lieux avec l'arrivée d'une population qui ne peut se loger qu'ainsi. La dégradation sociale du lieu agit comme une contamination, par un foyer localisé qui s'étend si l'inadéquation croît. Il s'ensuit un abandon par les personnes plus riches qui iront élire domicile ailleurs. Souvent, ce mouvement n'existera que s'il est possible de construire des logements de bonne qualité : en général, les catégories sociales concernées par cette mutation profitent des bénéfices de l'industrialisation et peuvent financer des logements dans de nouveaux quartiers.

Le surpeuplement est donc le résultat d'un comportement économique "normal" de propriétaires-bailleurs, dans un contexte de quasi-inexistante construction à bon marché.

L'auto-production :

Il s'agit de la construction du logement par l'ouvrier soit qu'il bâtisse lui-même pendant les heures de repos en achetant les matériaux de construction et un bout de terrain, soit qu'il devienne propriétaire évidemment d'une maison de mauvaise qualité.

Cela inclut le bidonville avec appropriation illégale du terrain ou le pavillon des lotissements sauvages sans assainissements et loin de tout moyen de transport collectif.

Il semble que cette phase corresponde à une impossibilité d'accroître le surpeuplement.

L'immeuble de rapport :

Il apparaît si des détenteurs de capitaux acceptent d'investir dans la construction d'immeubles destinés à la location. La tendance est, souvent, à la densification soit en augmentant le nombre d'étages jusqu'à la limite permise (si elle existe) ou en profitant du moindre terrain libre pour placer quelques logements.

La différence avec la phase "surpeuplement" tient au fait que, dans ce cas, il y a construction, donc mobilisation d'un important capital qui ne pourra être amorti que sur une longue période.

Pour que des immeubles de rapport apparaissent, il est nécessaire qu'existe une demande solvable assez importante. Or, la rentabilité du placement exige le plus souvent que le loyer soit assez élevé, donc qu'existe une catégorie de salariés relativement aisés. Il est concevable que le loyer soit acceptable pour des bourses plus petites, mais au prix d'un éloignement par rapport à la ville (prix du terrain faible).

De plus, il faut que des capitaux soient disponibles. Or, et ceci est à vérifier, les placements ont (avaient...) tendance à se faire localement. L'autofinancement ou la recherche de valeurs mobilières peuvent entamer fortement le volume de l'épargne dégagée de telle sorte que le placement immobilier peut être inexistant (et ceci d'autant plus, qu'avant l'existence de la copropriété, il fallait pourvoir au financement de tout l'immeuble).

Le logement social.

Cet aspect de l'offre recouvre de multiples aspects qui, d'ailleurs, évoluent dans le temps, même si le qualificatif "social" exprime assez bien la distinction de ces logements.

Du logement social, on a pu, aujourd'hui, donner la définition suivante (1) : "au titre de la construction neuve, les HLM d'une part, les opérations relevant des prêts immédiats du Crédit Foncier d'autre part; au titre de l'exploitation seront pris en considération outre les logements HLM, les logements ressortissant actuellement, ou qui ressortissaient anciennement, aux catégories IIC à IV de la loi de septembre 1948".

Cette notion recouvre dans ce cas aussi bien des modalités de financement que des situations décrites par la loi.

Ce qui nous intéresse ici est le fait que ce type de logement soit loué à un prix artificiellement abaissé par des modalités de financement qui comportent un aspect redistributif. Cet artifice du logement social en France fortement aidé par l'Etat (HBM, HLM) a été lent et ceci a fait l'objet de nombreuses controverses. Cette attitude peut-elle être définie comme "action de l'Etat sur les conditions de la production des biens socialement indispensables en vue de la (reproduction de la force de travail) soustraire partiellement et entièrement au capital, de définir les valeurs d'usage de ces biens et d'en orienter, voire contrôler l'utilisation sociale" (2)

Mais il ne faut pas négliger la construction patronale qui a pu être très importante dans certains contextes, en particulier quand une importante industrie se greffe ou se développe dans une ville petite ou quasi-inexistante : dans ce cas, l'industriel est obligé de pourvoir aux logements de ses employés s'il veut les attirer et les garder, car les autres modalités de production du logement ouvrier sont alors défailtantes.

Le surpeuplement, l'auto-construction, l'immeuble de rapport et le logement social sont les quatre modalités que peut prendre l'offre ou la nécessaire production des logements. Peut-on établir des contextes dans lesquels les différentes modalités se sont succédées, dans quel ordre ? Dans quelle mesure cela a-t-il été la source de mauvais logements ?

Autant de questions qui ne trouveront pas de réponses exhaustives dans le cadre de cette étude : pour pouvoir avancer dans cette voie, nous allons examiner rapidement les conditions générales de l'appel de main d'oeuvre par l'industrialisation et les capacités de financement de l'offre des logements ouvriers et ceci, jusqu'à 1940 environ.

(1) Marcel Lair - IXème Journée d'étude CNEIL - 1965

(2) Susanne Magri - Politique du logement et besoins en main d'oeuvre - CSU - 1972

B. Evolution historique de la demande de logement ouvrier et du financement de l'offre.

Pendant toute la période qui nous intéresse (XIX^{ème}, première moitié du XX^{ème}); la croissance économique a été le fait de l'industrialisation qui a produit un appel de main-d'oeuvre dans des villes préexistantes ou nées de ce développement. Il n'est pas possible ici d'effectuer une analyse fine de ce mouvement mais d'indiquer des tendances générales qui expliquent les principales phases et donnent des éléments d'interprétation.

Il s'agit, en effet, d'expliquer l'origine des mauvais logements existants en 1945 comme étant la conséquence d'un processus socio-économique qui prend sa source dans l'évolution des forces productives. Donc, d'une part, suivre les circonstances diverses qui ont engendré une évolution de la demande de logement ouvrier, d'autre part, dans une deuxième partie, examiner les réponses générales qui y ont été faites.

1) La demande de logement ouvrier induite par l'industrialisation.

L'industrialisation de la France n'a pas été aussi brutale et rapide qu'en Angleterre (par exemple) au point que la question du take-off reste un objet de controverse pour la France. L'historien anglais Clapham donne une idée générale de ce processus pendant le XIX^{ème} siècle: "La France n'est jamais passée par une révolution industrielle. Il y a une transformation graduelle, un lent passage de son centre de gravité économique de l'agriculture vers l'industrie et un lent changement dans les méthodes de l'organisation industrielle" (1).

Plusieurs facteurs expliquent cette lente évolution :

L'économie française n'a pas été entraînée par les deux grands secteurs que constituent l'industrie cotonnière, la houille et la sidérurgie ; ceci parce qu'elle n'a pas disposé de débouchés importants comme l'Angleterre avec ses colonies : le marché national s'est de plus formé tardivement et la demande intérieure est restée longtemps stagnante ou très vite inélastique. Dans ces conditions, les produits pouvant trouver des débouchés ont été des articles de luxe pour l'exportation et des articles courants, exigeant beaucoup de main-d'oeuvre. Ce n'est qu'à la fin du XIX^{ème} siècle que les marchés urbains, foyers de consommation, commandent la croissance.

D'autre part, l'industrie française a pu retarder longtemps sa mécanisation, car la main-d'oeuvre rurale, nombreuse, bon marché, n'a jamais constitué un goulot d'étranglement. Enfin, le bassin houiller n'a pas la même accessibilité qu'en Angleterre. D'autres explications ont été avancées (mentalité, préférence plutôt pour des placements fonciers que pour des placements industriels...).

Si évolution lente il y a, il n'en reste pas moins qu'en un siècle, les structures de production ont été profondément bouleversées (2) :

Dans la France du début du XIX^{ème}, l'artisanat domine souvent, pratiquant une spécialisation poussée dans certains régimes (textiles, dentelles, draps, toiles, verreries ...). La métallurgie est le fait d'une multitude de petits centres destinés à satisfaire les marchés locaux. La localisation de cette industrie artisanale est liée à celle des gisements et aux sources d'énergie de l'époque, c'est-à-dire le bois, les eaux courantes, le vent, et plus rarement le charbon.

(1) Cité par T.J. Markovitch : "L'industrie française de 1789 à 1964" - Cahiers de l'ISEA-1966.

(2) Nous suivons ici Ph. Pinchemel - La France - Tome II - Armand Colin 1970 et J. Rioux - La Révolution industrielle - 1780-1880 - Editions du Seuil 1971.

On trouve des concentrations plus importantes soit à la suite de manufactures créées par l'Etat soit dans certains ports.

Toute cette activité industrielle a laissé, dans les divers lieux, un héritage en infrastructures industrielles, en main d'oeuvre qualifiée, en spécialisation de la production, en accumulation de capitaux qui explique que de nombreuses localisations industrielles contemporaines sont issues de cette phase.

La révolution industrielle se fait à partir de cette structure en trois phases :

- la première couvre la première moitié du XIXème siècle.

L'organisation sociale de la production se fait selon deux voies : la première, la plus répandue, poursuit la tradition de l'artisanat par la généralisation des fabriques qui représentent "un ensemble de commerçants qui achètent la matière première ou des produits manufacturés (filés pour chaîne et trame) et les distribuent à des ouvriers groupés en petits ateliers ou travaillant en chambre, à la ville ou à la campagne. Ce qui donne son unité à une fabrique, c'est sa dépendance à l'égard d'une ville où se pratique en général la filature et se concentrent les transactions" (1)

Le charbon joue encore un rôle timide : le bassin de la Loire est le principal centre industriel comme en témoigne la construction des premiers canaux; vers 1850, ce bassin produit encore le tiers de la production française.

Mais le bassin du Nord produit de plus en plus et son effet d'entraînement est très important : en effet, le charbon, grâce à un meilleur réseau ferré, peut alimenter de nombreux centres qui se développent avec les transformations de la sidérurgie et l'emploi de machines à vapeur; ces dernières ne furent utilisées que là où le charbon parvenait aisément. D'où la première concentration industrielle des deux secteurs en développement : la sidérurgie, le tissage mécanique et la filature.

- La deuxième est plus importante (seconde moitié du XIXème siècle).

En vingt ans, la consommation de charbon triple ainsi que le nombre d'établissements possédant des machines à vapeur. Ce développement est cependant très irrégulier et souvent la différence des aptitudes à l'industrialisation est tranchée par les facultés d'approvisionnement en produits pondéreux : les villes qui ont, alors, refusé le chemin de fer se sont placées en dehors de la révolution industrielle.

La hiérarchie des villes est remodelée en partie par la croissance de centres industriels. Ces centres prennent une ampleur d'autant plus grande qu'ils sont à un carrefour de la circulation moderne, ferroviaire ou maritime et qu'ils sont une place financière.

La concentration du pouvoir et de la production est dans la logique du capitalisme industriel : les grandes villes drainent les capitaux, la main d'oeuvre semble attirée par les salaires industriels et prennent une position stratégique pour la conquête du marché des petites agglomérations et des campagnes.

Les banques commencent à prendre le relai des capitaux des familles capitalistes qui ont souvent bâti des usines dans leurs villes. Ce capitalisme va introduire les innovations et le machinisme. Le charbon, la machine à vapeur, la voie ferrée et le canal sont les facteurs de cette mutation.

(1) C. Fohler cité par Ph. Pinchemel

Celle-ci va donc se produire là où interviennent ces facteurs : dans le Nord, la région parisienne bien desservie, les ports et les villes de "fabrique".

En effet, à cette croissance rapide correspond corrélativement une récession d'autres régions :

- c'est le cas de la France de l'Ouest et du Sud mal approvisionnée, de nombreux petits centres industriels vont voir les activités péricliter, sinon disparaître ;
- le tissage mécanique qui connaît une progression accélérée au détriment du tissage à la main. D'où des concentrations et la disparition des tisserands ruraux, ce qui affecte d'importantes régions ;
- les villes du Bassin Parisien déclinent lentement, "vidées" de leur substance par Paris qui draine capitaux et main-d'oeuvre.

La troisième phase fixe la structure industrielle telle qu'elle existe en 1940.

L'énergie hydro-électrique permet à de nouvelles industries de se développer dans des régions pauvres en moyens énergétiques. La mise en exploitation du minerai lorrain, le développement de la chimie vont achever une concentration industrielle à l'est d'une ligne le Havre-Marseille.

La diversification de la production et les complémentarités permettent aux centres industriels de s'affermir. Les disponibilités de la main-d'oeuvre (féminine) attirent de nouvelles industries.

L'entre deux-guerres n'apportera pas de changements importants. Seule, la décentralisation de certaines usines pour des raisons stratégiques engendrera quelques développements locaux.

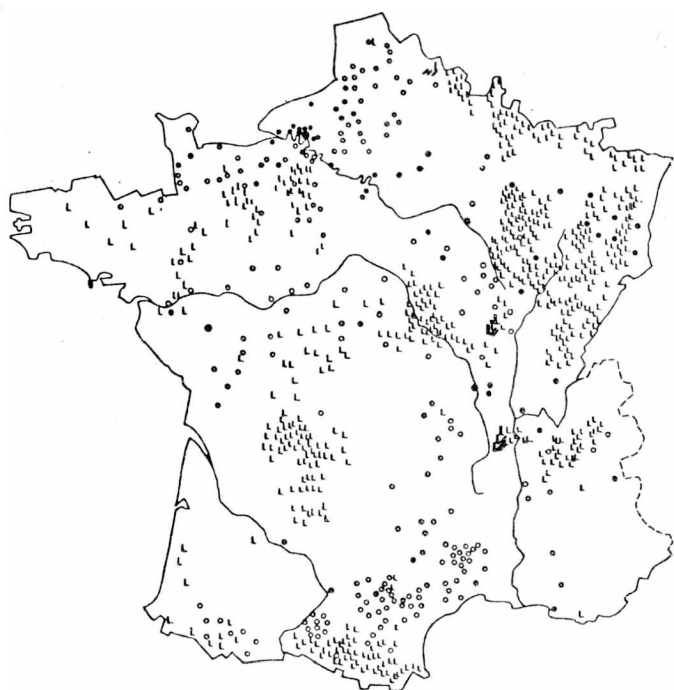
Les trois cartes de localisation de l'industrie en France, en 1780 et en 1930, résument bien les trois caractéristiques de cette industrialisation : d'abord concentration des industries, passage d'une production de petites unités à celle de grandes unités, dépérissement de certaines branches, développement diversifié dans le temps des concentrations industrielles.

Cette croissance provoque des appels de main-d'oeuvre, des migrations qui se traduisent, en ce qui nous concerne, par une demande de logement ouvrier qui épouse les configurations de l'industrialisation, c'est à dire le nombre d'emplois offerts, le niveau des salaires, la vitesse de croissance....

L'évolution de la distribution spatiale des activités joue sur l'habitat urbain existant avec des modalités diverses selon que l'on est dans un contexte de croissance rapide, lente ou même de récession : la ville, dans une certaine mesure, est le reflet de la structure de production à laquelle elle est liée.

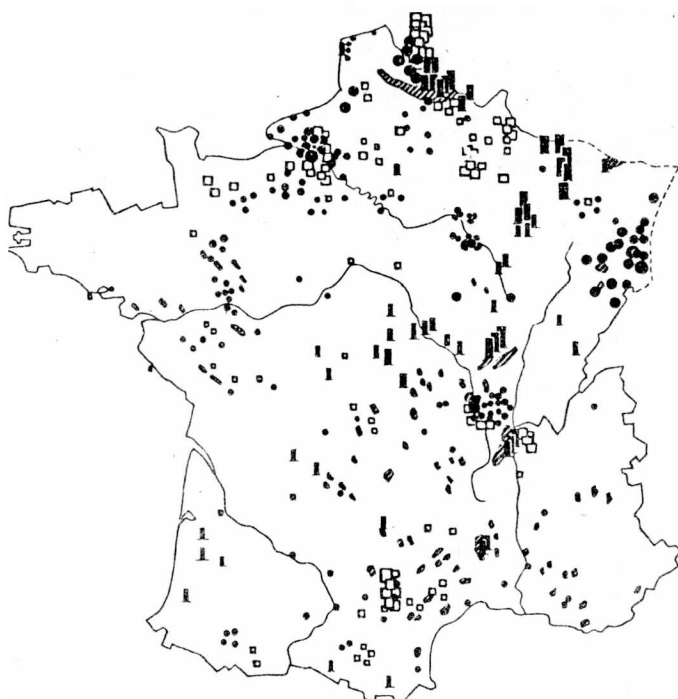
C'est pourquoi, il est important de préciser l'influence des industries locales selon les particularités de leur développement.

On peut, en première approximation, reprendre la classification que T.J. Markovitch fait des industries : il distingue, en effet, trois types d'industries selon la contribution qu'elles ont apporté à la croissance générale. Il s'agit des industries dynamiques, des industries progressives et des industries déclinantes.



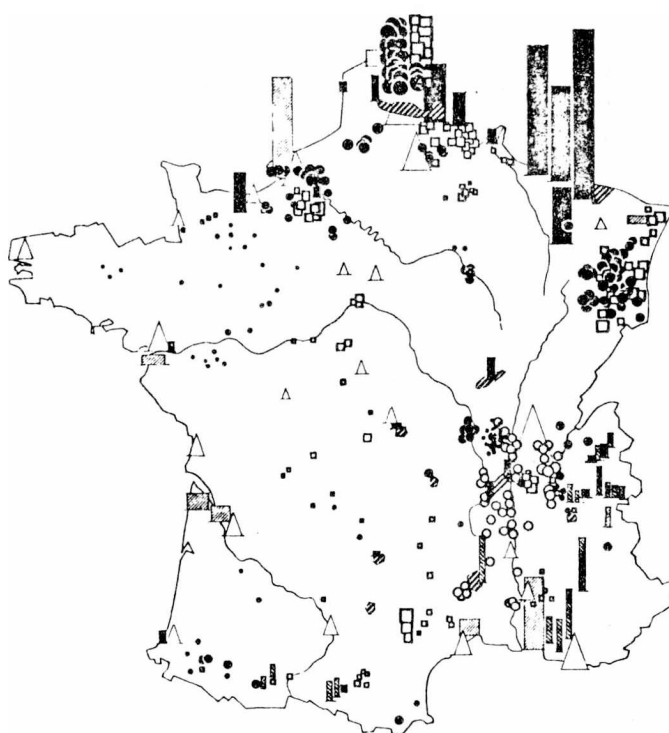
■ métallurgie ○○ filatures et tissages de laine // houille
 ● coton

— Localisation de l'industrie en France vers 1780



// houille | métallurgie ● coton □ laine

— Localisation de l'industrie en France vers 1880



// houille ■ sidérurgie ● coton laine ○ soie □ pétrole ■ aluminium △ chimique

— Localisation de l'industrie en France vers 1930

(Source : Ch. MORAZE, "Les Français et la République - A. COLIN, 1956).

Les industries dynamiques n'ont pas exercé une influence déterminante sur le rythme de croissance des industries françaises au XIXème, mais cette influence est devenue prépondérante au XXème siècle : elles ont alors eu une progression rapide et soutenue. Elles comprennent :

- en ce qui concerne les produits intermédiaires : minerais métalliques, potasse, ciments; fonte, fer, acier, moulages en fonte et acier; caoutchouc, produits chimiques
- pour les produits finals : vêtements en coton, produits de fibres artificielles et jute; chocolat, pâtes alimentaires, biscuiterie, conserverie; moyens de transport (automobiles et bicyclettes); machines et outils; fabrication de métaux non ferreux; papiers, cartons, presse, édition; énergie (électricité, gaz, pétrole, carburant, houille, anthracite, lignite)

Les industries progressives ont joué un rôle essentiel dans la détermination du rythme de croissance : elles ont progressé régulièrement avec un ralentissement au début du XXème siècle. Elles comprennent : l'industrie lainière dans son ensemble (peignage, filature, tissage, confection), l'industrie des teintures et apprêts, la bonneterie de toute sorte, la chapellerie; l'ébénisterie, tonnellerie, quincaillerie; tabac, sel, sucre; l'extraction et la fabrication de divers matériaux de constructions (argile, pierre à bâtir, ardoises, sables, graviers, chaux, briques, tuiles, poteries...) (à l'exception du ciment); verre, céramique; corps gras; le bâtiment et les travaux publics.

Les industries déclinantes qui sont, en majorité en déclin. Elles ont pu jouer un rôle entraînant au XIXème siècle dans certains cas (soieries), mais d'une manière générale, elles jouent un rôle de frein en alourdissant la marche générale des industries par leurs taux de croissance très bas voire même négatif. Elles comprennent : les productions de tourbe, bitumes, pyrites, cuivre, antimoine, briques et tuiles, chaux, poteries, industries de la soie pure (filature et tissage), les industries du lin et du chanvre (peignage, filature, tissage habillement), de la menuiserie, de la boulangerie, de la charpenterie en bois. Elles concernent donc les vieilles industries à longue tradition et celles qui satisfont les services élémentaires de la population (nourriture, habillement, logement)

Le tableau ci-après retrace la contribution de chacun de ces secteurs dans le temps :

Structure du produit industriel
(% des valeurs ajoutées)

	Industries dynamiques	Industries progressives	Industries déclinantes
1803-12	8,0	57,5	34,5
1815-24	10,3	58,2	31,4
1825-34	12,4	55,8	31,7
1835-44	13,7	55,4	30,7
1845-54	14,5	57,4	28,0
1855-64	14,0	59,5	26,5
1865-74	16,5	57,7	25,7
1875-84	19,8	56,3	23,9
1885-94	22,3	55,8	21,8
1895-1904	26,6	54,1	19,2
1905-1904	31,8	50,2	18,0
1920-24	38,7	47,6	13,6
1925-34	41,8	47,1	11,0
1935-38	48,7	42,1	9,2

Il s'ensuit que l'implantation et l'existence de tel ou tel type d'industrie va provoquer un afflux de revenu ou non, un accroissement de la demande ou non. Il faut donc cerner de près l'évolution locale de l'industrie pour comprendre les problèmes de l'habitat urbain.

Il faut ajouter que la classification des industries en dynamiques, progressives et déclinantes vaut quand on effectue une analyse globale, macroéconomique. Au niveau de la ville, cela est à nuancer car la concentration des entreprises privilégie certains lieux par rapport à d'autres: au-delà du type d'industrie, il convient de préciser également la structure de production.

A ce propos, il faut noter l'importance de la petite industrie (industries non évoluées, restées à l'état de petits ateliers, à prédominance de travail manuel sans mécanisation poussée de la production, par opposition aux industries évoluées, utilisant des machines, produisant en grand et appliquant les principes modernes de la rationalisation) ou de l'artisanat dont l'importance relative décroît par rapport aux industries évoluées. Cependant, son rôle continue à être important et, dans certains cas, elle a trouvé un rôle spécifique, par exemple, dans le domaine de la mécanique et du matériel électrique. Il semble, en effet, que l'importance de l'artisanat est plus grande dans un pays industrialisé que dans un pays non industrialisé (1).

Cette permanence de la petite industrie est importante car elle permet de comprendre la "stabilité" de certains quartiers où bâtiments industriels de moyenne et petite taille et logements sont fortement imbriqués.

Pour conclure, il convient de préciser les conditions et formes d'induction d'une demande de logements ouvriers par l'industrialisation.

1) Tout d'abord, cette approche suppose que c'est l'industrialisation qui a été le moteur essentiel de la croissance urbaine jusqu'à la deuxième guerre mondiale, que c'est elle qui a contribué à la concentration dans les villes d'une population aux faibles ressources louant sa force de travail et que, par conséquent, elle est le principal facteur conduisant à l'émergence de cette demande.

Ce schéma général demande à être nuancé : ainsi, M. Roncayolo (2) signale à titre d'hypothèse que "les grandes villes bénéficient d'un accroissement accéléré en période de prospérité, alors que l'émigration rurale française, dans son ensemble, s'accroît en période de crise, durant les phases de contradiction, qui sont des périodes de mobilité rurale accrue, du moins pour le XIXème siècle" et il précise que, toujours pour les grandes villes (Paris et Marseille en l'occurrence) "cette immigration se dirige moins vers les usines que vers les boutiques, les ateliers d'artisanat urbain, les postes d'employés". Cependant, si le passage à l'usine n'est pas direct, il est plus ou moins inéluctable. Nous considérerons, cependant, que c'est l'industrialisation qui induit la demande de logements ouvriers (au sens indiqué au-dessus).

2) Nous avons surtout insisté sur le contexte de croissance, mais, à rebours, on peut assister à un déclin des industries ou du moins à une stagnation relative. Dans ce cas, on pressent l'importance du facteur temps, car une longue "agonie" aura deux effets : la fixation d'une main d'oeuvre vieillissante et mal payée, le départ des éléments plus jeunes; auquel cas il est probable que le niveau de solvabilité va baisser au point qu'il est certain que la construction va stagner, que l'entretien des logements va être médiocre.

(1) T J Markovitch - Livre cité.

(2) dans Villes et Campagnes - Civilisation urbaine et civilisation rurale en France - Armand Colin 1953

- 3) Ceci met en évidence l'importance de la structure globale de production locale; il est différent, pour une ville, d'avoir l'ensemble de ses industries qui marchent mal que d'avoir, juxtaposées, des industries en récession et en bon développement.
- 4) D'une manière générale, l'activité économique de la ville décrite historiquement permet de comprendre la nature du développement de la ville. Mais, il n'est pas toujours simple de comprendre les modalités de réponse de l'offre, car il convient d'inclure le problème du financement des logements, donc de savoir qui est propriétaire, quel est le comportement des propriétaires, quelle est la politique locale et nationale du logement... C'est ce que nous verrons sommairement dans la partie suivante.

Mais, les destinations des habitations peuvent évoluer dans le temps, et c'est en grande partie l'évolution de la structure de production qui pourra en expliquer les résultats. Nous verrons dans la troisième partie quelques exemples qui illustreront ces points; il est bien évident que dans cette étude exploratoire, il n'est pas possible et d'approfondir les phénomènes et d'atteindre le caractère d'une analyse générale et fouillée.

2. Evolution historique du financement de l'offre de logement ouvrier.

Nous venons de tracer un rapide historique de l'évolution de la structure industrielle de la France de 1870 à 1945.

Cette transformation a bouleversé et marqué socialement l'espace; la Révolution industrielle dans la deuxième moitié du XIXème siècle est synonyme d'afflux de population vers les villes, d'urbanisation comme le montre le tableau suivant :

	1801	1851	1901
villes de 50 à 100 000 habitants	5	9	24
" 30 à 50 000 habitants	9	19	35
" 20 à 30 000 "	18	26	53
" 10 à 20 000 "	58	95	150
" 5 à 10 000 "	160	230	270

Pour sa part, Paris passe de 1.053.262 habitants en 1851 à 2.851.782 en 1913. Etant donné l'augmentation naturelle de la population, on peut estimer à près de 3/4 la part de l'immigration dans cette croissance.

De plus, la Révolution industrielle a bouleversé les conditions de travail et de rémunération. Si avant 1850, l'ouvrier d'atelier pouvait bénéficier d'un salaire relativement élevé de par sa qualification, il n'en est pas de même pour l'ouvrier non qualifié des premières concentrations industrielles. Son salaire est strictement un salaire de subsistance. A partir de 1880, les salaires nominaux baissent et les durées de travail s'allongent.

Le problème posé dans la deuxième moitié du XIXème siècle est donc : comment cet afflux de population peu solvable fut-il logé et avec quel financement ?

Nous avons cité les possibilités de répondre à une telle demande : le surpeuplement, l'auto-construction, la maison de rapport et le logement social. Nous voudrions essayer de mettre en évidence les conditions historiques d'apparition et notamment de financement de ces formes de logement.

a) le logement ouvrier : nécessité rapidement inéluctable.

Il semble qu'il faille distinguer deux modes d'urbanisation qui ont eu des effets spécifiques sur les conditions de logement.

- l'industrialisation se produit dans une ville qui a déjà eu une activité secondaire ou même tertiaire développée (artisanat ou petite industrie) employant une main d'oeuvre qualifiée. Nous étudierons ce cas en détail plus loin.
- l'industrialisation fait surgir une ville qui se développe en passant directement du stade de village ou de bourg à celui de ville industrielle. C'est notamment le cas des villes proches des gisements de matières premières qui se développèrent vers 1835.

On peut alors ainsi schématiser le cycle :

- l'industrialisation appelle un énorme besoin en capital, mais l'épargne prête à être investie dans ce secteur est rare. L'étude de C.A. Michalet (1) montre que jusqu'en 1860, le placement immobilier et plus spécialement le placement foncier à la faveur des épargnants. Les achats immobiliers constituent 60 % des actifs dans la structure des patrimoines en 1860, ce qui conduit à affirmer : "L'épargne a peu contribué à la Révolution industrielle".
- Dans les régions minières, tout le capital disponible se porte vers l'industrialisation et les compagnies ne prévoient aucun logement pour leurs ouvriers : H. Raymond (2) décrit ainsi la situation dans le Nord : Au début du XIXème siècle et jusque vers 1835, les ouvriers venus de la Belgique ou des campagnes environnantes s'étaient logés chez l'habitant, et en particulier chez les cafetiers, dans des maisons qui rappelaient celles des courées lilloises". C'est donc une situation de surpeuplement ou de construction de maisons à la hâte, sans confort et sans plan de localisation. Ces courées et corons du Nord constituent encore aujourd'hui des "abcès" de mauvais logement.
- Mais dans ces régions auparavant rurales, une nécessité se fait bien vite jour : construire des logements pour attirer la main d'oeuvre, pour transformer les paysans en ouvriers : "En 1852, le problème se posait de grouper un personnel minier dans une région exclusivement vouée à l'agriculture. Il fallait l'attirer de Belgique et d'Anzin dans le Pas-de-Calais et lui procurer des logements à proximité de la mine". (Notice sur la société des mines de Lens (2). A partir de 1855, les sociétés charbonnières construisent des logements ouvriers financés entièrement par elle ou avec l'aide de l'Etat. (la cité Dollfus à Muhlouse fut financée à moitié par l'Etat).

Cette situation (l'industrialisation fait surgir une ville) se caractérise par le fait que le logement et plus particulièrement le logement ouvrier n'apparaît pas comme un placement dont on escompte une certaine rentabilité, mais comme un investissement nécessaire (comme un investissement productif au même titre qu'un investissement en machines) pour regrouper et stabiliser la main d'oeuvre.

b) le logement statut social et placement immobilier.

Dans le contexte d'urbanisation du premier type (l'industrie se produit dans une ville qui a eu une activité secondaire ou de commerce importante) qui se généralise dans la seconde moitié du XIXème siècle, le problème du logement prend un tout autre aspect. Pour l'appréhender, il faut analyser brièvement l'impact économique de l'industrialisation.

(1) C.A. Michalet : "Les Comportements d'épargne de 1815 à nos jours" (PUF 1968)

(2) Cité par H. Raymond : "L'habitat pavillonnaire" (CRU 1966).

- elle a été synonyme de ce que nous appellerions aujourd'hui "l'euphorie économique". Les premiers succès permettent à la confiance de s'installer : la rente 3 % augmente de 10 points, les valeurs mobilières augmentent, les dépôts remboursables rapportent 3,4 pour 5 % (1). Cette expansion permet de délaissier le placement de sûreté que constituaient les placements immobiliers pour des avoirs plus liquides. La structure des patrimoines de 1850 à 1914 atteste cette profonde modification des comportements d'épargne (2).

Structure patrimoniale de 1815 à 1914 (en pourcentages moyens)							
	1851 à 1855	1856 à 1860	1861 à 1865	1866 à 1870	1871 à 1875	1876 à 1880	1881 à 1885
Valeurs mobilières.....	6,9	5,2	5,7	5,8	8,6	21,7	17
Autres avoirs mobiliers....	<u>25,9</u>	<u>37,9</u>	<u>38,5</u>	<u>39,1</u>	<u>38,2</u>	<u>24,7</u>	<u>31,1</u>
TOTAL DES ACTIFS MOBILIERS	32,8	43,1	44,2	44,9	46,8	44,3	48,1
TOTAL DES BIENS IMMOBILIERS	67,2	56,9	55,8	55,1	53,2	56,7	51,9
	1886 à 1890	1891 à 1895	1896 à 1900	1901 à 1905	1906 à 1910	1911 à 1915	
Valeurs mobilières.....	29	32	29	34,8	38,8	39,1	
Autres avoirs mobiliers ...	<u>27,6</u>	<u>20,6</u>	<u>22,7</u>	<u>21,1</u>	<u>18,6</u>	<u>19,5</u>	
TOTAL DES ACTIFS MOBILIERS	49,1	52,6	51,8	55,9	57,4	58,6	
TOTAL DES BIENS IMMOBILIERS	50,9	51	48,4	45,8	43,6	43,8	

La part des biens immobiliers passent de 67,2 % à 43,8 %, mais la proportion même des biens immobiliers urbains a relativement augmenté (de 18, 1 à 21,5 %) alors que celle des biens fonciers a profondément baissé (de près de 40 %).

Peut-on pour autant rapprocher cette relative augmentation d'une meilleure réponse à la demande peu solvable qui nous préoccupe ?

Un tel rapprochement oublierait 2 composantes essentielles de la réalité de cette deuxième moitié du XIX^{ème} siècle :

- l'investissement immobilier urbain n'est pas un accroissement dans des maisons à loyers modestes; il a correspondu, du moins jusqu'en 1870, à la rénovation bourgeoise.
- cette augmentation n'est que négligeable au regard du "boum" effectué par la part des valeurs mobilières.

Pour comprendre la rénovation bourgeoise, il faut se rappeler la phrase d'H. Lefebvre "la ville est la projection au sol des rapports sociaux!" Une bourgeoisie possédant des moyens de production auprès de laquelle une population ouvrière de plus en plus importante loue sa force de travail apparaît. Or, les villes d'avant 1850 n'exprimaient pas ces rapports de domination. Bourgeois et ouvriers coexistaient parfois dans le même immeuble, une ségrégation verticale existant quelquefois. Pour expliquer la rénovation haussmanienne de Paris, M. Cornu écrit (3) : "Dans ce magma pâteux du centre, la bourgeoisie se distingue insuffisamment des classes inférieures. Ses demeures, ses rues ne signifient pas la place qu'elle a conquise dans la société".

(1) Houdeville : "Pour une civilisation de l'Habitat" (Editions ouvrières - 1969)

(2) C.A. Michelet (op. cit.)

(3) M. Cornu : La conquête de Paris (Mercure de France 1972)

Et dans les années 1855-70, on allait assister à Paris et dans les principales villes de France à deux mouvements en sens inverse : la bourgeoisie prend possession du centre ou d'une partie de ce dernier en rejetant la population ouvrière derrière ses immeubles (cf la description du XIème arrondissement) ou vers les faubourgs. C'est ainsi que les communes qui furent annexées à Paris en 1860 voient leur population augmenter de 62 % entre 1856 et 1861.

La relative importance des placements immobiliers urbains entre 1855 et 1870 est donc significative de la construction de maisons bourgeoises. L'exceptionnelle hausse des loyers ouvriers à cette époque atteste la première.

1852 : 52
 1862 : 78
 1876 : 87
 1900 : 100
 1908 : 103

Nous avons vu que la hausse relative du placement immobilier urbain était constante au long de la période 1850-1910. La Rénovation haussmanienne et donc la construction de demeures bourgeoises prenant fin autour de 1870, il faut chercher ailleurs les causes de cette augmentation peut-être dans une réponse à une nouvelle demande. Le logement exprimant maintenant le statut social, le logement, placement de rentabilité reprend ses droits. Or, pour être rentable, le logement doit répondre à une demande relativement solvable. A partir de 1870, cette dernière est concrétisée par les salariés moyens, c'est-à-dire les ouvriers qualifiés chargés des tâches d'encadrements... Pour cette frange supérieure de la classe ouvrière allaient être construites les maisons de rapport. Celles-ci sont d'un confort minimum et surtout conçues pour recevoir le maximum de familles : "On a surtout songé à la rentabilité" (1) Celle-ci est assurée par la hausse des loyers et la hausse de la valeur des maisons pendant toute la période : le tableau ci-après montre qu'à Paris, si on a construit un nombre relativement important de maisons de rapport (2ème, 3ème et 4ème catégorie), leur nombre fut moins important que celui des maisons bourgeoises et la hausse faible du loyer de ces dernières montre un certain excès de l'offre sur la demande.

	Loyers	2000 F.	:	11.74	logements nouveaux	
300	Loyers	400 F.	:	4 31	" "	
200	Loyers	300 F.	:	1 63	" "	
100	Loyers	200 F.	:	1 01	" "	
	Loyers	100 F.	:	79	" "	

(Pour 100 logements de chaque catégorie détruits entre 1890 et 1910 (2))

Mais même des investissements en maisons de rapport sont négligeables face à l'importance prise par les placements en valeurs mobilières. L'épargne était immobilisée pour "la grande aventure de l'industrialisation" et l'épargne, restante ne pouvait faire face aux énormes besoins en logements modestes ou moyens.

Cette insuffisance concrétise l'incapacité du logement comme placement immobilier rentable à résoudre la crise du logement ouvrier.

(1) R. Schnerb cité par C.A. Michalet.

(2) Cité par S. Magri : "Conditions de logement et besoins en main d'oeuvre -(CSU 1972)

c) La solution ? le logement ouvrier valeur mobilière.

"Tant qu'on ne peut pas faire de la construction, de la location de maisons ouvrières une opération raisonnable de placements, on n'a rien fait pour avancer la solution du problème : la charité, la subvention ont des bornes, le bon placement n'a pas de bornes. Il appelle l'infinité des capitaux". Cette phrase de Jean Say allait inspirer les initiateurs du mouvement des HEM.

Puisque les placements en valeurs mobilières avaient la faveur des épargnants, il fallait faire du logement ouvrier une valeur mobilière aussi rentable que les titres étrangers par exemple.

Plusieurs lois instituant les habitations à bon marché allaient entre 1895 et 1908 aider au déclenchement de ce nouveau circuit du financement.

- les sociétés d'HEM bénéficient d'exemptions fiscales
- elles sont financées par des prêts à 3,5 % de la caisse des Dépôts et des Caisses d'Épargne (qui peuvent à partir de 1905 souscrire jusqu'à 2/3 de leur capital social) ou des communes
- les actions des sociétés rapportent 4 %.

Malgré la rentabilité assurée, les actions des sociétés d'HEM trouvaient peu de preneurs et les Caisses d'Épargne souscrivent beaucoup moins que ne leur permet la loi. Cette tentative est un échec : "Entre 1894 et 1906, 104 sociétés ont construit 1518 pavillons destinés à la vente, 915 à la location, 132 immeubles locatifs comprenant 765 logements" (1).

Cet échec consacre l'incapacité de l'épargne "bourgeoise" à résoudre le problème du logement ouvrier. Il reste une dernière solution aux partisans de l'initiative privée : organiser le drainage de l'épargne populaire. En effet, le succès des Caisses d'Épargne et la forte proportion des ouvriers qui y ont ouvert un livret, montre que la frange supérieure de la classe ouvrière pourrait consacrer cette épargne à la construction de sa propre maison si on organisait les circuits de crédit. La loi Ribot (1908) instituait à cet effet les sociétés d'HEM. Mais l'apport initial préalable à l'attribution du prêt représente une fois et demie le salaire annuel moyen d'un ouvrier. Cette formule ne pouvait donc répondre qu'aux besoins d'une "élite du prolétariat" (Ribot). Encore y répondit-elle imparfaitement car les actions des SCI bien que d'un taux de rapport de 6 % ne trouvèrent pas beaucoup plus de preneurs que celle des premières sociétés d'HEM.

L'échec de la politique du logement menée entre 1895 et 1912 montre l'incapacité de l'initiative privée à résoudre le problème du logement ouvrier : incapacité sur deux plans :

- incapacité relative à résoudre le problème du logement de la frange supérieure de la classe ouvrière. Le taux de rendement des actions imposait un loyer assez élevé et l'on vit dans plusieurs villes des appartements HEM innocupés du fait de loyers trop élevés.
- incapacité totale à résoudre le problème du logement des prolétaires. Pour ceux-ci, en 1910, la situation est alarmante. A côté des logements surpeuplés, de taudis, des garnis, une nouvelle forme de logement est apparue à la fin du siècle : les lotissements. Le développement du chemin de fer permet de se loger loin de son travail. Devant l'augmentation des loyers au centre des grandes villes et dans la proche banlieue, les ouvriers achètent un terrain à bas prix dans la grande périphérie encore rurale. Là, ils construisent eux-mêmes avec des matériaux divers une baraque le long des voies ferrées. Ces baraques ne sont raccordées ni à l'eau, ni à l'égoût et constituent un foyer d'insalubrité.

(1) Houdeville op. cit.

d) Le logement social

1) les lois.

Devant cette situation qui constitue un danger pour la reproduction de la force de travail (les épidémies décimaient régulièrement les taudis, le taux de célibat était alarmant), l'Etat intervient directement à partir de 1912 en instituant :

- les offices communaux d'HBM
- la possibilité pour les communes de construire directement des HBM.
- dégrèvement des loyers en faveur des familles nombreuses.

Ces lois doivent permettre une diffusion, réelle de la petite propriété dans les couches populaires par l'intervention de l'Etat au niveau local et financier : mise à la disposition de terrains communaux, consentement par l'Etat de prêts pouvant aller jusqu'à 90 % du coût de la construction.

Ces lois n'allaient donner leur effet qu'après la guerre de 1914, surtout lorsqu'elles furent renforcées par la loi Loucheur (1928) qui programmat les avances de l'Etat pour 5 ans avec pour objectif de faire 100 000 petits propriétaires.

2) les réalisations.

Cette politique allait se concrétiser dans l'entre-deux guerres par "la grande poussée des lotissements (1)" et la construction de quelques 300 000 logements HBM.

- cette grande poussée des lotissements est analysée par J. Bastié comme résultant de :
 - . l'amélioration des chemins de fer et la généralisation de la carte de transports hebdomadaires qui permettaient l'installation en grande banlieue.
 - . La mise en vente d'un grand nombre de petits lots relativement bon marché et avec de grandes facilités de crédit.
 - . Le rôle grandissant joué par les sociétés mutuelles d'épargne. Les lotissements de cette époque étant programmés, ils sont conçus avec un peu plus d'équipement qu'avant la guerre. Mais la plupart du temps, les lotis seront trompés par les sociétés d'épargne, les équipements d'adduction d'eau arrivent très tard et bien des banlieues lotis seront des foyers de tuberculose. Vers 1922, le scandale des "mal-lotis" éclate et l'Etat interviendra à nouveau par des mesures organisant le réaménagement des lotissements et leur équipement.

Mais malgré ces mesures, l'étude des communes de la banlieue parisienne (cf. l'étude de Vitry) montre que les îlots de lotissements sont les plus insalubres et habités par une population en majorité ouvrière à laquelle il faut ajouter quelques îlots ayant une forte proportion d'immigrés.

Ces 300 000 logements HBM sont pratiquement les seules traces de construction urbaine dans l'entre-deux-guerres. En effet, le blocage des loyers consécutif aux délais moratoires de l'après-guerre s'est traduit par un arrêt de la construction des maisons de rapport (bien que le blocage ne s'applique qu'aux loyers des immeubles construits avant 1914, la crainte de l'extension du blocage a freiné la construction) et par une dégradation des logements existants, les loyers étant trop faibles pour effectuer les réparations nécessaires à la conservation normale de l'immeuble.

(1) J. Bastié : La croissance de la banlieue parisienne (PUF)

Enfin, il faut mentionner un phénomène qui commence à se développer dans l'entre-deux guerres : "la construction en copropriété". Des associations de futurs copropriétaires commencent à apparaître. Devant l'arrêt de la construction de maisons de rapport consécutif au blocage des loyers et les difficultés rencontrées par les HBM "pour les non-logés et les mal-logés, la construction en copropriété était une nécessité" (1) Mais la copropriété ne put véritablement s'étendre du fait de l'insécurité planant sur son statut légal qui ne fut codifié que par la loi du 28 juin 1938

A la veille de la deuxième guerre mondiale, on peut adresser un bilan relativement pessimiste de la politique du logement ouvrier en France depuis 1850 et tenter de cerner en quoi elle détermine les contours du mauvais logement jusqu'à nos jours.

La Politique du logement dans les agglomérations urbaines à cette période, apparaît comme le reflet des contradictions du libéralisme économique, des contradictions du principe "laissez faire, laissez passer" qui régentait la vie économique jusqu'en 1929. Ce principe se caractérisait par la non-intervention de l'Etat, donc par la prédominance du marché dans les mécanismes économiques.

- cette prédominance du marché équivaut pour le secteur du logement à l'exigence de rentabilité comme seul critère de construction. Cette exigence a correspondu dans la période à la construction de maisons de rapport où la rentabilité se réalisait par la réponse à une demande solvable, puis, par les sociétés d'HBM où elle se réalisait en tant que placement à un taux défini.
- dans cette optique, la demande non solvable ne rentre pas dans les mailles du marché; elle en est donc rejetée et ce rejet se concrétise par des réalisations hors marché, c'est-à-dire hors d'un circuit de financement et de circulation des marchandises. C'est l'auto-construction et le phénomène des lotissements qui fut très important.
- mais les phénomènes de conjoncture économique (faveur des épargnants pour les placements liquides, etc...) ont pour conséquence une insuffisance des mécanismes de marché même face à une demande relativement solvable. Un circuit parallèle au marché apparaît alors grâce à la généralisation des réseaux de Caisses d'Epargne et aux initiatives individuelles de regroupement de l'épargne. C'est à un tel phénomène qu'il faut associer les constructions de maisons individuelles entre les deux guerres et le développement de la copropriété.
- mais le scandale des lotissements montre que ce circuit ne peut seul faire face aux besoins et l'Etat intervient pour palier à la défection des mécanismes de marché (2)

Cette analyse générale de la Politique du logement ouvrier entre 1850 et 1940, doit être nuancée par les contextes économiques locaux qui ont déterminé la pérennité de ces logements jusqu'à nos jours.

(1) A. Hirsch dans : "Histoire économique de la France entre les deux guerres" (Fayard 1972)

(2) Il serait intéressant d'analyser la stratégie des groupes sociaux qui ont été les initiateurs de cette intervention de l'Etat et de mettre en évidence les conflits éventuels dans une problématique proche de celle de A. Cottureau dans son analyse des débuts de la planification urbaine à Paris.

C. Conséquence : la production du logement ouvrier, objet de stratégies

Au niveau local ou de la ville, les processus qui conduisent aux mauvais logements sont le reflet des grandes tendances comme la succession des cycles économiques, les "politiques" du logement, l'histoire locale de l'industrialisation et du développement économique : tout ceci a laissé des empreintes durables que le temps efface plus ou moins rapidement.

Au delà des grandes tendances, on est confronté à une diversité de contextes aussi bien dans le temps que dans l'espace, de telle sorte que l'analyse a du mal à passer des circonstances générales aux faits locaux d'autant que la documentation fait souvent défaut dans un domaine où propriété signifie discrétion et secret. Pourtant, lorsque l'on se penche sur des études monographiques, on est frappé par un certain nombre de redondances comme le fait commun selon lequel le centre est dégradé et vétuste : mais, en examinant de plus près les situations et les évolutions, on constate une multiplicité de cas qui conduisent à chercher une problématique susceptible de permettre l'accord entre des conditions générales de production de logement et les situations locales.

La problématique proposée dans ce chapitre est de considérer la production de logements ouvriers comme un objet de stratégie entre deux groupes socio-économiques.

La production de logements ouvriers se fait selon quatre modalités possibles qui peuvent être alternatives ou complémentaires selon les circonstances. L'aspect important est qu'aucune de ces modalités n'est neutre.

Cela signifie que la prépondérance d'un type de production de logements ouvriers dans un contexte donné est le résultat de convergences-divergences d'intérêts, de stratégies entre les divers acteurs ou groupes sociaux concernés.

1) En effet, selon les cas, des groupes sociaux différents interviennent :

- pour le surpeuplement, ce sont les propriétaires-bailleurs qui utilisent leur patrimoine immobilier, souvent ancien, d'une manière optimale en excluant une population relativement solvable, mais vivant avec un degré de peuplement faible pour la remplacer par une population moins solvable mais acceptant un surpeuplement et surtout une absence d'entretien des logements. Comme l'explique Adeline Daumard (1) : "La rente était plus élevée dans les quartiers populaires par rapport à la valeur vénale des maisons, non seulement la rente brute, mais aussi la rente nette, car les dépenses d'entretien étaient réduites au minimum, tandis que dans les quartiers riches ou commerçants, le souci de trouver des locataires, parfois exigeants, amenait bien des propriétaires à faire des réparations ou des aménagements coûteux". Evidemment, ces comportements du siècle passé valent toujours.

La forme souvent développée dans les villes où afflue une main d'oeuvre récente et instable est l'hôtel meublé qui permet une grande souplesse dans l'occupation et une bonne rentabilité. Certains aspects de cet habitat ont été étudiés par Andrée Michel dans son livre "Famille, industrialisation, logement".

- Pour l'auto-production, l'ouvrier dégage une épargne pour acheter un terrain, construire dessus ou acheter directement un logement. Pendant longtemps, il n'a pas pu devenir propriétaire d'un appartement car la formule copropriété n'a été acceptée qu'à la veille de la seconde guerre mondiale.

(1) Adeline Daumard - "Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXème siècle (1809-1880). (Cujas 1965)

En sus de l'ouvrier, le propriétaire foncier est évidemment le partenaire de cette production : il ne se dessaisira de son terrain que si d'autres activités possibles (agriculture, maraîchine notamment) lui sont moins rentables.

- Pour l'immeuble de rapport :

Il s'agit, dans ce cas, d'une production de logements ou d'immeubles au sens premier du terme, c'est à dire que quelqu'un mobilise son épargne pour financer la construction de logements ouvriers et les louer : ce sont les "boîtes à loyer". Sauf si cette construction même est particulièrement médiocre, il est rare que la rentabilité de cette opération soit suffisante, même au prix d'un surpeuplement. C'est toute la difficulté de faire financer ces sortes de logement par des capitaux privés.

Dans quelle mesure ceci a-t-il pu se produire ? On peut citer le cas des logements pour ouvriers construits dans le XIème arrondissement de Paris au cours de la rénovation haussmannienne avec des subventions de l'Etat, on peut également penser aux tenanciers de café ou de restaurant qui logent, derrière, des clients.

Il est évidemment difficile de faire le partage avec la première modalité : le surpeuplement, qui intervient également dans le cas de l'immeuble de rapport.

- Pour le logement social :

Là, un nouvel acteur intervient : l'employeur relayé petit à petit et en partie par l'Etat avec les logements à bon marché. Cette action du patronat est ancienne puisque R.H. Guerrand (1) cite une enquête faite pour l'Exposition Universelle de 1867 où sont indiquées dans 23 départements les réalisations patronales concernant 49 entreprises et un pourcentage variable des quelque 70 000 ouvriers qu'elles emploient ; les formes de logement sont diverses depuis le dortoir, la caserne aménagée jusqu'aux cités ouvrières.

Le relai par l'Etat est un phénomène qui a mûri lentement depuis la fin du siècle dernier et qui a un rôle prépondérant depuis 1945.

Donc, sans préciser pour le moment le contenu et la forme des interventions, la production du logement ouvrier peut être le fait de propriétaires-bailleurs, d'employeurs, de propriétaires fonciers, de l'Etat et des ouvriers eux-mêmes. Tels sont les acteurs, schématiquement.

2) Quels sont les enjeux ?

a) L'appropriation de l'espace

La structuration de l'espace par des éléments physiques comme les bâtiments, les routes, les équipements collectifs ou par des marques symboliques conduit à une occupation sélective de celui-ci. La route, dont nous avons parlé dans le premier chapitre, est un instrument de distribution des agents dans l'espace. Mais, rarement cette structuration part de rien, c'est à dire d'un espace homogène : en fait, la structuration de l'espace est le résultat d'un processus évolutif permanent, faible à certaines époques, rapides à d'autres, d'adaptation au relief, au cadre bâti existant, aux nécessités d'un certain

(1) Roger H. Guerrand - Les origines du logement social en France - Les Editions Ouvrières 1966.

développement économique ... La répartition des espaces est donc un processus historique qui se développe dans un consensus où sont impliqués les divers groupes sociaux.

L'industrialisation s'accompagne d'un afflux de populations ; soit l'industrie se greffe sur une ville pré-existante, et cela a été souvent le cas, soit elle engendre une ville nouvelle où ses promoteurs élaborent un agencement des occupations de l'espace par les divers groupes sociaux ; dans le premier cas, la ville a fondé son développement initial sur des fonctions tertiaires d'administration ou de commerce, ou bien même sur un artisanat, forme de production qui marque l'espace comme d'ailleurs le commerce (marché) et même les fonctions administratives.

Selon les modalités de production du logement ouvrier, il peut se produire des changements de destination de certains lieux : si ce mouvement revêt l'ampleur d'un phénomène collectif, il y a mutation de la destination sociale d'une partie de l'espace. Reprenons l'exemple du Mans cité dans le chapitre préliminaire : au milieu du XIXème siècle, la ville a essentiellement une fonction commerciale, ce qui se traduit par une juxtaposition de lieux commerciaux, d'un habitat dense où se mêlent bourgeoisie et employés. Ce noyau urbain qui devient peu à peu centre géométrique d'une ville s'est peu à peu dégradé car, dans la deuxième moitié du XIXème siècle, dans une ville en croissance, les bourgeois quittèrent les vieilles demeures pour des maisons plus aérées et plus confortables qui s'édifièrent sur des coteaux proches : les ouvriers agricoles venus à la ville pour trouver de quoi vivre se tassèrent dans les logements aménagés à cet effet : les grandes pièces des vieilles demeures furent divisées en petits logements pour accroître le surpeuplement. C'est ainsi que la vieille ville délaissée par son commerce s'est transformée en une zone d'habitation bon marché mais insalubre.

Dans ce cas, c'est une partie de la bourgeoisie locale qui a changé de lieu d'habitation au profit, si l'on peut dire, d'une population extrêmement pauvre. C'est un processus qui a peut-être mis un demi-siècle pour se réaliser ; il serait intéressant d'avoir des informations plus détaillées sur les motivations, les faits qui suscitent de tels processus.

Le vieux noyau urbain est donc, dans ce cas, déserté par la bourgeoisie locale ; en fait, si le plus souvent cette partie de la ville est réservée aux classes les plus pauvres, les avantages de la centralité n'ont pas été entièrement abandonnés et de nombreux travaux de restructuration ont pu être effectués pour dégager les lieux de décision ou symbole d'un pouvoir comme la mairie, la chambre de commerce, la cathédrale ... Mais il faut constater que point n'a été besoin de remodeler l'ensemble de la vieille ville. C'est le cas du Mans où, dans la deuxième moitié du XIXème siècle, l'essor de la ville induit par la venue du chemin de fer, a rendu nécessaire une partielle "hausmannisation" de la ville.

En ce qui concerne le vieux noyau urbain, l'évolution de la répartition spatiale ne s'est pas toujours faite dans le sens bourgeoisie-prolétariat. Il a pu être fortement approprié par un artisanat qui ne périclité pas ou peu, et qui, par conséquent, occupe toujours cet espace, d'une manière traditionnelle. Dans d'autres cas, on peut avoir affaire à un bourg rural qui a été englouti, absorbé par la prolifération d'une ville voisine : c'est le cas de Montferrand pris dans l'extension de Clermont. Dans cet exemple, la succession des occupants est : agriculteurs-ouvriers.

Il est remarquable que l'investissement d'un vieux noyau urbain par les couches prolétaires soit parfois le résultat de processus inverses dans la mesure où la succession bourgeoisie-prolétariat accompagne un enrichissement de la bourgeoisie, alors que les successions artisans-ouvriers ou agriculteurs-ouvriers correspondent à un appauvrissement des antécédents.

Autre exemple, celui de l'espace pavillonnaire, ou plus précisément de la banlieue pavillonnaire, organisation spatiale dénoncée par les urbanistes comme malade d'anarchie, du désordre spatial. Or, cet espace est une forme d'appropriation particulière qui crée divers antagonismes entre les habitants qui jouissent de larges superficies, qui occupent sans que ceci soit bien maîtrisé par les pouvoirs publics et qui diluent l'espace en parcellisant les terrains et en gênent la concentration des services collectifs. D'où deux oppositions entre ceux qui estiment que le développement urbain ne peut être abandonné aux initiatives ponctuelles des individus sans se préoccuper du résultat global et des intérêts généraux des collectivités locales, et la force du courant pavillonnaire dont le contenu a été étudié dans "l'habitat pavillonnaire". Sans pouvoir approfondir cet aspect, il serait intéressant d'approfondir notre problématique sur ce point, c'est à dire considérer ces clivages comme signe d'un conflit à propos des modalités d'appropriation d'un espace.

Il n'est pas de notre propos de passer en revue tout l'enjeu que représente l'espace pour les divers groupes socio-économiques. Il reste un point à illustrer : c'est le problème de la réversibilité. En effet, nous avons surtout exposé des cas de dégradation de quartier ou, si l'on préfère, d'occupation d'un espace par le prolétariat. Dans quelle mesure cet espace peut-il être reconquis et selon quelles modalités ?

Dans les exemples du chapitre préliminaire, il apparaît que des circonstances particulières peuvent seules permettre une telle opération qui exige de fortes motivations, vu les difficultés impliquées : en général, il faut la conjonction d'un contraste d'enrichissement et de croissance, la volonté d'utiliser cet espace par un groupe socio-économique, des capitaux attirés par des profits substantiels, voire spéculatifs. Cela correspond à l' "hausmannisation" du siècle dernier, à la rénovation urbaine actuelle. La conjoncture économique a un rôle évidemment très important dans ces efforts de reconquête : de longues périodes peuvent se passer sans que rien ne se fasse, avec des projets suspendus, des opérations inachevées : par exemple, une zone insalubre est détruite libérant un terrain et la place reste béante pendant des décennies (exemple du plateau Beaubourg à Paris). On remarque au passage, l'utilité des législations sur l'insalubrité, qui permettent une justification sociale des reconquêtes.

b) L'industrialisation

L'industrialisation est le fait d'un groupe économique relativement restreint dont les objectifs sont fixés par la nécessaire rentabilité des capitaux investis. D'autre part, la mécanisation et la parcellisation des tâches permettent l'emploi d'une main d'oeuvre peu qualifiée, du moins pour les travaux que réclament l'industrie ou les emplois urbains. C'est ainsi que la paupérisation des paysans a permis l'exode rural et l'emploi d'une main d'oeuvre bon marché : l'essor industriel de beaucoup de villes a été, de la sorte, stimulé par une abondance de main d'oeuvre coïncidant avec une crise de l'agriculture régionale.

Mais encore faut-il que ces arrivants puissent se loger, or, il est évident que le logement peut être un obstacle matériel important à la mobilité. Nombreux sont les exemples où l'on suppose les hésitations d'un industriel à fixer son entreprise dans une ville où il sera très difficile à son personnel de trouver à se loger (ceci est surtout vrai pour les cadres, d'ailleurs).

D'autre part, comme nous l'avons indiqué dans le chapitre premier, la dépense effectuée pour le logement entre dans la composition du salaire, et des loyers trop élevés ne peuvent être supportés par des ménages aux ressources faibles : d'où un antagonisme entre les industriels et les propriétaires-bailleurs.

Enfin, il se peut que les conditions de logement soient si mauvaises que le personnel soit perpétuellement fatigué, voire en mauvaise santé. Ceci peut gêner considérablement le travail.

Cela peut conduire l'industriel à promouvoir la construction de logements pour ses ouvriers. C'est le cas de Mulhouse et de la fameuse cité créée par la Manufacture Dollfus au siècle dernier : il s'agissait alors d'éviter aux ouvriers de longs déplacements en les logeant à proximité de l'usine et également, de dégager la vieille ville d'un entassement insalubre.

Plus intéressant est le cas de Michelin à Clermont-Ferrand (1). Les débuts de la maison Michelin à Clermont-Ferrand datent des années 1890-1895, dans une ville où les activités industrielles représentent "de tout un peu". Le secteur du caoutchouc importé par des parisiens se développe rapidement comme le prouve l'évolution des effectifs : 500 ouvriers en 1903, puis 3 600 en 1911, 18 800 en 1926, suivi d'un déclin dû à la crise de 1930 (8 450 ouvriers en 1938). La maison Michelin a suivi une stratégie particulière de développement en misant sur une intégration très développée dans la région de Clermont-Ferrand. Les sièges sociaux et Etats-majors y sont, des concentrations horizontales et verticales y ont été largement pratiquées. Les autres industries ont soit été satellisées, soit ont connu une relative récession, voire stagnation. Ce développement du caoutchouc permet de classer Clermont-Ferrand parmi les villes mono-industrielles (b) c'est à dire avec une industrie prépondérante et des industries subsidiaires fortes (selon la typologie des villes de M. Hautreux et Vallée (2). Cela n'a pas été sans problème pour les établissements Michelin car leur puissance était une source de conflits avec la société traditionnelle clermontoise, à qui ils enlevaient leur main d'oeuvre habituelle grâce à des salaires nettement plus élevés. Et effectivement, la politique du personnel pratiquée a été de "tirer, façonner une main d'oeuvre qualifiée et disciplinée en l'entourant de tout un appareil social, dont le logement n'était pas le moindre avantage". C'est ainsi que Michelin a logé son personnel le plus largement possible en cité-jardins jusqu'à 1939. L'appareil social ne se limite d'ailleurs pas au logement mais comprend les services collectifs et équipements sociaux, ce qui ne va pas sans créer des tensions avec les municipalités successives.

En dehors des problèmes liés à la recherche de capitaux et de débouchés, la main d'oeuvre est un facteur essentiel pour l'industrialisation au point que P. Aydalot a pu dire que l'existence d'une main d'oeuvre suffisante et qualifiée représente "la variable essentielle qui commande le choix (de localisation) des industriels". Elle constitue donc un enjeu qui porte sur son existence locale, sur son abondance, sa qualification, sa cherté....

(1) P. Estienne et S. Dennau - Clermont-Ferrand - La documentation française, 1965.

(2) J. Hautreux et J.F. Vallée - "La structure industrielle des villes" MEL, Janvier 1968.

(3) P. Aydalot - Localisations industrielles et progrès économique - Thèse 2 T. Paris 1969.

Il est probable que les attitudes des industriels vont dépendre de leurs situations réciproques vis-à-vis du marché local de la main d'oeuvre. C'est pourquoi la classification des villes selon le type d'industries qu'elles ont est intéressante car elle permet de connaître "la situation des villes au regard de leur appareil industriel, défini par les effectifs employés, et en particulier sur le caractère plus ou moins équilibré des villes"(1) D'où une typologie basée sur trois niveaux de décision successifs : prépondérance d'une, deux ou trois activités, hiérarchie dans cette prépondérance, hiérarchie par rapport aux autres activités importantes (2).

Avec quelques exemples datant de 1954, les catégories se présentent de la manière suivante :

- Villes mono-industrielles

- . Type A : ville où une industrie jouit d'une prépondérance écrasante (Brest, Roubaix, Toulon) ;
- . Type B : villes où une industrie est très fortement prépondérante, mais possédant aussi des industries subsidiaires assez importantes (Amiens, Angers, Besançon, Clermont-Ferrand, Le Mans, Lille).

- Villes bi-industrielles

- . Type Aa : villes où deux industries, nettement hiérarchisées entre elles, jouissent d'une forte prépondérance sur des industries subsidiaires faibles.
- . Type Ab : villes où deux industries, de taille assez proche, jouissent d'une forte prépondérance sur des industries subsidiaires faibles (Mulhouse) ;
- . Type Ba : villes où deux industries, nettement hiérarchisées entre elles, sont prépondérantes, mais possédant aussi des industries subsidiaires assez importantes.
- . Type Bb : villes où deux industries, de taille assez proche sont prépondérantes, mais possédant des industries subsidiaires assez importantes (Cannes, Dunkerque, Grenoble, Paris).

- Villes pluri-industrielles

- . Type A : villes relativement équilibrées, ayant au moins trois industries assez importantes, dont l'une possède une nette supériorité (Caen) ;
- . Type B : villes équilibrées ayant au moins trois industries assez importantes, mais dont aucune ne joue un rôle déterminant (Avignon, Bordeaux, Metz, Montpellier, Nancy) ;
- . Type C : villes exceptionnellement équilibrées ayant au moins quatre industries assez importantes.

Il s'ensuit que l'on peut poser, à titre d'hypothèse, que les relations employeurs-employés, que la nature de l'enjeu que constitue la main d'oeuvre pour les industriels vont varier dans les villes selon la typologie de J. Hautreux. Ceci est particulièrement évident pour Clermont-Ferrand. Des études sur les villes de chaque classe permettraient d'aller plus loin et de préciser les conséquences sur les modalités de production des logements ouvriers.

(1) J. Hautreux et J.F. Vallée - op. cit.

(2) Michel Noël - Industrie et Urbanisation - EPHE - Thèse 3^o cycle - Paris 1971.

Au delà des problèmes liés à la présence d'une main d'oeuvre, il faut aussi tenir compte de la qualité de cette main d'oeuvre, c'est à dire aussi bien de son niveau de qualification professionnelle, que de son bon état de santé, ce dernier aspect étant important pour examiner la signification des normes de logement (salubrité, peuplement ...). L'Etat a eu, évidemment, un rôle important qu'a précisé Susanne Magri dans son étude sur la "Politique du logement et services en main d'oeuvre".

c) La rentabilité d'un capital

La nature économique de cet enjeu est évidente : elle a été explicitée dans la première partie.

Avant 1914, la rentabilité des immeubles est supérieure à celle des actions et de la rente (3)

- immeubles	:	5,6 %
- rente	:	4,0 %
- actions	:	3,5 %

Cette rentabilité moyenne n'indique pas s'il en est de même pour les logements ouvriers ; mais, moyennant des dépenses d'entretien réduites et un surpeuplement; il se peut qu'il en ait été ainsi.

Par contre, depuis la guerre de 1914, les délais monétaires et les blocages des loyers ont réduit considérablement la rémunération des capitaux, ce qui s'est traduit par un sous-entretien des bâtiments et par un ralentissement de la construction d'autant que la politique monétaire de sauvetage du franc détourne des placements immobiliers une partie de l'épargne en revalorisant le portefeuille mobilier français en frappant de lourdes taxes les transactions immobilières.

Cependant, dans certaines villes qui ont vu leur croissance se poursuivre entre les deux guerres, des immeubles de rapport ont vu le jour surtout lorsqu'une demande solvable émanait de couches moyennes (fonctionnaires, cadres moyens ou supérieurs ...).

Ainsi, la rentabilité du capital immobilier apparaît comme la sanction d'un climat économique : dans une période de malaise économique, les vacances sont plus nombreuses, la solvabilité régresse de telle sorte que le propriétaire reçoit la loi de son locataire directement ou indirectement ; par contre, dans un climat d'expansion, le propriétaire fait la loi sur le marché et cherche à détourner à son profit le maximum des fruits de l'expansion. A l'adage "quand le bâtiment va, tout va", on peut substituer "quand les propriétaires vont, tout va".

Au delà de ces considérations générales, il reste beaucoup d'inconnues sur le comportement des propriétaires en ce qui concerne leur comportement patrimonial, la gestion de celui-ci et ses motivations : par exemple, le propriétaire riche a probablement un comportement différent de celui qui ne dispose que de ressources modestes ; de même, il est souvent important de distinguer le propriétaire qui tire sa subsistance de la rente foncière ou dont le rôle économique est de faire fructifier au mieux cette source de revenu, de celui pour qui le placement immobilier n'en est qu'un parmi d'autres. On peut supputer que les divers groupes cités (et d'autres encore à préciser) ne réagiront pas de la même manière selon la conjoncture économique, pourront concevoir différemment l'entretien et l'amélioration des bâtiments, seront des vecteurs à des degrés différents de l'augmentation des prix

(1) Mireille Cabane - Le financement du logement en France - La documentation Française, 1970.

des loyers ou provoqueront de manière sélective de nombreuses mutations et diffusions de la propriété.

Si, comme l'indique A. Daumard au siècle dernier, le propriétaire jouissait d'une certaine considération sociale et obtenait de la sorte des privilèges légaux, il semble que, depuis, il y ait un certain recul de sa notoriété et de sa place dans la hiérarchie sociale : à cela s'ajoute le fait que la propriété pour la location est devenue souvent le fait de sociétés comme les assurances, banques, etc... ce qui conduit à un changement de la nature de leur "Bargaining power".

Dans ce domaine, le seul enjeu n'est pas exclusivement la rentabilité d'un capital : l'autre face en est la possession du capital immobilier. Dans quelle mesure des groupes économiques développent à certaine époque une stratégie de possession du capital immobilier, duquel précisément ? On peut voir dans les rénovations urbaines un moyen de faire changer de main le capital immobilier : en effet, le plus souvent, l'ancien propriétaire n'a pas les ressources suffisantes pour acheter les nouveaux bâtiments après la vague de spéculation.

D'autre part, il est possible que la nature des agents économiques qui provoquent la rénovation-restructuration, influe sur la répartition ultérieure du capital immobilier, et même sur le contenu du nouveau cadre bâti.

d) Existe-t-il d'autres enjeux ?

Les conditions de logement des ouvriers semblent constituer pour eux-mêmes un enjeu important que l'on ne peut pas passer sous silence. Malheureusement, il est difficile de lui donner la même importance qu'aux autres, encore que la question mérite d'être approfondie, mais, à notre connaissance, cela n'a pas encore été fait.

En effet, il n'est pas évident de dire que les améliorations du logement ouvrier sont le résultat d'une évolution des aspirations et des besoins ou le résultat d'une conquête des ouvriers et salariés, car il semble bien que la "qualité" admise des logements pour ouvriers ait été définie par d'autres groupes sociaux.

Un des exemples qui peuvent étayer cette hypothèse est le processus qui a conduit à la célèbre loi du 13 Avril 1850 relative à l'assainissement des logements insalubres. R.H. Guerrand, dans son étude sur les origines du logement social en France souligne bien que l'initiative de cette loi - et par initiative il faut entendre aussi bien la préparation et présentation du texte de loi que tout le travail d'information, d'enquêtes qui ont précédé - n'a pas été le fait de la classe ouvrière, mais celui d'un groupe : la Société d'Economie charitable, animée par le vicomte Armand de Melun et par des hygiénistes. Or, comme le fait remarquer Marie-Geneviève Raymond (1), "cherchant à disculper les classes laborieuses de la réputation d'apathie qui leur est faite, il (Guerrand) est enclin à surestimer le rôle de ceux de leurs contemporains qui lui semblent avoir prêté une oreille bienveillante à leurs revendications". Il s'ensuit qu'il faut s'interroger sur l'objet réel de cette loi, c'est à dire quels étaient les enjeux réels ou du moins la perception qu'en avaient les divers groupes sociaux qui l'ont votée. Mesure d'hygiène et de salubrité, certes,

(1) Note bibliographique de Marie-Geneviève Raymond sur le livre de Guerrand - Revue française de Sociologie 1968.

mais n'y avait-il pas là des préoccupations d'ordre politique, car, si inquiétude sociale il y a après la révolution de 1848, il n'en reste pas moins qu'il y a "coïncidence entre cette date et celle de la propagande pour la construction patronale de logements ouvriers"(1). Ceci pour expliquer l'attitude d'un certain patronat. D'autre part, les fruits de cette loi ont été maigres, mais, dans cette période de restructuration urbaine, il est possible qu'elle ait été une justification sociale pour détruire des quartiers entiers. D'où la duplicité de la loi.

De plus, dans un article (2), M.G. Raymond conclut en indiquant :

- "que la politique du logement individuel est liée à une stratégie qui voit dans la "ruralisation" un remède contre la lutte des classes,
- que la position des marxistes et des collectivistes est une position de défense contre l'illusion réformiste du logement individuel".

On perçoit ainsi par quelles lignes de force sont structurées les attitudes des groupes socio-économiques ; mais, en dépit des révoltes de locataires ou autres mouvements, l'ampleur de cette force ne semble pas avoir été déterminante pour pouvoir dire que les conditions de logement des ouvriers aient été l'objet d'un enjeu par eux-mêmes dans le jeu des stratégies qui règlent la production du logement ouvrier.

3) Après avoir passé en revue les groupes sociaux actifs dans la production du logement ouvrier et examiné les enjeux possibles, il reste à préciser quelles sont alors les significations de chacune des modalités de production du logement ouvrier.

a) Signification du laissez-faire :

La production de logement ouvrier est alors confiée au marché, aux propriétaires-bailleurs qui, selon les cas, offriront de nouveaux logements soit par densification et surpeuplement, soit en finançant des immeubles de rapport. On sait que dans ce cas, s'il n'y a pas de contrôle social, la propension du propriétaire-bailleur est de négliger l'entretien des logements destinés aux plus pauvres. Il va s'ensuivre une dégradation des lieux réservés aux employés et salariés.

En ce qui concerne les objectifs de l'industrialisation et de la production, cette situation n'est acceptable que si le marché de l'emploi est abondant et permet même un volant de main d'oeuvre sous forme d'un chômage. L'abondance relative de la main-d'oeuvre est évidemment à concevoir selon les qualifications demandées par les employeurs locaux.

Dans ce contexte, les employeurs se font concurrence sur le marché de la main d'oeuvre et cette situation est acceptable pour eux tant qu'il n'y a pas pénurie. Il faut également souligner le fait que cette situation permet de peser sur les salaires contrairement à ce qui se passe dans une conjoncture de rareté.

En contrepartie, les propriétaires-bailleurs cherchent un compromis entre une solvabilité médiocre et une bonne rentabilité ; en particulier s'il y a augmentation générale des prix, inflation, donc croissance des salaires, il s'ensuivra une hausse consécutive des loyers.

Quant à la distribution spatiale, elle est conditionnée par la présence d'un parc immobilier et par son occupation par des groupes économiques dont la mobilité spatiale est réduite : par exemple, les activités artisanales peuvent se trouver dans la partie

la plus vétuste de la ville, et, selon qu'elles périclitent ou non, conduisent à une disparition du lieu ou au contraire à une stabilité ; dans ce dernier cas, il est possible que la production de logement ouvrier doive chercher ailleurs son assise (par exemple, dans les faubourgs).

Toujours, pour les lieux centraux, nous avons vu dans le cas du Mans qu'ils avaient été abandonnés, en partie du moins, par la bourgeoisie locale : cet aspect indique d'une part qu'à certaines époques, des groupes socio-économiques ont ressenti la nécessité de vivre plus largement et plus confortablement en créant de nouvelles zones résidentielles, d'autre part que ce mouvement a dû se traduire par des mutations et passage d'un patrimoine ancien des mains d'une sorte de propriétaires à celles d'autres qui avaient sans doute davantage la "vocation" de propriétaires-bailleurs.

b) Signification du logement social :

Dans ce cas, les propriétaires-bailleurs sont, sinon exclus, du moins fortement contrôlés et même leur prétention à disposer d'un capital rentable est battue en brèche.

Soit c'est l'industriel qui finance ou aide fortement la production de logements pour ses employés : pour lui les avantages sont nombreux. Cela lui permet de fixer une main d'oeuvre trop mobile, de la contrôler et de se l'attacher par l'avantage incontestable que procure la disposition d'un logement. Le cas de Michelin est particulièrement éclairant.

Cela suppose une certaine difficulté à se procurer une main d'oeuvre, soit parce qu'elle est rare sur le marché, soit parce que les autres activités économiques locales en emploient une trop grande part par rapport aux ambitions d'une entreprise qui veut et peut croître rapidement. Dans ce cas, on pourrait se reporter à la classification de J. Hautreux, l'affiner selon les qualifications requises et les dates d'arrivée et de développement des industries.

Cependant, la gestion d'un patrimoine immobilier peut soulever des difficultés particulières pour l'entrepreneur dans la mesure où une augmentation des loyers peut avoir des répercussions directes sur le climat de travail et que, d'une manière générale, cela peut être une source supplémentaire de conflit ; on peut également évoquer le problème des retraites qui peuvent, aux yeux de l'industriel, geler une partie de son patrimoine.

En dehors de l'intervention directe de l'industriel, d'autres modèles existent pour produire ce logement social : le logement HBM ou HLM ou le blocage des loyers.

D'une certaine manière, les sociétés HBM constituent des écrans entre l'employeur et l'employé : cette situation accorde en retour une certaine liberté aux sociétés d'HBM ou HLM vis-à-vis du patronat local, ce qui n'est pas sans créer des tensions. Quelles sont précisément les stratégies des offices HLM ? Quels sont les effets qu'elles induisent au niveau de l'emploi, de sa stabilité ou de sa mobilité ? Comment sont répartis les crédits ? Comment sont sélectionnés les candidats ? Y a-t-il des formes ségrégatives ? Autant de questions qui restent en suspens.

Quant à la procédure de blocage des loyers, elle concerne l'ensemble des propriétaires-bailleurs et consiste en un refus qui leur est imposé de prélever une part importante sur les salaires. La nature de la relation entre le locataire-propriétaire est alors contrôlée par des tiers.

Pour le premier enjeu, l'appropriation de l'espace, il est difficile de bien saisir les évolutions ; on peut constater que cette forme de logement patronal accentue la ségrégation spatiale, de même pour les HBM qui, de plus, vident les zones insalubres des éléments les plus solvables. Quant au blocage des loyers, il a un effet inverse dans la mesure où les mécanismes de répartition sont perturbés, et on a pu dire que cela avait contribué à niveler les classes sociales.

c) Signification de l'auto-production :

Dans ce cas, c'est le salarié lui-même qui prend en charge son logement, c'est à dire qu'il en est propriétaire, propriétaire du terrain et des murs. En principe, il se libère de la pression du propriétaire-bailleur ou de l'employeur en ce qui concerne son logement : mais d'une part, l'accession le met en relation avec un propriétaire immobilier ou foncier, d'autre part cette liberté est obérée par un endettement qui peut peser et contraindre à chercher une stabilité des rémunérations au détriment de leur niveau.

Sans aide financière importante, le logement sera de qualité médiocre, soit qu'il s'agisse d'un logement dégradé ou bien d'une construction faite de matériaux pauvres ou selon des techniques rudimentaires. Quand ce phénomène prend une ampleur collective, l'occupation spatiale afférente correspond à un lieu qui ne présente aucun intérêt pour l'habitat des couches solvables ; cela ne veut pas dire qu'il en sera toujours ainsi.

Il semble que cette modalité de production du logement ouvrier se développe pour suppléer à la défaillance des autres modalités, c'est à dire quand, par exemple, le surpeuplement est une solution saturée : la poussée pavillonnaire d'entre les deux guerres correspond souvent à l'effacement de potentiels propriétaires-bailleurs ; de plus, la quasi-inexistence de la copropriété a, jusqu'à l'avant-guerre, fortement compromis la diversification, ce qui a favorisé la prolifération et l'importante occupation d'espace des habitats pavillonnaires avec une importante ségrégation spatiale due aux prix des terrains.

On peut se demander, cependant, s'il n'y a pas toujours une certaine auto-production qui se développe indépendamment des autres modalités, c'est à dire qu'il y aurait un comportement constant des salariés qui, par là, chercheraient soit une forme spécifique d'habitat, soit tout simplement une relative sécurité en devenant propriétaires de leur logement.

Si, dans le cas particulier de l'auto-production qu'est la ferme pour l'ouvrier-paysan, il y a résistance à quitter un univers rural, il semble que, le plus souvent, l'auto-production est plus le résultat d'une carence des deux premières modalités que le fait d'un comportement spécifique et indépendant.

Quant à l'enjeu de l'industrialisation, il est évident que l'existence d'une main d'oeuvre pléthorique va favoriser une telle attitude ; il est difficile de répondre quand la rareté crée des difficultés : soit une augmentation de salaire va développer une nouvelle solvabilité, soit le logement social fixera ou attirera une main d'oeuvre, soit, enfin, une immigration particulièrement pauvre acceptera des conditions de vie misérables dans des logements précaires qu'ils construiront (mais s'il n'existe pas un courant d'immigration déjà ancien, il sera difficile pour les nouveaux venus de s'implanter quelque part).

CONCLUSION

Dans le chapitre préliminaire, nous avons mis en évidence des "chaînes de causalité" qui tentaient d'expliquer les circonstances d'apparition, de pérennité ou de disparition des mauvais logements.

Ce chapitre, sur les conditions historiques de la production des mauvais logements, a essayé de donner une interprétation dynamique de ce phénomène en s'appuyant sur le contexte socio-économique de production des logements dans le système capitaliste et sur l'évolution de ce même système capitaliste.

Le fil conducteur a été de considérer d'une part, que le logement ouvrier est la source essentielle du mauvais logement, d'autre part qu'au niveau local, la production de cette catégorie de logement est au coeur de stratégies diverses entre plusieurs acteurs ; il n'en demeure pas moins que, au-delà des règles générales exposées, les processus locaux peuvent prendre des aspects multiples selon les circonstances, selon la défaillance d'un des acteurs, selon les incidents de parcours. Cette partie appartient plus à l'histoire locale, aux déterminations finales.

A ce niveau de généralités, il n'est pas aisé de discerner le passage du logement ouvrier au mauvais logement ; à une destination sociale, il est difficile de faire correspondre une qualité du logement d'autant que la situation objective du logement est largement dépendante de ses occupants.

Pour parler d'une manière imagée, nous avons surtout raisonné en termes de flux par opposition aux stocks de logement : c'est la vision dynamique qui a primé sur la vision statique. Ceci était rendu nécessaire par le statut fugitif du logement et de son occupation spatiale ; malgré la lenteur de l'évolution, rien n'est irréversible, de telle sorte qu'il est plus important de connaître le pourquoi des évolutions que de décrire finement un état atteint.

CHAPITRE III - CREATION, DISPARITION OU PERENNITE DES MAUVAIS LOGEMENTS
LES FACTEURS D'EVOLUTION DEPUIS L'APRES-GUERRE

I - Les facteurs de mutation ou de disparition

A - Une évolution structurelle du mode de production

A.1 - Une évolution du marché de l'emploi et du système de production

A.1.a - Les transformations de la géographie industrielle

A.1.b - La tertiatisation

A.1.c - Influence des transformations de la structure industrielle et du Mode de production sur les villes

A.2 - L'évolution du système de production du logement

A.2.a - Les nouveaux acteurs et leur stratégie

A.2.b - Les transformations de la demande et du produit

B - Les moyens de cette évolution structurelle

B.1 - Les effets spatiaux d'une politique sociale en matière de logement

B.2 - Rénovation, restructuration, rénovation "rejet"

II - La production actuelle du mauvais logement

1 - La production des formes du mauvais logement

1.a - L'habitat spontané : le bidonville

1.b - La dégradation de l'habitat ancien

2 - La destruction de ce mauvais logement

2.a - Les solutions rejet

2.b - Les solutions destruction et dispersion

2.c - La solution progressive, la réhabilitation de l'habitat ancien.

CHAPITRE III - CREATION, DISPARITION OU PERENNITE DES MAUVAIS LOGEMENTS - LES FACTEURS
D'EVOLUTION DEPUIS L'APRES GUERRE

Nous venons de voir comment historiquement, la révolution industrielle a marqué l'espace. Les diverses stratégies des groupes sociaux face au logement ouvrier ont déterminé l'existence spatiale, à la veille de la seconde guerre mondiale, du mauvais logement, c'est à dire de logements dégradés, sans confort et surtout surpeuplés. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, cette situation se caractérise par une crise du logement, c'est à dire que les mauvaises conditions de logement n'affectent pas uniquement la population ouvrière la moins solvable, mais elle "mord" sur d'autres groupes sociaux, essentiellement employés, artisans et cadres moyens.

Or, aujourd'hui, si les mauvaises conditions de logement existent toujours, elles ne touchent plus les mêmes groupes sociaux. Le mauvais logement a disparu des couches moyennes et est en voie de disparition de la classe ouvrière, du moins pour la classe ouvrière nationale (il a totalement disparu pour la fraction la plus qualifiée de la classe ouvrière). En effet, il affecte essentiellement les travailleurs immigrés qui forment l'essentiel de la classe ouvrière non qualifiée ; il faut y ajouter les jeunes travailleurs sans qualification et les personnes âgées. Ces populations ont en commun une faible solvabilité et peu de chances d'amélioration de leur situation professionnelle. (La formation permanente permettra probablement aux jeunes travailleurs d'accéder à une meilleure qualification).

On peut s'interroger sur les causes de cet "écrémage vers le haut". Quels sont les facteurs qui ont permis la rencontre d'une élévation générale de la solvabilité et d'une offre importante de logement ? Pourquoi le système de production rejette-t-il un groupe social hors de ce circuit d'amélioration des conditions de vie ?

C'est à ces questions que nous essaierons de répondre en étudiant :

- les facteurs de mutation ou disparition du mauvais logement ;
- la production actuelle du mauvais logement.

I - Les facteurs de mutation ou de disparition :

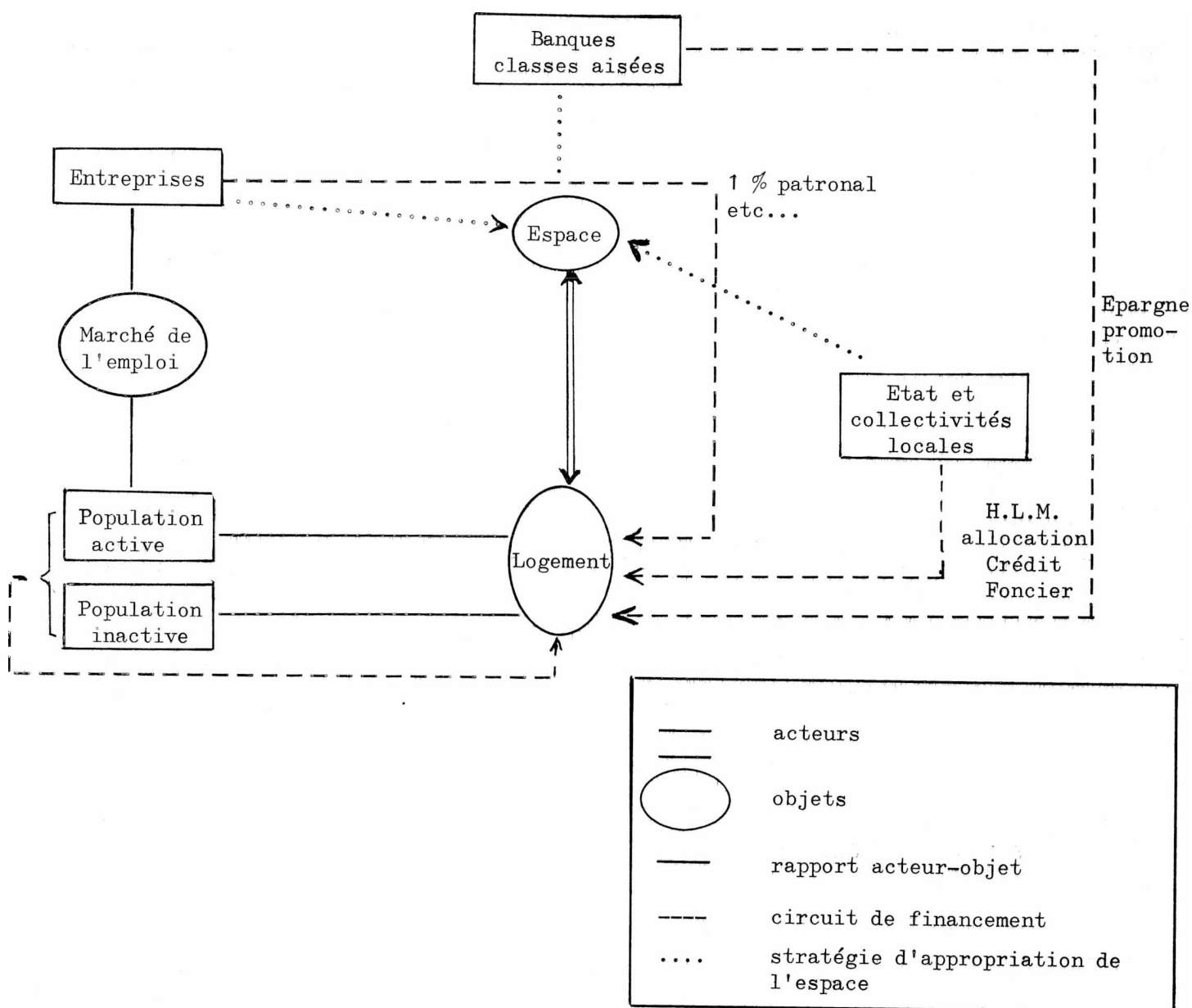
L'étude de la place du logement dans le mode de production nous a conduit, dans le chapitre I à mettre en évidence l'état du stock de logement comme dépendant de deux facteurs :

- la solvabilité de la demande;
- la destination sociale et économique du lieu.

Le premier fait référence à l'évolution du niveau de revenu ouvrier, donc à un effet de l'évolution du système de production ; le second se place au niveau de l'espace et révèle la stratégie des groupes sociaux sur l'espace. L'influence de ces facteurs met en évidence une évolution structurelle du mode de production qui se caractérise par un circuit économique où les rapports des divers acteurs au logement apparaissent d'un type nouveau, significatif de la phase actuelle du mode de production capitaliste.

A - Une évolution structurelle du Mode de Production.

Ce circuit économique peut se schématiser ainsi :



Par ce schéma, le logement apparaît :

- d'une part comme dépendant des caractéristiques du marché de l'emploi :
 - . Niveau de qualification induisant un niveau de revenu et
 - . localisation géographique des entreprises ;
- d'autre part comme financé par des circuits complexes : les diverses étapes de la politique du logement (et plus particulièrement du logement ouvrier) jusqu'en 1945 mettaient en présence une population ouvrière d'une solvabilité limitée et des propriétaires individuels louant un logement ou un immeuble pour en tirer un maximum de rentabilité. L'intervention de l'Etat fut tardive et à travers un circuit propre (les H.B.M.)

Depuis la seconde guerre mondiale, ces interrelations se sont modifiées et de nouveaux acteurs sont apparus :

- L'Etat a étendu son action :

- . en augmentant le parc de logement correspondant à une faible solvabilité (HLM) tout en ajustant cette solvabilité dans certains cas (allocation logement)
- . en instituant un circuit d'aide à l'accession à la propriété pour une solvabilité plus élevée (Crédit Foncier).

L'Etat pallie aux insuffisances du marché quant à la réponse à une demande peu solvable, et se décharge entièrement ou en partie (logements aidés ou primés) sur le secteur privé pour la réponse aux autres fractions de la demande.

- Il faut voir dans la modification de la structure du secteur privé de financement et de production du logement, le second élément essentiel de l'évolution structurelle de l'après-guerre : la construction d'un immeuble n'est plus le fait d'un individu ou d'un groupe d'individus possédant un terrain et le capital nécessaire à la construction et faisant ainsi construire sur ce terrain un immeuble de rapport par exemple. Dans ce processus, il n'y a pas d'intermédiaire entre celui qui possède le terrain et finance, et celui qui tire profit de la construction par la location ou la vente.

Or, nous avons vu qu'historiquement ce processus n'a pas permis de réaliser des conditions de logement décentes, surtout pour la majorité de la classe ouvrière. Il faut donc que, parallèlement au circuit propre de l'Etat, un nouveau processus permette une production de masse "du logement" c'est à dire que s'institue rapidement une offre importante de logements accessibles à une demande d'une solvabilité moyenne.

On peut caractériser le logement par (1) :

- la nécessité d'une base foncière,
- une longue période de rotation du capital et de circulation de la marchandise, c'est à dire la nécessité d'un important flux de capital de circulation.

Ces caractéristiques, confrontées à la nécessité d'une production de masse de logement ont entraîné :

- l'autonomisation d'un capital de circulation immobilier,
- la rupture de l'unité de la propriété foncière et du capital de circulation qui implique l'apparition d'une nouvelle fonction : assurer la libération des sols

Constituer un capital de circulation et une offre abondante de terrains à bâtir sont les deux fonctions principales de la promotion immobilière (Nous étudierons plus loin ses évolutions de structure dans les 20 dernières années.)

Enfin, les entreprises interviennent dans la production du logement par de nouvelles voies. Les subventions et constructions directes ont pratiquement disparu et l'Etat a institué une procédure d'aide aux organismes constructeurs de logement (le 1 %).

(1) Nous n'avons pu qu'effleurer les problèmes posés par la promotion immobilière privée. Pour l'essentiel de cette étude nous nous référons à :
C. Topalov : "Les promoteurs immobiliers" - Essai d'analyse sociologique d'un système d'acteurs économiques (CSU 1970), et à un récent article du même auteur dans "La Pensée" (N° 166, Décembre 1972).

Cette analyse fait apparaître l'élément solvabilité comme très important dans le jeu des acteurs ayant un rapport au logement. Mais le logement n'est pas un bien en soi, il est intégré à un espace socio-économique, la ville sur laquelle les divers acteurs ont des stratégies visant à s'approprier une position dominante. C'est donc sous ces deux optiques :

- de solvabilité,
- d'appropriation de l'espace,

qu'il faut étudier les facteurs de mutation et de disparition du mauvais logement.

A.1 - Evolution du marché de l'emploi et du système de production

Les transformations des moyens de production (progrès technique) et de l'organisation de la production (taylorisme ...) se sont traduites par des modifications des composantes de la structure du marché de l'emploi.

a) Les transformations de la géographie industrielle

La transformation du mode de production a profondément affecté les critères d'implantation des entreprises. Au début du siècle, le développement des chemins de fer avait libéré les entreprises de la contrainte de localisation près des sources de matières premières. Mais elles étaient encore dépendantes des sources d'énergie, et notamment du charbon. Le déclin du charbon au profit de l'électricité qui n'impose plus de contraintes de localisation, a permis l'évolution des critères d'implantation. Les contraintes de pure Production ne sont plus prédominantes, celles relatives aux problèmes de consommation et d'échange prennent de l'importance. Manuel Castells (1) définit quatre critères principaux d'implantation des entreprises :

- les liaisons internes à l'entreprise, c'est à dire le type de relation entre l'entreprise et sa filiale,
- les liaisons inter-entreprises, c'est à dire l'importance de l'environnement industriel
- l'existence d'une main d'oeuvre adéquate,
- la valorisation sociale du cadre spatial.

Ces critères dirigent l'action d'implantation des entreprises quelle que soit l'action des pouvoirs publics.

- Les liaisons intérieures à l'entreprise et les liaisons inter-entreprises

Les liaisons internes à l'entreprise et les liaisons inter-entreprises recouvrent deux réalités : l'importance des voies de communication d'une part et de l'environnement urbain d'autre part. Les métropoles, par la concentration des services qu'elles offrent, permettent des économies d'agglomération. Ces deux facteurs expliquent la résistance des entreprises aux actions des pouvoirs publics en faveur de la décentralisation, même lorsque ces actions prennent la forme de prime. On assiste en réalité, non à une décentralisation des entreprises, mais à un desserrement de celles-ci dans la région parisienne, les sièges sociaux restent à Paris, intra-muros qui devient ainsi le centre de gestion et d'affaires, et les usines se desserrent dans la banlieue qui, bien desservie par les moyens de transport, bénéficie de tous les avantages liés à l'agglomération parisienne : (concentration commerciale technique et intellectuelle) et offre un cadre plus vaste et un terrain moins cher permettant l'implantation d'importantes usines.

(1) M. Castells : "La question urbaine" (Maspero 1972)

- L'existence d'une main d'oeuvre adéquate et la valorisation sociale du lieu

L'existence d'une main d'oeuvre adéquate au type de l'entreprise est encore un facteur essentiel d'implantation (une enquête révèle que pour les trois quarts des entreprises, c'est le facteur décisif d'implantation). Mais la composition de ce facteur a changé : le perfectionnement des procédés techniques a permis de réduire les besoins en main d'oeuvre non qualifiée. "de 1951 à 1959, l'indice des besoins en main d'oeuvre par tonne de métal produite est passée de 45 à 21,9, alors qu'en 1947 il fallait 52 heures d'ouvriers par tonne d'aluminium, le chiffre était de 15,5 en 1955" (1), (de plus, l'importation de travailleurs immigrés permet de faire face à une éventuelle pénurie de cette main d'oeuvre)

Mais parallèlement, le développement des industries de pointe (chimie, électronique) nécessite une main d'oeuvre très qualifiée. Ces entreprises choisissent donc des régions offrant des possibilités de formation importantes. L'installation de l'I.B.M. à Montpellier s'explique en grande partie par l'importance du département informatique de l'université de Montpellier.

Cette main d'oeuvre qualifiée est sensible à un environnement urbain offrant des infrastructures de loisirs et de logement suffisantes, donc à un lieu ayant une bonne valorisation sociale (ville universitaire, ville en expansion ...) et proche du centre. Dans cette optique, l'entreprise n'est pas étrangère à la lutte pour l'appropriation de l'espace.

Ces nouveaux critères font apparaître l'implantation des entreprises comme résultant d'un choix "scientifique" dans lequel la ville élue est considérée comme offrant une quantité optimum de services (main d'oeuvre, formation, transports ...).

Ce processus d'industrialisation (choix d'une implantation par des forces économiques extérieures à la ville) radicalement différent du processus antérieur (l'industrialisation dépend des forces économiques locales) a profondément transformé la géographie industrielle essentiellement par l'ouverture à l'industrie de régions non encore industrialisées.

Mais la géographie industrielle a aussi été bouleversée par d'autres facteurs :

- Une concentration technique et financière due à l'introduction de nouveaux procédés de fabrication et à la concurrence introduite par l'ouverture des frontières. L'ouverture aux capitaux étrangers qui en fut la conséquence, a bouleversé les structures de l'industrie française traditionnelle et s'est traduite par la fermeture de nombreuses usines, des conversions industrielles et la formation de conglomérats.
- Une politique de géographie volontaire des pouvoirs publics axée principalement sur un rééquilibrage industriel de la France, Paris apparaissant dans les années 1950 comme ténaculaire. Cette politique a eu un succès inégal suivant les secteurs industriels et l'infrastructure de communication des régions.

Cette transformation de la géographie industrielle ne s'est pas faite indépendamment de celle du mode de production. Ces vingt dernières années ont été marquées par l'importance prise par les industries de haut niveau technique (chimie, électronique) et le déclin relatif des industries traditionnelles. Enfin on a pu dire qu'elles avaient vu une nouvelle phase de

(1) Ph. Pinchemel : "La France" (Tome 2)

la révolution industrielle avec la prééminence du mode d'organisation et de gestion de la production dans l'organisation socio-économique.

b) La tertiatisation

La concentration financière et technique a eu pour conséquence directe l'augmentation des emplois dans le secteur des services. Les effectifs des services ont augmenté de 54 % entre 1906 et 1962, cet accroissement se faisant pour une bonne part par l'emploi des femmes (augmentation de 67 % de la main d'oeuvre féminine). Enfin, on estime que près de 2/3 des entreprises appartiennent au secteur tertiaire.

Le secteur tertiaire apparaît comme le moteur du développement urbain : "Les métropoles d'équilibre ont été créées à partir de travaux sur l'armature urbaine française qui prenaient comme critères de hiérarchisation la capacité du tertiaire supérieur de chaque agglomération (services rares, administration d'une certaine importance), plutôt que leur dynamique potentielle en termes de développement économique"(1).

Cette place du tertiaire dans l'organisation économique jointe aux transformations de la géographie industrielle a modelé le développement économique des villes dans les vingt dernières années.

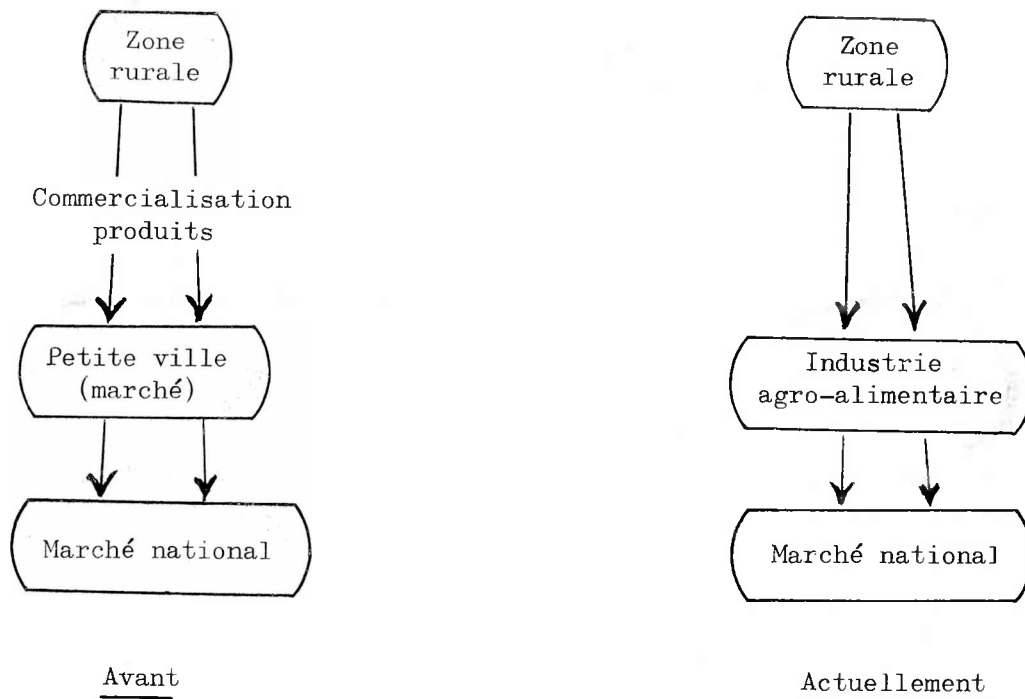
c) Influence des transformations de la structure industrielle et du mode de production sur les villes

Ces transformations de la structure industrielle ont profondément affecté l'organisation urbaine, tant dans les petites villes que dans les métropoles sous des aspects différents. Elles ont bouleversé un certain équilibre venant soit de l'activité rurale, soit de l'activité industrielle née de la première révolution industrielle. Pour la plupart des villes, une période de stagnation plus ou moins longue précède un nouvel équilibre. Mais une fois cet équilibre atteint, l'habitat n'a-t-il pas été affecté par la période de stagnation ? Nous voudrions étudier en termes d'activité économique de solvabilité de la demande et d'appropriation de l'espace, les formes de déclin et de renouveau des villes qui prennent des formes diverses suivant la taille et l'activité antérieure des villes.

1) Les villes déclinantes ou en stagnation

Autrefois, les activités rurales permettaient la vie économique de la petite ville. Celle-ci était le lieu de commercialisation des produits ruraux. La petite ville avait un rôle central : elle permettait la liaison du monde rural et du monde urbain sur le plan économique comme sur le plan culturel. La Révolution industrielle a fait apparaître un nouvel élément : les industries agro-alimentaires. On peut schématiser l'extension du mode de production capitaliste au monde rural.

(1) M. Castells : "La question urbaine" (Maspero 1972).



Les produits ruraux sont livrés aux industries agro-alimentaires qui les commercialisent directement. La source de vie économique de la petite ville disparaît. Seules, 8,6 % des petites villes ont encore une activité rurale prédominante (selon schéma ancien). Pour les autres il faut s'adapter, c'est à dire trouver une autre source de vie économique pour éviter le déclin.

Toutefois, cette transformation de l'activité économique peut se traduire diversement :

- Un raisonnement hâtif pourrait amener à conclure à un départ des jeunes vers les grands centres, donc à un déclin se traduisant sur le plan des logements par une lente dégradation consécutive à une baisse de solvabilité ne permettant plus l'entretien des logements. De récentes études montrent que le mécanisme ne se présente pas toujours ainsi et que d'autres facteurs peuvent intervenir ;
- l'industrie agro-alimentaire s'installe dans la petite ville ou à proximité, et offre un nombre d'emplois relativement important ; il y a alors mobilité professionnelle de la population sans mobilité géographique ; la petite ville étant déjà un relais dans les migrations rurales une partie de la population préfère des migrations alternantes relativement longues à une transplantation. Les salaires industriels étant plus stables que les revenus agricoles. La solvabilité des ménages progresse et des améliorations peuvent être apportées aux logements, d'autant plus que dans le cas de très petites villes (autour de 5 000 habitants), une petite exploitation agricole fournit un appoint au revenu industriel.

La transformation de l'activité économique de la petite ville rurale par une industrie agro-alimentaire peut donc signifier un nouveau flux de revenu, plus stable. De plus, cette industrie peut donner un renouveau d'activité au monde rural en lui fournissant des débouchés sûrs. C'est ainsi que l'on a constaté que les petites villes déclinantes se trouvent dans des régions rurales aussi déclinantes et qui se dépeuplent et inversement.

Les petites villes industrielles sont probablement celles pour qui la relance économique est la plus difficile, car elles sont très marquées par leur ancienne activité. C'est le cas de nombreuses villes de régions industrielles, le Nord notamment, qui ont été le centre d'activités très spécialisées de sous-traitance.

La carte ci-après montre que le Nord et l'Est sont les régions où l'on rencontre le plus de villes en déclin depuis 1911, ou en déclin après une longue période de croissance (type E) ou encore ayant stagné ou décliné jusqu'en 1954, puis cru dans cette dernière période (type D).

La courbe de démographie de Forbach est significative de ce type de déclin de villes longtemps industrielles (1) :

- 1911-1936 : + 38,0 %, soit 1,52 de moyenne annuelle
- 1936-1954 : + 40,7 %, soit 2,26 de moyenne annuelle
- 1954-1962 ; + 3,9 %, soit 0,49 de moyenne annuelle

Dans ce type de ville, la croissance urbaine fut conjoncturelle, très liée à une industrie. Lorsque celle-ci ferme ses portes, la ville décline. Cette stagnation est d'autant plus dangereuse que la structure démographique de ces villes apparaît comme très défavorable. Les jeunes partent vers des centres offrant des emplois et la ville vieillit. Ses chances de renouveau apparaissent comme assez minces car elle n'offre plus la main d'oeuvre adéquate à l'implantation d'une industrie.

On a peu d'informations sur les conséquences sur le logement d'un tel déclin ; on peut penser que la ville n'ayant plus qu'une faible activité de commerce, le flux de revenu nécessaire à l'entretien de l'habitat s'amenuise et celui-ci se dégrade lentement.

Il semble donc que pour beaucoup de petites villes, les transformations récentes du mode de production ont eu pour conséquence le déclin de l'ancienne activité économique donnant lieu à une baisse de solvabilité qui met en danger l'entretien normal des logements. Cette évolution peut être contrecarrée lorsqu'une transformation rapide des activités intervient.

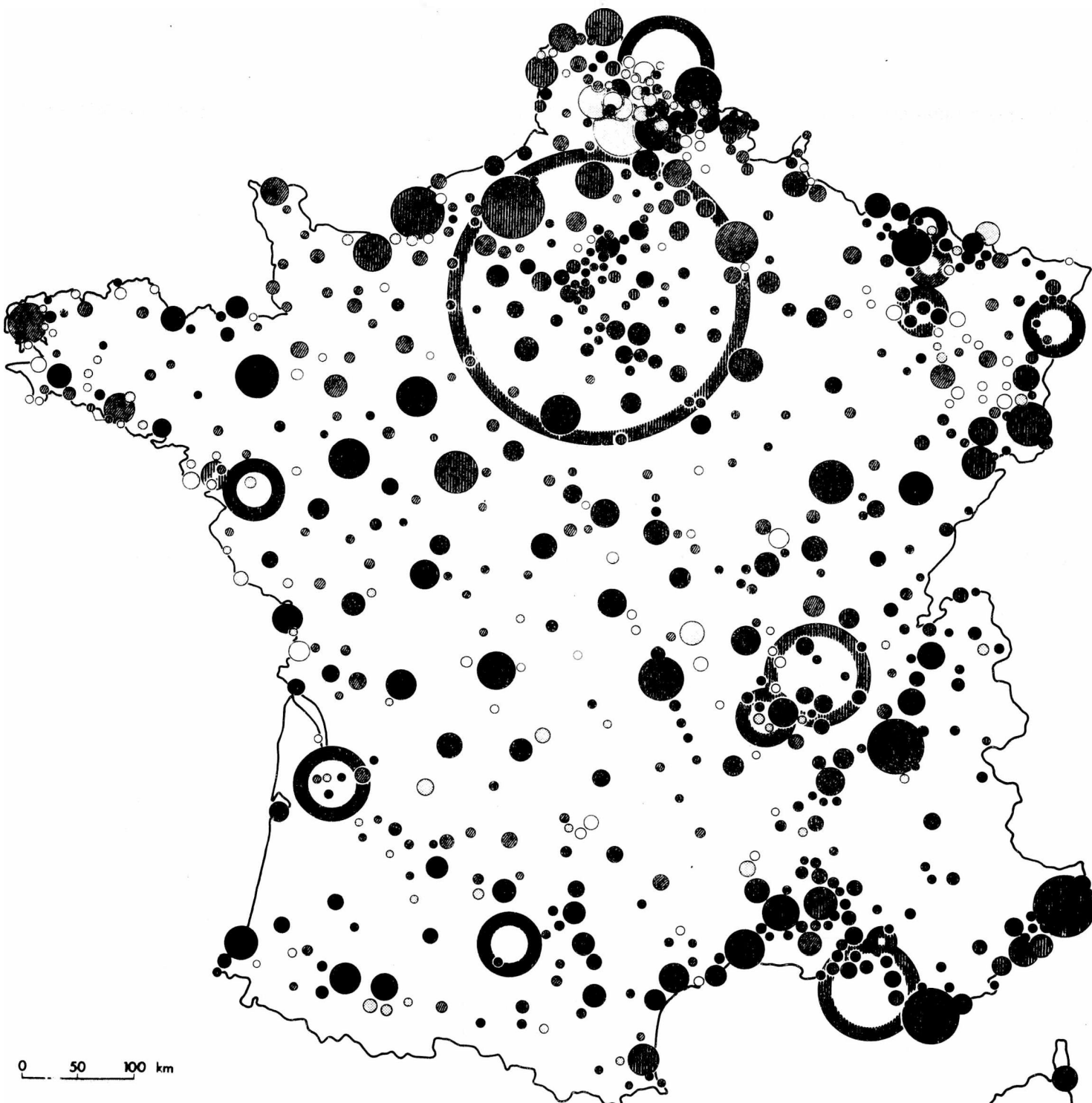
2) Les voies du renouveau et ses difficultés

Dans la plupart des cas, le renouveau intervient par l'implantation d'une activité nouvelle. La politique de décentralisation industrielle a tendu à promouvoir un tel développement.

L'implantation du CEA à Marcoules est à l'image de cette politique. Bagnols sur Cèze est une petite ville à proximité de Marcoules. Pour faire face à l'arrivée des agents du CEA, on a construit rapidement des HLM ne possédant qu'un confort et des équipements socio-culturels élémentaires. Etant donné le niveau culturel et social des agents et leurs ressources financières relativement élevé, ces HLM sont vite apparus d'un confort insuffisant. De nouvelles cités offrant plus de confort furent construites et une majorité d'agents y emménagea laissant vides les premiers HLM. On cite le cas de la cité Lapallud à Pierrelatte où 50 % des logements sont inoccupés.

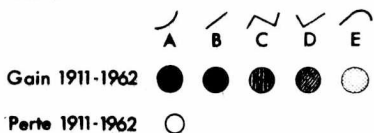
Enfin, plus récemment, on a assisté à une nouvelle mutation de l'habitat, le mythe du "paradis pavillonnaire" aidant, certains agents achètent un terrain dans les villages environnants où le terrain est moins cher, et y font construire un pavillon. Devant cette situation plusieurs municipalités rurales se sont lancées dans une politique de lotissements.

(1) "Les villes Françaises" (CRU 1964).

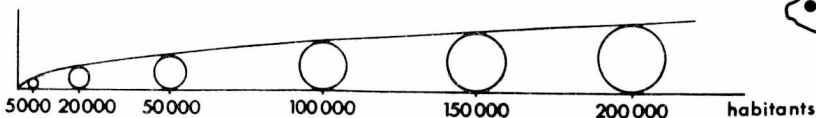


0 50 100 km

LEGENDE



ECHELLE



TYPES D'EVOLUTIONS URBAINES DE 1911 A 1962

ESSAI DE CLASSIFICATION

Cet exemple est significatif :

- des "retombées" économiques régionales de l'implantation d'une industrie. Les agents du CEA se sont disséminés dans les petites villes et villages environnants, amenant une population d'une solvabilité élevée propre à donner un regain aux diverses activités existantes,
- de l'importance de l'adéquation nécessaire du type de logement au type de solvabilité de la population prévue.

Une population de ce type pose non seulement des problèmes de confort, mais aussi des problèmes de valorisation spatiale. Il semble que, dans ce cas, elle s'exprime dans les maisons individuelles comme dans le cas de Châlons, elle s'est exprimée par la volonté d'un lieu d'habitation proche du centre.

Châlons met en évidence les difficultés posées par l'implantation d'une industrie nouvelle dans une ville. La rénovation du Quai du Bassin et non du centre, paraît venir en grande partie de l'implantation de la bourgeoisie locale dans la fraction non dégradée de ce centre. Bien que susceptible de donner une nouvelle activité économique à la ville, l'industrie apparaissait comme un corps étranger mettant en danger le pouvoir de la bourgeoisie locale sur les destinées de la ville. La bourgeoisie est l'expression de la ville alors que l'industrie apparaît comme "surimposée à la ville" (1).

Cette tension se retrouve dans nombre de villes et est la conséquence de la transformation du mode de production qui a entraîné de nouveaux critères d'implantation des industries. "L'industrie, loin d'être l'émanation de la ville, de sa force économique, est au contraire donnée, attribuée à une ville, celle-ci étant élue, choisie parmi d'autres après une étude scientifique". Ce choix de la ville par l'industrie est une donnée nouvelle, alors qu'autrefois l'industrie "procédait de la ville presque naturellement"(1).

Ce choix scientifique de la ville par l'industrie a plusieurs conséquences :

- Certaines villes ne répondant à aucun critère (loin des centres, des grands moyens de communication, des réseaux de formation) apparaissent comme irrémédiablement déclinantes à moins d'une action publique volontariste (type CEA). Inversement, certaines villes d'une localisation géographique avantageuse pourraient avoir un regain économique impossible de par leurs propres ressources.
- Une compétition visant à attirer les industries va s'instituer entre les villes et peut notamment les entraîner à se rénover dans ce but.

C'est ainsi qu'on peut analyser l'évolution récente d'un certain nombre de centres de grandes villes.

3) L'évolution des centres urbains

Les centres urbains sont actuellement transformés par l'implantation du secteur tertiaire.

Nous avons vu (cf. chapitre II) comment la rénovation haussmannienne avait été à l'origine d'une restructuration des centres qui avait permis à la bourgeoisie de s'installer dans

(1) Ph. Pinchemel : "Réflexions sur les relations entre l'industrie et la ville" (Economies et Sociétés - Tome 4, n° 6, Juin 1968).

tout ou partie de ce centre, reléguant la population ouvrière derrière ses cours ou dans des immeubles de rapport situés dans d'autres points du centre ou dans les faubourgs. Les diverses politiques de blocage de loyer de l'entre deux guerres ont amené une population ouvrière importante dans ces immeubles. Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les centres abritent :

- une population bourgeoise dans des hôtels restaurés ou des immeubles haussmanniens,
- une population ouvrière dans les immeubles à loyers bloqués,
- de nombreux artisans.

La politique de construction intensive de l'après-guerre et l'augmentation générale de solvabilité ont permis à une importante partie de la classe ouvrière de quitter le centre pour des HLM de la périphérie offrant plus de confort.

Mais les loyers du centre restant bloqués et le centre étant aussi le lieu où se concentrent de nombreux hôtels meublés, ils ont été remplacés par une population peu solvable et à fort taux de célibat.

Ces centres sont donc sources de difficultés :

- d'une part, leur configuration géographique (rues étroites, trame serrée...) est peu adaptée au développement économique,
- d'autre part, à la dégradation physique s'ajoute la dégradation sociale (vieillesse, travailleurs immigrés),
- enfin, ils n'expriment pas le renouveau. Nous avons vu que lors de la révolution industrielle, la bourgeoisie avait rénové le centre des grandes villes afin qu'il signifie son pouvoir. Dans les années 1960-1970, les centres doivent signifier l'importance des organismes de gestion, la prédominance de la nouvelle bourgeoisie technocratique.

L'évolution des Halles à Paris peut s'analyser sous cet angle : les Halles étaient le centre du marché de gros de l'alimentation depuis le début du siècle. Dans la deuxième partie du XXème siècle, un tel centre n'est plus adapté à Paris pour deux raisons :

- le type de vue économique résultant de ces activités ne correspond pas aux configurations physiques du quartier et constitue un goulot d'étranglement pour le marché de gros. La rationalisation de ce marché nécessite son regroupement sur une grande surface périphérique,
- le rôle de Paris dans la structure économique et sociale a changé. Paris doit devenir un centre administratif et commercial à l'échelle européenne. Il faut adapter le centre de Paris à ces nouvelles fonctions et donc le rénover.

Cette transformation va augmenter la valeur sociale du quartier. L'ancienne population, de solvabilité trop faible devra laisser la place à une population de solvabilité plus élevée qui se reconnaît dans le cadre spatial. Suivant son niveau de solvabilité, la population ira soit dans les HLM de banlieue, soit dans les îlots insalubres non encore rénovés offrant des logements à faible loyer. De tels mouvements se sont produits dans de multiples pôles de Paris (13ème, 20ème ...).

Dans certains cas, une telle évolution du centre urbain ne signifie pas un renouveau économique accompli de la ville, mais plutôt une volonté, une anticipation du renouveau. C'est ainsi qu'à Mulhouse, la rénovation ne va toucher qu'une partie du centre, et s'est faite sur un terrain laissé inoccupé par le départ d'une usine. La construction d'un centre d'affaires moderne tend à promouvoir l'installation du tertiaire supérieur dans une ville trop marquée par son passé secondaire.

Les centres urbains, lieux très dégradés sont en pleine évolution. Pour la plupart, ils se dépeuplent au profit de l'installation du tertiaire et voient s'édifier des habitations de standing. Le mauvais logement disparaît-il pour autant de ces centres ? Il semble qu'il faille répondre par la négative :

- dans la plupart de ces centres subsistent, après rénovation, quelques îlots dégradés (nous verrons que dégradation n'exclut pas rentabilité),
- une partie de la population de ces centres de solvabilité trop faible pour être logée en HLM, n'a d'autre choix que le surpeuplement d'un autre îlot insalubre ou le bidonville (horizontal ou vertical).

Les transformations récentes du système de production ont profondément transformé la vie économique des régions et leur organisation urbaine. Le facteur prédominant semble être la transformation des rapports industrie-ville consécutive aux nouveaux critères d'implantation des entreprises (la ville est choisie par l'industrie, l'industrie ne procède plus de la ville). Or, une ville est constituée par un équilibre de forces socio-économiques dont les différentes stratégies se reflètent au niveau du pouvoir local. Autrefois le développement de la ville dépendait de l'attitude de ces forces locales. Aujourd'hui, alors que les industries traditionnelles (celles justement qui étaient nées de capitaux locaux) périclitent, une volonté municipale ne suffit pas à l'implantation d'une entreprise si elle ne coïncide pas avec les critères et la stratégie de celle-ci. La compétition que se livrent plusieurs villes lorsqu'une intention de décentralisation est connue, est témoin de cette dépendance. On pourrait presque dire que les forces socio-économiques prédominantes sur la ville ne maîtrisent plus le développement, non seulement au niveau de la réalisation des équipements collectifs (logements, écoles...) Un exemple significatif de cette impuissance est fournie par Fos. Lorsque Fos fut choisi comme nouvelle localisation des industries sidérurgiques, la mutation des emplois a suivi très rapidement, alors qu'il était impossible à la région d'absorber cette population dans des conditions normales aussi rapidement. Ce déséquilibre a été à l'origine d'un mauvais logement important (baraques, roulotte) qui ne pourra être résorbé aisément. Les pouvoirs locaux ont été impuissants à gradualiser les arrivées de population ou à imposer aux entreprises une plus grande participation aux équipements collectifs.

Mais ces forces socio-économiques maîtrisent-elles l'appropriation de l'espace sur la ville ? Quels sont leurs pouvoirs à travers les différentes modalités de restructuration de la ville ? (Rénovation urbaine, rénovation sauvage). Même si les textes leur donnent un certain contrôle, ne peut-on parler à propos de la rénovation sauvage, d'effets non maîtrisés de la rénovation ? (même lorsque l'opération de rénovation proprement dite est à large initiative locale). Toutefois, il serait intéressant d'approfondir la sanction par l'élection de cette relative impuissance (1).

On conçoit que de telles transformations des villes n'aient pu s'effectuer dans le cadre du système de production du logement qui préexistait jusqu'à la deuxième guerre mondiale, et qu'un nouveau cadre s'est imposé.

(1) La récente étude du CSEP sur "L'évolution sur les rapports entre aménageurs et promoteurs" répond à la plupart de ces questions en analysant notamment les rapports promoteurs-municipalité.

A.2 - L'évolution du système de production du logement

a) Les nouveaux acteurs et leur stratégie

Dans l'entre-deux guerres, malgré d'importantes mesures législatives, l'effort de construction ne fut pas très important. La production du logement se faisait surtout par l'intermédiaire des HBM, par trois voies (1) :

- intervention directe de l'Etat grâce aux offices publics d'HBM qui fournissaient le capital de circulation, le capital de prêt étant fourni par l'Etat,
- intervention de l'Etat (fournissant le capital de prêt) relayé par un capital de circulation d'origine industrielle (sociétés d'HBM),
- intervention des sociétés de crédit relayées pour une fraction du capital de circulation par les collectivités locales (ILM).

Nous avons vu (2) que cette politique n'a pas eu l'effet escompté :

- les HBM locatives ne correspondaient pas toujours à la solvabilité (des HBM resteront vacants),
- la rémunération faible du capital ne constitue pas une initiative suffisante à l'intervention du capital privé ; ce cadre de financement n'est pas celui qui convient à une production importante de logements.

Au lendemain de la guerre, ce système va profondément se transformer grâce à l'intervention massive de l'Etat :

- dans le domaine de l'habitation locative par la constitution d'un secteur d'HLM locatives contrôlé par l'Etat et les collectivités locales, (construction, attribution) correspondant à une faible solvabilité.
- dans le domaine de l'accession à la propriété par la mise en place d'un système de financement propre à favoriser la reprise de l'investissement immobilier (les prêts du Crédit Foncier permettent une immobilisation très brève du capital)

Ce système de financement retarde l'apparition propre de la fonction de promotion définie par "l'activité de gestion du capital de circulation nécessaire à la rotation du capital industriel engagé dans la production de logements" (3).

Une opération dans le secteur aidé peut être démontrée ainsi :

- préfinancement assuré par association de capitaux patrimoniaux (petite bourgeoisie commerçante et libérale),
- prêt spécial du Crédit Foncier couvrant jusqu'à 80 % du prix de revient,
- capital de circulation assuré par l'investissement des acquéreurs.

Dans une telle opération, en règle générale, le propriétaire foncier n'intervient pas. Cette séparation de la propriété foncière et du financement de la construction fait apparaître un intermédiaire, le promoteur qui assure "la triple fonction de centralisation des capitaux patrimoniaux, approvisionnement en sol constructible et contrôle de l'entreprise de bâtiment" (3).

(1) S. Magri, "Politique du logement et besoins en main d'oeuvre"

(2) Cf. chapitre 2, (b) -

(3) C. Topalof (op. cit.)

Selon l'importance prise par ces fonctions, divers types de promoteurs vont apparaître ayant des modes de financement propres (combinaison capitaux publics-capitaux privés). Le tableau 1 ci-après résume les articulations (1).

En 1963, une nouvelle étape est franchie par ledésengagement progressif de l'Etat au profit des groupes bancaires. Ceux-ci fournissent la majorité du capital de circulation et les crédits aux acquéreurs et incitent au regroupement des promoteurs. Enfin, ils créent leurs propres filiales immobilières. Ces banques n'agissent pas uniquement dans le secteur non primé, elles interviennent aussi dans le secteur social ; leur stratégie suit la conjoncture lorsque celle-ci est relativement basse, ils construisent des logements sociaux par l'intermédiaire du Crédit Foncier : si le bénéfice est plafonné, la solvabilité moyenne requise assure la commercialisation. Les stratégies de construction des divers types de promoteurs sont résumées par le tableau 2 ci-après (1).

Suivant leur importance et surtout leur assise financière, les promoteurs construisent au centre (charge foncière plus élevée), ou à la périphérie. Il serait intéressant de voir en quoi leur programme concorde avec le projet de développement urbain des pouvoirs locaux. Quels sont les acteurs de décision de construction dans telle ou telle ville ? Elargissement de la demande d'une certaine solvabilité ? Anticipation d'une expansion ? (La rénovation du centre de Mulhouse semble fournir un tel exemple). Sur quelles initiatives interviennent ils ? (entreprise, collectivités locales, pouvoirs publics ...?). Ne peut-on dans cette optique considérer que, par leur stratégie ils apparaissent comme des agents de mutation de l'espace urbain ? Autant de questions auxquelles cette étude n'offre pas le cadre d'une réponse, mais qui semblent primordiales pour comprendre le développement urbain.

b) Les transformations de la demande et du produit

Cette transformation du système de production du logement a suscité une restructuration de la demande :

- la demande d'une solvabilité limitée à laquelle répond le secteur étatique, s'est élargie (nous étudierons plus précisément les effets de la politique du logement plus loin).
- les diverses modalités de primes et d'aides, notamment celles du Crédit Foncier, et l'entrée des banques dans le secteur qui, en mettant en place des crédits à long terme aux acquéreurs, ont considérablement renforcé la demande de logements correspondant à une solvabilité légèrement supérieure à la moyenne. Cet élargissement de la demande correspond au développement du tertiaire qui a renforcé considérablement le groupe des cadres moyens.

Cette fraction de la demande pour qui le HLM ne correspond pas à son statut social a trouvé là la possibilité d'exprimer son élévation dans l'échelle sociale.

- Enfin, la promotion a suscité une demande de solvabilité élevée. Celle-ci, née de l'importance prise par les fonctions de gestion, a trouvé là la possibilité d'exprimer sa vocation moderniste.

Cette vocation ne s'est d'ailleurs pas réellement exprimée, elle a été révélée par les promoteurs. Les études récentes, et notamment celle de J. Ion (2) sur la publicité immobilière, ont mis en évidence le phénomène de la "demande reflet" : "En France, des promoteurs comme

(1) "Eléments pour une analyse de système de la rénovation urbaine" (MATELT 1972).

(2) J. Ion : "La promotion immobilière, du logement à l'habitat" (Sociologie du travail 4/70).

T A B L E A U 1

Financement des promoteurs

Caractéristiques Type de Promoteur	Liaison entre Fonction de Promotion et autre Fonction	Nature du capital commercial	Capacité de production
Agence Promoteur	La fonction de promotion : <ul style="list-style-type: none"> . s'articule avec celle de commercialisation . est annexée à celle-ci Exigence de la fonction commercialisation : <ul style="list-style-type: none"> . écouler le maxi de terrain . vente du maxi d'appartements 	Capital patrimonial : <ul style="list-style-type: none"> . des particuliers . extérieur 	Fortement élastique
Entreprises Promoteurs	La fonction de promotion : <ul style="list-style-type: none"> . s'articule avec la fonction de production . est annexée à celle-ci Exigences : <ul style="list-style-type: none"> . Assurer une fraction du C.A. maximum 	Auto-financé par le groupe Banques	Déterminée en fonction de la programmation de l'entreprise Activité stable
Builders	La fonction de promotion : <ul style="list-style-type: none"> . s'articule au sein d'un groupe intégré Celle de commercialisation reste dominante <ul style="list-style-type: none"> . est principale 	Auto-financé par le groupe Banques	Activité très régulière
Techniciens Promoteurs	La fonction de promotion : <ul style="list-style-type: none"> . s'articule avec la fonction technique . est annexe à celle-ci 	Auto-financé Importants finance- ments extérieurs privés et bancaires Exigence : minimiser le préfinancement	En fonction de la programmation du bureau d'études techniques. Exigence : maximiser le nombre d'études des techniques.
Banques Groupes immobiliers	La fonction de promotion : <ul style="list-style-type: none"> . s'articule au sein d'un groupe intégré, le système financier étant dominant . est principale 	Auto-financé	Recherche d'un équilibre entre capacité de pro- duction et le financement.
Banques filiales coordinatrices	La fonction de promotion est uniquement exercée (prestataire de service)	Participation immo- biliaire prise par une société filiale de la banque, dis- tincte de la société de promotion	Pas de possibilité de programmation

T A B L E A U 2

Les stratégies des promoteurs

Marché immobilier		Marché Foncier		
Promoteur	Type de logement	Taille des opérations	Importance de l'approvisionnement	Type de quartier
Agence Promoteur	Non aidé Exigence : . maximiser le C.A. de l'agence . capacité de production élastique	Variable Lié à : . conjoncture . les opportunités foncières . l'importance des capitaux extérieurs	Conjoncturel Utilisation principale de leur propre circuit foncier	Quartier résidentiel
Entreprises promoteurs	Aidé du Crédit Foncier Exigence ; Recherche de la stabilité dans l'utilisation de la capacité de production Intervient sur commandes.	Opérations importantes	Programmation en terrain Acquisition systématique pour maintenir la pleine utilisation de la capacité de production	Construction à la périphérie Réduire les coûts
Builders	Aidé du Crédit Foncier	Variable avec prédominance des opérations importantes Auquel cas : concentration de la production sur 1 ou 2 très grandes opérations qui mobilisent l'organisation toute entière pendant plusieurs années	Programmation en terrain Acquisition systématique	Périphérie
Techniciens Promoteurs	Secteur primable primes et prêts Exigence : minimiser le préfinancement	Surtout opérations importantes Exigence : maximiser l'utilisation de la capacité du Bureau d'études	Essai de programmation rendus difficiles par l'absence de contrôle du financement	
Banques Groupes immobiliers	Diversification des produits non aidés, primés Crédit Foncier, locaux commerciaux résidences secondaires	Moyennes ou grandes	Programmation en terrain Acquisition systématique	Diversifié selon : conjoncture, opportunités foncières Surtout agglomération provinces "parisiennes"
Banques filiales coordinatrices	Non aidés	Petites opérations	Pas de programmation Impossibilité due à la méconnaissance des capitaux disponibles	Tissu urbain dense
Outsiders	De luxe . bureaux . résidences secondaires . centres commerciaux	Taille variée tend à s'accroître	Essai de programmation rendus difficiles par le type de financement (essentiellement capitaux flottants)	Conquête des zones peu résidentielles

Riboud, ou, dans un tout autre genre Balkany, ont de façon méthodique, visé une clientèle qu'ils ont d'ailleurs en partie révélée à elle-même".

Ils ont "désacralisé" le logement en tant qu'abri pour en faire un objet de consommation symbolisant la différenciation sociale. Au niveau du produit, cette différenciation s'exprime à travers le luxe des matériaux (marbre) et un certain confort ostentatoire représentant un art de vivre unique au monde".

La transformation du système de production du logement n'a pas été d'un effet neutre sur la structure sociale. Elle a contribué à accentuer la stratification sociale et l'on peut penser que cette action ira en s'accroissant ; cette faculté d'innovation et de révélation de la demande étant la condition de la survie des promoteurs : "tout se passe comme si la nécessité d'assurer la continuité de l'activité du promoteur et d'employer le capital dont il est le canal, produisait des réorientations successives vers de nouveaux secteurs où, par miracle, une demande solvable abondante semble toujours n'attendre que l'apparition d'une offre pour s'exprimer" (1).

Un tel essor de la promotion immobilière n'a pu voir le jour que par l'action conjuguée de l'Etat.

B - Les moyens de cette évolution structurelle

La transformation du système de production ne s'est pas effectuée en un jour mais a été le fruit d'une longue évolution. De plus, elle ne s'est pas faite d'elle même comme conséquence inéluctable d'un progrès technique, et si la transformation des moyens de production a été un des facteurs de cette évolution, son rythme et ses effets ont été l'enjeu de la stratégie des groupes sociaux et du rôle relais de ces stratégies qu'a pu jouer le pouvoir politique.

C'est ainsi que dans le domaine du logement, si dans un premier temps l'action de l'Etat se concrétise dans une politique sociale d'urgence et de coup par coup (loi de 1948 HLM Crédit Foncier), elle s'est transformée en une politique d'incitation à la transformation rapide du système de production en donnant les moyens à celui-ci de structurer l'espace urbain à son profit (Rénovation-restructuration) par l'intermédiaire de la restructuration du système de production du logement.

B.1 - Les effets spatiaux d'une politique sociale en matière de logement

A la Libération, aux destructions de la guerre s'ajoute la situation déjà déficitaire préexistante. Il faut donc :

- construire vite,
- lutter contre la hausse des loyers consécutive à la pénurie,
- rétablir la confiance des épargnants dans l'immobilier.

C'est à ces deux dernières nécessités qu'allait s'attaquer la loi de 1948,

- en bloquant les loyers des immeubles construits avant 1948 et en protégeant les occupants par le droit au maintien dans les lieux,

(1) C. Topalov (op. cit.)

- en libérant les loyers des immeubles construits après 1948 afin de rétablir la rentabilité du placement immobilier.

Mais ces mesures sont insuffisantes car dans la période de reconstruction peu de capitaux privés sont disponibles pour s'investir dans le logement ; l'Etat est le seul à disposer d'une certaine masse de capitaux et il va mettre en place une structure et des règlements susceptibles de gérer ces capitaux dans le domaine du logement en fonction de l'urgence des besoins.

Les HLM et les prêts spéciaux

Dans les années 1950, la crise du logement était générale. Il fallait d'une part, construire une grande quantité de logements correspondant à une demande peu ou pas solvable, d'autre part inviter les classes moyennes à accéder à la propriété de leur logement.

Les HLM allaient reprendre, en lui donnant beaucoup plus d'ampleur, l'oeuvre commencée par les HBM : "permettre à des familles dites de condition modeste, de pouvoir accéder à un logement convenable pour l'évolution des besoins en matière de logement" (1).

Les organismes HLM sont de trois sortes :

- offices publics HLM,
- sociétés anonymes d'HLM généralement gérées par des organismes sociaux (ceux d'allocation familiale ...)
- sociétés civiles immobilières d'HLM généralement spécialisées dans les HLM en accession à la propriété.

Les constructions HLM sont financées par des prêts de la Caisse des Dépôts et l'Etat accorde aux organismes HLM des bonifications d'intérêt, mais ceux-ci sont tenus de respecter les prix de revient plafond par M2.

Cette politique a permis la construction entre 1947 et 1962 de 531 705 HLM locatives (soit près de 35 500 par an) et de 173 469 HLM en accession à la propriété (soit 11 500 par an) un barème fixe un minima et un extréma de ressources, en fonction de la situation familiale, nécessaire à l'attribution d'un logement HLM.

Les chiffres globaux n'ont pas grande signification s'ils ne sont pas éclairés par les effets de cette option politique et les groupes sociaux qu'elle a atteint. Un récent rapport de la SACEM (2) cerne les traits de l'habitant du HLM pour un responsable d'organisme HLM :

- c'est un pauvre : il ne peut accéder à autre chose qu'un logement HLM.
- il est considéré avant tout comme un travailleur auquel il faut :
 - . des moyens de transport permettant de se rendre à son travail,
 - . un logement permettant de reconstituer sa force de travail.

Dans cette optique, seuls les besoins vitaux sont satisfaits ; les équipements socio-culturels sont restreints aux équipements scolaires et au minimum de commerce.

Enfin, les plafonds de prix de revient imposaient pour assurer une certaine qualité de construction et de confort, de rechercher une charge foncière la moins élevée possible, c'est à dire souvent des terrains éloignés des centres et mal reliés, imposant aux habitants de longues heures de transport.

(1) Langlet, Séminaire ICH

(2) SACEM : Les grands ensembles (Tome I, 1970-1971).

Le résultat de cette politique est stigmatisé aujourd'hui comme politique des grands ensembles ayant surtout eu un effet ségrégatif. En effet, on a essaimé (surtout dans la région parisienne), des ensembles de 1 000 à 2 000 logements abritant une population à majorité ouvrière ou employée. Mais sans doute faut-il à propos de la politique des grands ensembles, faire la part du mythe et de la réalité surtout en considérant son évolution.

- c'était une politique d'urgence pour faire face à une pénurie,
- ce n'était pas la seule option politique.

Parallèlement, l'Etat développait l'aide à la pierre, c'est à dire les constructions privées en vue de favoriser l'accession à la propriété. L'Etat accordait des primes à la construction et des prêts spéciaux à faible taux du Crédit Foncier pour la construction de logements correspondant à certaines normes très libérales de prix de revient et de bénéfice maximum.

Ces aides permirent la naissance des petits promoteurs qui essaimèrent une multitude d'opérations "Ces hommes d'affaires jouaient le rôle d'agents d'exécution d'une politique officielle. Ils se présentèrent pour répondre aux desseins du pouvoir et du législateur. Ils avaient implicitement reçu mission de drainer l'épargne en vue de bâtir des logements".(1)

Ces promoteurs recherchaient un profit élevé et rapide, il leur fallait donc construire le maximum de logements et le minimum d'équipement. Dans la plupart des cas, ils parasitèrent les opérations publiques, notamment HLM, afin d'utiliser les mêmes équipements. Or, ces équipements étaient déjà insuffisants.

Ces deux politiques parallèles eurent donc pour effet d'amplifier les effets négatifs de la politique des grands ensembles

D'autre part, ce parasitage atténuait la ségrégation spatiale, la population des logements primés appartenant généralement aux classes moyennes.

Enfin, il n'est pas inutile d'examiner avec attention quelle population vit dans les HLM :

L'augmentation des charges foncières dans la périphérie des villes a entraîné l'augmentation du prix de revient des HLM, et donc l'augmentation de leur loyer ou des fonds nécessaires à l'accession à la propriété, l'aide publique ayant tendance à diminuer. Mais, dans ce cas, les HLM ne sont plus accessibles à ceux auxquels ils sont destinés : la population la moins solvable. On a tenté de remédier à cet état de fait par l'allocation logement destinée à aider les familles à payer leur loyer. Celle-ci est versée suivant certaines normes de revenu et de peuplement. Mais des enquêtes sur les bénéficiaires de cette allocation (2) montre qu'elle concerne surtout les couches moyennes et la frange supérieure de la classe ouvrière (ouvriers qualifiés). (Les normes de peuplement entraînent souvent l'exclusion des familles nombreuses, généralement en surpeuplement, du bénéfice de l'allocation). Il semble donc que la population la moins solvable (travailleur immigré, personnes âgées) est, dans sa majorité, exclue du bénéfice des HLM. On retrouvera cette constatation au niveau des opérations de rénovation où c'est la population ayant les revenus relativement les plus élevés qui s'installe dans les HLM périphériques. Nous verrons là une autre fonction des HLM : "Aspirer" la population du centre des villes lors d'opérations de restructuration des centres, ce qui contribue à la ségrégation spatiale. Cet effet fut particulièrement visible lors de l'opération de rénovation au centre de Mulhouse. Parallèlement à

(1) M. Cornu : "La conquête de Paris", (Mercure de France 1972).

(2) Enquête UNCAF-CREDOC.

cette opération, on construit des HLM pour faire face à l'arrivée de personnel dans une nouvelle entreprise de secondaire supérieur. Or, des études récentes sur la population de ces HLM montrent qu'elle est constituée en majeure partie d'ouvriers ayant quitté le centre lors de l'opération de rénovation, alors que le personnel de la nouvelle entreprise, formée surtout de cadres et de techniciens, donc de bonne solvabilité, s'est installée dans les immeubles de standing proches du centre rénové.

C'est cet effet ségréatif que l'on s'est efforcé d'éviter dans la première période de la politique de rénovation urbaine.

La rénovation taudis

Cette politique se rattache à celle des HLM en ce qu'elle est aussi une action d'urgence pour lutter contre l'insalubrité des logements et des taudis et qu'elle vise à remplacer les logements par d'autres logements. On peut la définir comme "un urbanisme subventionné aide à toute détresse, marginale comme toute action de ce genre, mais dont les orientations normatives de l'action se réfèrent à l'ordre et aux valeurs traditionnelles ainsi qu'à un service social en voulant gérer techniquement au niveau du cadre urbain la disparité des groupes sociaux vis à vis de la consommation, notamment celle de biens comme le logement"(1).

Le décret de 1958 allait donner le cadre de cette politique :

- tâches de la municipalité :
 - . lancement de l'opération,
 - . choix de l'organisme rénovateur,
 - . acquisition des terrains,
 - . programme des travaux,
 - . réinstallation des occupants,
 - . réalisation des programmes d'équipement
 - . céder le terrain aux constructeurs, c'est à dire gestion financière.
- financement de l'opération par des prêts à taux préférentiels FNAFU et de la CDC, augmenté par une subvention d'équilibre accordé par le Ministère de l'Équipement au vu du déficit.

On peut caractériser le résultat de cette politique par :

- une intervention diffuse sur tout le territoire. Les opérations s'efforcent de procéder à un écrémage par le bas (taudis et commerces déclinant);
- le principe de la subvention d'équilibre dont le déficit est normal ;
- une durée des prêts ne correspondant pas à la durée de l'opération ;
- un contrôle purement financier de l'opération et portant uniquement sur le déficit "normal".

Au départ, une volonté de construire une proportion importante de logements sociaux ; mais le coût et les charges foncières augmentent et le pourcentage de logements sociaux diminue. (Déficit trop élevé = rétrocession à promoteurs).

Cette transformation des objectifs des opérations s'effectuait par le biais d'opérations tiroir : l'opération se faisait par tranches successives, la tranche construite permettant de reloger la population de la tranche suivante. Mais ce processus allongeait considérablement la durée de l'opération et les dernières tranches devaient supporter une charge foncière

(1) MATELT (op. cit.).

si élevée qu'on ne pouvait équilibrer l'opération que par la construction de logements de standing.

Si elle fut financièrement désastreuse et n'atteint pas toujours ses objectifs sociaux, cette politique permit dans certains cas le relogement d'une population ouvrière dans des conditions de logement décentes, sans une transplantation qui pose toujours des problèmes (éloignement du lieu de travail, manque d'équipements collectifs ...).

Mais le semi-échec de cette politique ne suffit pas à expliquer la nouvelle orientation qui prévaut à partir de 1963 : cette politique ne correspond plus aux besoins d'une transformation de l'espace urbain correspondant à la phase de tertiairisation accélérée des années 1960-1970. Les centres ne doivent pas être des lieux de concentration de logements mais des lieux où se gère la vie économique des régions.

B.2 - Rénovation-restructuration - Rénovation "rejet".

Le contexte et le but de la rénovation-restructuration

Le plan de stabilisation et la préparation du Vème Plan allaient être l'occasion de la définition d'une nouvelle politique. Il faut soumettre les opérations de rénovation au marché, l'Etat voulant se dégager de ce secteur pour orienter son financement vers la politique industrielle. Il ne faut donc pas empêcher les hausses de prix du logement qui ne sont qu'une conséquence normale de l'élévation du niveau de vie.

Le contrôle de l'Etat ne sera plus financier mais urbanistique : "il faut s'efforcer de promouvoir une armature urbaine hiérarchisée, articulée sur huit métropoles régionales destinées à équilibrer le poids de la Région parisienne et dont l'influence sera relayée par des centres régionaux et d'autres villes de moindre importance" (Commission Nationale de l'Aménagement du Territoire).

Le rapport du Vème Plan instaure définitivement la rénovation-restructuration : "La Rénovation Urbaine ne doit pas avoir pour objectif principal la suppression de l'insalubrité par le renouvellement du patrimoine immobilier, mais doit être essentiellement axée sur la réalisation d'équipements importants permettant la restructuration de l'agglomération. La réalisation de cette politique se fera par l'intermédiaire de la prise en considération : L'Etat n'accorde sa subvention qu'aux projets entrant dans un cadre de restructuration des centres et de promotion des métropoles d'équilibre. La subvention devient le "garant d'un contrat" (1) entre l'Etat et les collectivités locales. La procédure devient : envoi du dossier de demande de subvention au Ministère de l'Equipement, consultation du groupe Interministériel Foncier (c'est la prise en considération), puis renvoi avec accord ou refus aux communes. Cette procédure permet de sélectionner les opérations et de déterminer un ordre de priorité. Les conséquences ont été rapides :

- . accord à 13 opérations en 1960,
- . accord à 7 opérations en 1967,

et les opérations en cours nécessitant un important financement, aucun nouveau projet n'est accordé en 1968.

(1) MATELT(op. cit.).

La prise en considération permettait l'intervention sélective de l'Etat ; il restait à soumettre plus longuement les opérations de Rénovation au marché.

En 1967, la loi d'orientation foncière allait mettre en place les éléments de l'intervention du secteur privé dans la politique urbaine :

- un cadre urbanistique fixé par l'Etat et les collectivités locales ; le SDAU qui trace les orientations de la politique urbaine locale et le POS qui fixe le droit de construire sur chaque parcelle,
- un cadre contractuel entre collectivités locales et aménageur, la ZAC : Zone d'Aménagement Concertée, où une convention signée entre la collectivité locale et l'aménageur fixe un plan d'aménagement de la zone (PAZ) où les anciennes règles sont abolies (il peut être dérogé au COS local) et dans lequel sont inscrites les attributions respectives de l'aménageur et de la collectivité (équipement collectif, infrastructure ...),
- enfin une procédure permettant la libération rapide des sols par regroupement forcé des propriétaires en Associations Foncières Urbaines (AFU) que les promoteurs peuvent rapidement contrôler par rachat des parcelles.

Cette législation permet donc le désengagement de l'Etat (qui n'intervient directement que dans le cas d'une SEM) et l'entrée massive des promoteurs dans la production de logement. Mais la masse de capitaux nécessaire à ce type d'opérations a aussi transformé le type de promoteur : les promoteurs individuels font place aux banques. Cette restructuration de l'espace par l'intermédiaire des groupes bancaires a de profondes répercussions sur l'appropriation de l'espace et sur la répartition des groupes sociaux dans l'agglomération.

Les conséquences de la rénovation-restructuration

La Rénovation urbaine apparaît comme l'instrument du passage de l'ancien objet spatial correspondant à la phase antérieure du mode de production au nouvel objet spatial correspondant à la phase de la prépondérance du mode d'organisation de la société industrielle. Cette mutation implique un changement dans l'équilibre économique et politique local.

On peut en effet, caractériser une commune par un équilibre triangulaire :

- a) population,
- b) municipalité,
- c) forces économiques.

Cet équilibre s'exprime par la couleur politique de la municipalité, par les notabilités, par le dynamisme économique. De plus, ces trois facteurs jouent un rôle plus ou moins important suivant la taille de la ville et sa place dans la région. C'est ainsi que, dans une petite commune, la municipalité est beaucoup plus "proche" de la population ; celle-ci n'apparaît pas comme une administration autoritaire contre laquelle on a peu de prise comme dans les grands centres. La modification de l'équilibre sera donc beaucoup plus dangereuse politiquement dans le cas de petites communes. En effet, la Rénovation implique un certain "coût social" : l'expropriation, relogement ... Une petite commune n'est pas dans les meilleures conditions pour atténuer ce coût social (insuffisance du parc immobilier ...). Il faut donc que des nécessités impérieuses la poussent à entreprendre cette opération (ex. : implantation du C.E.A. à Marcoules), et qu'elle soit sûre de pouvoir s'appuyer sur de nouvelles couches lorsque celles qui auront pâti de la rénovation l'auront abandonnée. Pour prendre cette décision, il faut donc souvent qu'une personnalité massive se détache et impose le changement.

Du point de vue économique, la Rénovation ne peut seulement être considérée comme une conséquence de la mutation économique : un tel processus fut suivi à Châlons. Mais quelquefois, elle peut devancer cette mutation, l'encourager par ce signe urbanistique. Nous avons vu que la Rénovation d'une partie du centre de Mulhouse pouvait être ainsi caractérisée comme une opération volontariste d'une ville essayant de se dégager de la prégnance du secteur secondaire en déclin, et essayant par cette opération de susciter l'installation d'entreprises secondaires de haut niveau ou tertiaire. L'extension de cette opération ne serait pas sans conséquence sur le caractère de ville ouvrière de Mulhouse.

En s'appuyant sur plusieurs exemples, l'équipe du G.S.U. (1) a généralisé cette approche et a établi une typologie des opérations suivant la situation économique de la ville.

- " A - Zones en déclin : deux éléments sont cumulés : pouvoir local fort et personnalisé, aide massive de l'Etat.
- B - Métropoles Régionales - Dans ce cas, l'aide de l'Etat est prépondérante. A défaut de structures politiques locales fortes, la SEM et le MEL prennent sur eux l'opération.
- C - Villes d'importance moyenne à croissance pas très nette. Le gros problème est celui du contenu du programme.
- D - Ville à croissance rapide. L'opération est faisable sans peine s'il y a eu anticipation. Sinon, son coût, aussi bien financier, social, urbanistique est très élevé".

Enfin, à l'intérieur de cette typologie, la combinaison des facteurs économiques et politiques déterminera l'importance et le contenu des opérations : opération de petite envergure lorsque l'assise sociale actuelle ou future de la municipalité est incertaine, de grande envergure lorsque son résultat apportera un changement d'importance et durable, opération "sociale" pour conquérir ou reconquérir un certain électorat ...

L'observation du jeu des divers facteurs et de leur composition locale amènent à réaffirmer la conclusion que : "On ne peut pas dire in abstracto qu'une zone est à rénover". C'est à dire qu'on ne peut, à la simple détermination d'une zone insalubre ou d'une ville en déclin nécessitant une restructuration économique, ou d'une ville en croissance nécessitant une mutation spatiale pour assumer cette croissance, projeter sur cette ville une opération de Rénovation comme nécessaire et inéluctable et qu'il suffit de prendre les dispositions conformes aux lois et décrets réglementant les opérations de rénovation urbaine : "La perception de cette nécessité est sociale ; ce n'est que lorsque des groupes sociaux émergent d'une organisation socio-économique en cours de restructuration qu'il y a conscience, au niveau de ces groupes, de l'inadéquation, par rapport à cette nouvelle organisation socio-économique du tissu urbain préexistant".

L'importance des mutations dans la structure de la population impliquée par les opérations de rénovation est attestée par les transformations subies par Paris ces vingt dernières années.

La population de Paris "intra-muros" a considérablement diminué. Le mouvement Paris-Banlieue a touché toutes les catégories sociales et avec une particulière acuité les catégories ouvrières et employées, si bien que tout en ayant diminué, les cadres supérieurs et professions libérales marquent socialement Paris par la décroissance des autres catégories de la population. Une récente étude du CSU(2) constate que, à l'est d'une ligne Porte de Clignan-

(1) "Les Communes et la rénovation urbaine" (GSU, Lyon, 1970)

(2) Freyssenet : "Ségrégation spatiale et déplacements sociaux dans l'agglomération parisienne de 1954 à 1968 (CSU 1971)

court, Porte d'Italie, toutes les unités (1) sont devenues de type supérieur à trois exceptions, en cours de rénovation près.

La politique de restructuration de Paris a donc eu pour résultat une ségrégation accrue des cadres supérieurs. En banlieue, la transplantation des populations reproduit la ségrégation : population ouvrière dans les HLM du Nord et de l'Est, catégories moyennes ou supérieures dans des immeubles de standing à l'Ouest.

La politique de rénovation menée depuis 1963, si elle a réussi dans ses objectifs de restructuration, restructuration qui a pu être bénéfique à un renouveau de vie économique régional, a abouti à un rejet des populations défavorisées et à une accentuation de la ségrégation spatiale. C'est à ces conclusions qu'arrive un récent rapport sénatorial (2) "Les revenus insuffisants des plus défavorisés ne leur permettant plus de se reloger dans un logement neuf, même en banlieue, les intéressés trouvent alors refuge dans d'autres taudis. Par voie de conséquence, seules les catégories moyennes pourront habiter dans les secteurs rénovés. Ceci aboutit à une véritable ségrégation sociale contraire à une vraie politique d'urbanisme, qui doit au contraire mêler harmonieusement les catégories socio-professionnelles dans les divers quartiers d'une agglomération".

Mais la rénovation n'est pas un instrument neutre. Si elle aboutit au rejet des plus défavorisés c'est que l'évolution du mode de production lui-même produit un nombre croissant de travailleurs ayant des conditions de vie et de travail très défavorables qui les marginalisent par rapport à la société. A ce niveau, on peut dire qu'il produit du mauvais logement, et de nouveaux instruments législatifs doivent s'attaquer à ce nouveau problème.

(1) Les unités de type supérieur sont les quartiers ou communes comprenant plus de 30 % de cadres supérieurs ou professions libérales.

(2) Rapport établi par un groupe de travail composé de sénateurs (cité dans "Le Monde").

II - La production actuelle du mauvais logement

Le mauvais logement apparaît aujourd'hui concentré dans les centres anciens ou les faubourgs et à la périphérie des villes sous forme d'habitat spontané, forme moderne de l'auto-construction. Ces lieux ne sont donc pas fondamentalement différents de ceux de la première moitié du XXème siècle.

Mais la population atteinte par le mauvais logement a changé, elle est constituée en majeure partie par les travailleurs immigrés et les personnes âgées (1). On peut se poser la question : Pourquoi seules ces populations sont-elles atteintes ? Par quel mécanisme sont-elles rejetées hors de la "société de consommation" ?

- d'une part, leur faible solvabilité apparaît une fois de plus comme un facteur explicatif,
 - . les vieillards ont pour seule ressource une retraite qui leur assure juste un revenu de subsistance,
 - . les travailleurs immigrés, par la place qu'ils occupent dans le système productif et l'"économie du migrant" que cette place façonne, sont les travailleurs ayant la plus faible solvabilité : on les trouve en majorité (80 %) dans les emplois non qualifiés (OS ou manoeuvres) de l'industrie et du bâtiment et subissant de graves discriminations de salaire (20 % de moins que leurs homologues français). Avec ce faible salaire, le travailleur immigré fait, dans la plupart des cas, vivre une famille dans son pays d'origine(2). La part qu'il peut donc consacrer au logement est très faible.
- d'autre part, cette faible solvabilité n'est pas le seul facteur explicatif. Il semble qu'il faille faire intervenir des facteurs sociologiques et culturels :
 - . les vieillards ont, dans la plupart des cas, passé toute leur vie dans le quartier et ont donc tissé un réseau de relations ;
 - . les travailleurs immigrés, face au rejet culturel et racial dont ils sont victimes, cherchent par le logement à resserrer des liens ethniques et à retrouver leur identité culturelle.

Ces facteurs éclairent certains aspects du processus de production du mauvais logement.

1) La production des formes du mauvais logement

Les formes de mauvais logement, principalement bidonvilles et centres anciens dégradés, sont le résultat de processus différents suivant les lieux et les populations qu'elles concernent.

a) L'habitat spontané : le bidonville

Le bidonville regroupe une population composée essentiellement de travailleurs immigrés. C'est le lieu où "échoue" le travailleur immigré à son arrivée en France et où il est sûr de retrouver une communauté ethnique. Il peut s'analyser comme l'habitat de transition entre la société agraire d'origine de la plupart des immigrés et la société industrielle.

-
- (1) Il faudrait probablement y ajouter les handicapés physiques qui posent des problèmes proches de ceux des personnes âgées et les jeunes travailleurs sans qualification.
- (2) On trouvera une intéressante approche de l'"économie du migrant" dans le livre de Guy Hermet : "Les Espagnols en France" (cette analyse devrait toutefois être nuancée par les Maghrebins).

Une étude sur le bidonville de Nanterre (1) montre que la structure du bidonville reproduit "un équilibre dialectique entre la nécessité d'économie maximum et les modèles culturels".

Economie maximum n'est pas pour autant économie totale ; la vie en bidonville implique certaines dépenses (eau et chauffage plus cher). De plus, des enquêtes montrent que les habitants des bidonvilles seraient prêts à consacrer une certaine part de leur revenu au logement. Mais pour les familles, à moins d'être relogé à la suite de la destruction du bidonville, il n'y a pas d'autre solution. Pour le travailleur célibataire, le bidonville est un lieu de transit qu'il quitte pour un garni lorsqu'il a trouvé un emploi stable.

La production de cette forme de logement est donc à imputer à l'inexistence de formes de logement décentes correspondant à la faible solvabilité des travailleurs immigrés (c'était à un tel processus que l'on rattachait dans le chapitre précédent l'auto-construction), la forme en elle-même (architecture interne du bidonville) correspondant à une appropriation culturelle de l'espace.

b) La dégradation de l'habitat ancien

La production de cet habitat dégradé suit deux voies distinctes correspondant aux deux groupes sociaux :

- Une revalorisation d'un patrimoine dégradé dans le cas du logement en garni des travailleurs immigrés : une récente étude du CAD à Valenciennes (2) analyse ce processus et ses causes : "Placés sur un marché du logement particulièrement étroit et pratiquement distinct de celui des Français, sous l'influence de leurs conditions d'insertion économique et sous l'effet du racisme. Les immigrés en effet, élargissent la demande de logements vétustes et offrent aux propriétaires ou aux gestionnaires-locataires principaux, le moyen de revaloriser leur patrimoine".

Cette revalorisation se fait par la division des appartements en chambres de 5 à 6 lits qui sont loués au travailleurs immigrés suivant le roulement des 3 x 8.

La gestion du garni confiée à un gérant arabe permet d'assurer le contrôle de la communauté.

Ce processus de revalorisation assimilable à une dégradation sociale du centre a deux issues :

- . lorsqu'une force sociale veut reprendre possession du centre, le lancement d'une opération de rénovation permet aux propriétaires, par la vente de leurs immeubles, de reconstituer leur capital, les habitants étant relogés en partie dans des foyers ;
- . une dégradation rapide par le départ de la population française, lorsque sa solvabilité le permet vers les HLM.

Une telle composition sociale aboutit à une certaine stabilisation du quartier tant qu'aucune opération de rénovation n'est projetée. (Cf. analyse du XIème arrondissement).

- Une dégradation lente faute d'entretien de la part des propriétaires occupants. Ceux-ci âgés et de faibles ressources ne peuvent assurer l'entretien normal de leur logement, celui-ci étant déjà le plus souvent, sans confort.

(1) I. Herpin - J. Santelli : "Le Bidonville, phénomène urbain direct". (Architecture d'Aujourd'hui - 1970)

(2) L'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de Valenciennes (CAD 1972)

Les formes visibles et politiquement dangereuses de cet habitat ("La honte des bidonvilles", les conditions d'hygiène dans les garnis") jointes à la nécessité de restructurer les centres des villes ont amené dans les dix dernières années les pouvoirs publics à prendre des mesures visant à sa disparition.

2) La destruction de ce mauvais logement

Les politiques successives ont abouti à des solutions très diverses relevant d'optiques différentes quant à la place de ces populations dans la structure sociale.

a) Les solutions-rejet

Ce sont les politiques qui sont assimilables à la "ghettorisation" de ces populations. C'est à dire essentiellement les foyers et cités de transit pour les travailleurs immigrés ainsi que les foyers ou les asiles de personnes âgées.

- Les foyers et cités de transit correspondent à deux faces d'une même politique suivant qu'elle s'adresse aux célibataires ou aux familles. Ils sont financés par le FAS ou la SONACOTRA et plus récemment par une part du 1 % patronal. (Ce versement permet à l'employeur de réserver deux tiers du foyer pendant 30 ans).

Il faut toutefois analyser les finalités de ces formes de logement :

- . Les nouvelles formes de financement des foyers jointes à de récentes mesures (circulaire Fontanet lient le logement à l'emploi. La perte de l'emploi entraîne celle du logement. L'étude du CAD met en évidence une grande mobilité de la population du foyer (durée moyenne de 6 à 12 mois).
- . Leur conception montre que :
 - cette mobilité est voulue : des chambres individuelles impersonnelles et peu de services collectifs permettent de rendre cette mobilité peu perceptible ;
 - ils ont pour seule fonction la reconstitution de la force de travail (discipline stricte, minimum de conditions de salubrité).
 - ils tendent à la perte de toute identité culturelle : on s'efforce de ne pas reconstituer une communauté ethnique dans un foyer ; la conception intérieure de la cité de transit est en opposition complète avec l'architecture familière des familles maghrébines (perte de la cuisine, de la cour, de la notion d'espace privé et public).

Des études sociologiques (1) avancent que "l'état de sociabilité" propre au passage en HLM auquel on veut faire accéder les familles n'est en réalité qu'un "impérialisme culturel".

- . Enfin quelle que soit leur place dans la ville ou à la périphérie, les foyers et cités de transit sont des ghettos, des poches étrangères dans les villes, cette situation ne faisant qu'accentuer le racisme (2).

(1) Architecture d'aujourd'hui (op. cit.).

(2) De plus l'optique provisoire qui a présidé à la construction de certaines cités de transit a eu pour conséquence une dégradation rapide, le provisoire devenant définitif pour beaucoup de familles.

- Il est probablement abusif de parler de ghetto dans le cas de foyer ou d'asile des personnes âgées, le rejet étant uniquement économique et non culturel et racial. Mais ce groupe social est, de par ses conditions de solvabilité, évincé du circuit normal du logement.

Toutefois, il faut nuancer à l'égard de ce groupe social les observations que nous avons pu faire sur les foyers de travailleurs migrants. Une récente étude remarquait : "la tendance générale (des personnes âgées interrogées) est de rechercher les avantages de la vie collective pour la sécurité, à condition que la liberté individuelle soit sauvegardée. C'est pourquoi la solution des logements-foyers est particulièrement à souhaiter" (1). Ce ne seront donc pas tant le regroupement qui serait à critiquer que les conditions de promiscuité et de discipline qui règnent souvent dans les asiles.

Les solutions ghetto par les tensions qu'elles provoquent tant dans la population française (racisme) qu'immigrée (résistance à l'assimilation culturelle) sont vite apparues inadaptées, le circuit parallèle de logement qu'elles instaurent étant de toute façon insuffisantes pour faire face aux besoins (le VIème Plan prévoyait qu'on ne pourrait faire face aux besoins dus au solde migratoire et que seul, le tiers des besoins dus au retard serait rattrapé).

b) Les solutions destruction et dispersion

Des mesures récentes déterminent une politique d'envergure de résorption de l'habitat insalubre par : la destruction rapide de l'habitat insalubre (loi Vivien), la programmation de logements neufs correspondant à une faible solvabilité (PSR, PLR, réservation de 6,75 % des logements de tout programme HLM aux familles venant de l'habitat insalubre). Enfin la limitation à 15 % du nombre de travailleurs immigrés auquel sera affecté un logement dans un programme HLM tente d'éviter le rejet de ces populations et la reconstitution de ghettos.

Ces mesures ont eu un succès inégal et n'ont pas toujours eu l'effet de non-reconstitution de ghettos escompté, et surtout elles montrent les limites des mesures de destruction et les problèmes posés par le relogement en logement social neuf.

La loi Vivien met en place une procédure permettant l'expropriation et la destruction rapide d'immeubles insalubres isolés ou compris dans un périmètre insalubre. Elles sanctionnent par réduction de l'indemnité, les propriétaires qui ont tiré profit de l'insalubrité, le montant de l'indemnité étant de toute façon estimé à "Valeur du terrain nu - Frais de démolition".

A l'étude de la loi Vivien, deux problèmes apparaissent :

- la définition de l'insalubrité,
- le relogement.

Une circulaire d'application de la loi Vivien fixe un certain nombre de critères d'insalubrité auxquels sont attribués des coefficients. L'analyse de la loi par l'AUAG (2) montre que ces critères qui voudraient établir une définition "scientifique" de l'insalubrité opposable aux propriétaires, privilégient la qualité de l'environnement (rues étroites, cour ...) sur l'état physique de l'immeuble et ne considèrent pas les immeubles médiocres qui ne nécessiteraient que quelques travaux d'aménagement pour être salubres. "La cote d'insalubrité n'est donc établie que par la seule prise en compte des extrêmes, c'est à dire

(1) "Les personnes âgées dans leur ville" (CGS 1972, cité dans Population, Mars-Avril 1973).

(2) "La résorption de l'insalubrité dans le quartier Très Cloître à Grenoble" (AUAG 1972).

la conformité avec un modèle d'habitat idéal ou l'irréremédiabilité de la destruction". Dans l'esprit de la loi, insalubrité signifie destruction. Mais la destruction est-elle la meilleure solution ? Le relogement en habitat collectif pose en effet de graves problèmes.

Les populations des îlots insalubres ont des niveaux de solvabilité très divers suivant leur insertion sociale, la création des PSR et PLR qui offrent moins de confort mais correspondent à une solvabilité plus faible que les HLM a tenté de résoudre cette difficulté. Mais l'insuffisance des moyens mis en oeuvre jointe à la rigueur des circuits administratifs, excluent souvent une certaine population du bénéfice de ces logements.

Des études sur Valenciennes, Lyon, Grenoble montrent que l'on peut établir une sorte de hiérarchie parmi les travailleurs immigrés. Les plus anciens (Italiens, Espagnols) ont réussi à atteindre une situation assez stable et assez intégrée ; ils ont un certain niveau de qualification et le taux de célibat est à peu près normal. (Dans certains endroits, ils tiennent même les garnis où vivent les maghrebins). Lors d'une opération de résorption, leur niveau de revenu et leur stabilité les mettra dans une situation prioritaire pour un relogement. De plus, les critères d'attribution des offices HLM défavorisent les Maghrebins. Une enquête sociale sur la famille est faite avant attribution. Or, dans la plupart des cas, le travailleur attend de se voir attribuer un logement pour faire venir sa famille. Ce cercle vicieux auquel s'ajoute la faible solvabilité due à la faible qualification de ces travailleurs, excluent les travailleurs maghrébins ou portugais de ce type de relogement et les conduit généralement dans des foyers ou des cités de transit.

Enfin, si les PLR et PSR sont programmés et la réservation de 6,75 % établie dans les textes, leur application rencontre de sérieuses résistances de la part des collectivités locales. Celles-ci refusent de voir des tensions s'établir sur leur commune du fait de la cohabitation des populations française et immigrée. Aussi l'application de ces mesures dépend de la couleur politique du pouvoir communal. Souvent le sens de ces mesures a été détourné, l'application conjointe du 6,75 % et du seuil critique de 15 % a abouti à la réservation d'un bâtiment d'un programme HLM aux familles venant de l'habitat insalubre, et donc à la reconstruction du ghetto.

L'évolution du faubourg Duchâteau à Denain (1) est significative des problèmes posés par le relogement de familles venant de l'habitat insalubre, et plus spécialement de familles immigrées dans le logement social.

Le faubourg Duchâteau, un ensemble de 1 200 logements HLM, fut construit à la suite de la crise du logement sévissant en 1957-1958, et les premiers occupants s'installèrent en 1962. L'O.D. HLM suivit d'abord une politique très sévère dans la sélection des familles entrant au faubourg. Celui-ci fut donc occupé par une majorité de familles petites bourgeoises. A la suite de difficultés de gestion, d'une diminution des emplois et de la construction de maisons individuelles de meilleur confort, en 1968, une centaine de logements sont inoccupés. L'Office assouplit alors ses conditions d'admission, et admet des familles étrangères. (L'enquête sur la famille est remplacée par une enquête sur le chef de famille et on lui attribue un logement sous conditions qu'il fasse venir sa famille). Devant l'opposition des ménages français à cette cohabitation, un bâtiment est affecté uniquement aux familles étrangères. De plus, tous les organismes de logement de la région envoient leurs étrangers au faubourg Duchâteau. Celui-ci devient donc pour la région "l'habitat des étrangers", ce qui ne fait qu'accentuer le départ des Français.

(1) "L'habitat des Travailleurs immigrés dans l'arrondissement de Valenciennes" (CAD 1972).

Enfin, ce type de population occupante entraîne une certaine politique de gestion et d'entretien du faubourg consistant à entretenir l'extérieur des bâtiments et peu ou pas du tout (dans le cas des immeubles occupés par les étrangers) l'intérieur des immeubles. "Cette politique revient finalement à constituer des ghettos étrangers dans certains blocs, tout en évitant qu'ils apparaissent comme tels dans leur état extérieur. C'est ce que permet l'existence des espaces verts entre les blocs qui séparent et isolent les logements des étrangers"(1).

Cet exemple fait apparaître une nouvelle source possible de mauvais logement : le logement social dégradé. On peut analyser ce processus comme un rejet entraînant par formation d'un ghetto, une dégradation sociale d'un lieu et, à terme, une dégradation physique. Si un tel phénomène n'est encore que très ponctuel, on ne peut en minimiser l'importance en tant que résultat inéluctable de toute politique consistant à attribuer une forme de logement à une catégorie ou une couche sociale (cités de transit, bâtiment HLM réservé).

Les solutions-destruction (telle la loi Vivien et les mesures que l'accompagnent), si elles sont souhaitables dans le cas d'insalubrité irrémédiable, semblent donc devoir être évitées dans les autres cas. Les problèmes de solvabilité, résistances politiques et culturelles et la difficulté d'éviter la formation de ghettos, amènent à proposer des solutions susceptibles d'éviter ces difficultés.

c) La solution progressive : la réhabilitation de l'habitat ancien

L'amélioration de l'habitat ancien n'est pas une idée nouvelle. C'est elle qui préside à la création du Fonds National d'Amélioration de l'habitat. Celui-ci, alimenté par une taxe fiscale, consentait des subventions ou des bonifications d'intérêt de prêt du Crédit Foncier aux propriétaires-bailleurs s'engageant à effectuer des travaux d'entretien ou d'amélioration de leur logement.

Au cours du Vème Plan, l'action du FNAH a permis l'amélioration de 60 000 logements.

C'est dans cette voie que se place la loi de 1962 qui établit les procédures d'opération de restauration groupée. Ces opérations ont permis la mise aux normes minimales d'habitabilité de 18 500 logements dans la durée du Vème Plan.

Enfin, il faut noter l'action des PACT qui, par l'aide à des opérations très ponctuelles a permis l'amélioration de 300 000 logements en 20 ans.

Ces actions semblent se rattacher à une notion d'amélioration physique du parc ancien, de rattrapage du retard de la France quant au confort des logements, abstraction faite de la population concernée. Il faudrait, bien sûr, nuancer ce jugement ; mais la plupart des opérations menées dans ce cadre, si elles ont aidé les propriétaires-bailleurs, ont peu concouru à l'amélioration des logements des propriétaires-occupants et n'ont pas toujours évité l'expulsion des locataires par augmentation du loyer lors de l'amélioration du confort.

Conscients de cette insuffisance, les pouvoirs publics ont promulgué diverses mesures s'inscrivant dans le cadre d'une utilisation sociale du parc ancien. Dans un récent document, M. G. Dupont caractérise ainsi cette nouvelle politique :

(1) "L'habitat des Travailleurs immigrés dans l'arrondissement de Valenciennes" (CAD 1972).

- intervention d'agents nouveaux : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, HLM, sociétés d'Economie mixtes ;
- aides financières nouvelles ;
- protection des occupants de logements anciens et maintien d'un secteur locatif important
- programme de recherche concernant l'habitat ancien.

L'ANAH accorde des subventions forfaitaires aux propriétaires ou aux locataires d'immeubles locatifs construits avant 1948. Quatre millions de logements anciens entrent dans son champ. Mais l'aide de l'ANAH serait, seule, insuffisante, surtout dans le cas d'opérations groupées de restauration. Aussi, le complément est-il assuré par :

- l'intervention des organismes HLM : par acquisition et modernisation d'immeubles anciens, cette action se faisant suivant la même filière de prêt qu'au cas de construction de logement neuf ;
- prêts des sociétés de crédit immobilier aux propriétaires occupants dans le cadre des réglementations HLM ;
- Emploi du 1 % dans le patrimoine ancien.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre selon les objectifs du VIème Plan, d'améliorer 250 000 logements par an, en assurant que ces logements restent dans le parc du logement social, l'augmentation des loyers devant rester dans les barèmes HLM. Enfin, dans le cas d'une trop faible solvabilité, la généralisation de l'allocation logement permet de maintenir un loyer proche du loyer avant l'amélioration.

Une telle politique devrait permettre le logement des populations défavorisées dans des conditions décentes et compatibles avec leur niveau de solvabilité. Dans les textes, elles semblent devoir résoudre tous les problèmes (maintien dans l'espace, solvabilité), mais ne peut-on se poser des questions quant à son application ?

Sous l'angle de l'action ponctuelle, la complexité des démarches administratives nécessaires risque de décourager les propriétaires ou les locataires isolés de faire appel à l'ANAH. De plus, quel est le pouvoir de l'ANAH face à la rénovation sauvage ? C'est à dire, quel recours a le locataire contre le propriétaire vendant son immeuble à un promoteur, celui effectuant des travaux d'amélioration selon son propre circuit de financement et pouvant ainsi augmenter le loyer à son gré ?

Dans le cas d'opérations groupées, le choix de l'objectif (restauration ou logement social) semble dépendre de la stratégie de la municipalité. La liste des opérations groupées prévues ou en cours est significative de cette ambiguïté (Très Cloîtres, opération très sociale à Grenoble, îlot Ainay, opération de restauration à Lyon). De plus, l'allocation logement assure la différence entre l'ancien et le nouveau loyer, et donc le maintien d'une population à bas revenu. Mais lors du départ ou du décès de cette population, les nouveaux occupants se détermineront par rapport au loyer réel. Ne se trouve-t-on pas devant un risque de changement de population à terme ? On se trouverait donc, à terme, devant le même problème que pour les HLM neufs ; ces logements ne seraient pas accessibles aux couches les plus défavorisées.

ERRATA



Chapitre préliminaire :

- Page 4 : § 6, ligne 3 : lire "l'histoire des logements" au lieu de l'histoire des logements.
 Page 11 : § 1, ligne 3 : ajouter dans "ce qu'il est convenu d'appeler..."

Chapitre 1 :

- Page 25 : § 4, ligne 4 : remplacer " ! " par " : "
 Page 27 : § 7, ligne 2 : lire "largement" et non latgement

Chapitre 2 :

- Page 34 : 4 lignes avant la fin : lire "relais" et non "relai" (id. p. 46 § 3 ligne 8).
 Page 40 : ligne 4 : lire "3,4 puis 5%" au lieu de "3,4 pour 5%"
 § 3 ligne 3, supprimer dans "un accroissement dans des maisons"
 Page 44 : § 2 ligne 1, lire "on peut dresser" au lieu de "on peut adresser"
 § 3 ligne 6, rentabilité entièrement souligné
 Page 46 : ligne 3, lire "maraîchère" au lieu de "maraîchine"
 Page 49 : § 5 ligne 18, lire "trier" au lieu de "tirer"
 Page 51 : § 5 ligne 3, lire "couches moyennes" au lieu de "coucher moyennes"
 Page 52 : § 5 ligne 9 (Guerrand) fermer la parenthèse
 Page 56 : § 5 ligne 1, lire "de cerner" au lieu de "décerner"

Chapitre 3

- Page 58 : dernière ligne, lire "fut tardive" au lieu de "fur tardive"
 Page 64 : ligne 3, lire "puis crû" au lieu de "puis cru"
 Page 67 : § 5 ligne 4, lire "le type de vie économique" au lieu de "le type de vue économique"
 Page 69 : § 5 ligne 4, lire "démontée" au lieu de "démontrée"
 Page 83 : § 3 ligne 10, fermer la parenthèse après circulaire Fontanet

Conclusion

- Page 90 : § 5 ligne 2, lire "car" au lieu de "cer"
 § 7 ligne 3, lire "industriels" au lieu de "industreils"
 Page 91 : § 2 ligne 4, lire "destination sociale" au lieu de "destruction sociale"
 Page 92 : § 2 ligne 2, lire "espace" au lieu de "espèce".

Enfin, comment éviter la mise en ghetto du quartier, surtout dans le cas de faubourg ou de lieux éloignés du centre de vie économique ? En effet, ces logements abritant une population défavorisée (du moins dans certaines opérations et pendant une première période), les processus de valorisation sociale des quartiers (1) stabilisent vraisemblablement tout échange avec le quartier réhabilité. (Une politique de réhabilitation sociale menée à Grenoble dans le quartier Très cloîtres (2) semble buter sur cet écueil).

L'application effective de ces mesures permettra peut-être de répondre à ces questions qui mettent en évidence la complexité des problèmes posés par le logement et les acteurs dominants qu'il met en jeu.

Ces réponses pourraient révéler :

- que certaines mesures sont volontaristes face à la viscosité sociale,
- que produire des conditions de logement décentes pour la population défavorisée ne saurait empêcher l'exclusion, par le mode de production, de certaines couches sociales (de par leur qualification, leur solvabilité, leur inactivité), hors du circuit économique normal, créant ainsi un circuit parallèle qui les exclut physiquement. Cette exclusion sociale montre les limites de toute politique sociale du logement et met en cause le fonctionnement même du système de production capitaliste.

(1) Cf. dans le chapitre I l'analyse de la rente.

(2) "Très Cloîtres" - Analyse du processus d'insalubrisation" (GETUR 1972).

CONCLUSION

Le logement est un bien dans lequel se mêlent des déterminations multiples qui en font un bien complexe, à la fois et séparément, objet de consommation et objet d'investissement selon les acteurs concernés, ancré spatialement dans un milieu que les forces productives marquent et bouleversent ; marqué par les conditions de sa production, il peut néanmoins au cours de son histoire faire l'objet d'appropriations sociales diverses et abriter tour à tour des familles fortunées et des familles pauvres - c'est dire la complexité d'un bien où convergent des aspects aussi divers.

Le mauvais logement n'échappe pas à cette complexité ; d'abord toutes les personnes qui vivent dans de mauvaises conditions n'occupent pas nécessairement un cadre bâti médiocre : le surpeuplement ignore la qualité du logement mais ce mode d'occupation est déjà le signe d'une carance.

L'ancienneté du logement n'est pas équivalente à la vétusté la dégradation normale est certes le résultat de l'"injure du temps" mais la vitesse de dégradation, son importance est surtout le fait d'une absence d'entretien et/ou d'un usage très important. La qualité du logement dépend donc des conditions de sa production et de son appropriation sociale ; le mauvais logement est le résultat de la dévalorisation sociale et physique qui porte successivement ou simultanément sur le lieu et le logement.

La production de mauvaises conditions de logement et de mauvais logement apparaît, depuis l'ère industrielle, comme un phénomène permanent de telle sorte que l'on peut dire, que chaque période produit des mauvais logements mais souvent selon des modalités particulières ; c'est-à-dire que, à chaque période, les mauvais logements ont résulté de conditions particulières de distribution spatiale des classes sociales et des activités économiques et sociales, du stade de développement... d'où des contextes particuliers de mauvaises conditions de logement.

Sans doute, la crise du logement a pris des visages et une importance variée dans le temps mais il peut paraître paradoxal de constater que le mauvais logement existe et apparaît aussi bien en période d'expansion que de récession.

Pour expliquer et expliciter ces divers aspects dans une étude aussi brève, il a fallu simplifier une réalité qui ne se laisse pas facilement appréhender et pour rendre compte de certains faits principaux, il est apparu nécessaire de dégager des propositions susceptibles d'expliquer de nombreuses situations.

Deux propositions essentielles dominent :

- la source principale de mauvais logement est le logement ouvrier ;
- le logement ouvrier est l'objet de stratégies au niveau local et national.

Par logement ouvrier, on entend le logement de salariés accomplissant des tâches d'exécution : ceci est certes schématique mais une analyse plus approfondie, hors sujet, aurait dû porter sur les processus de paupérisation et les problèmes de répartition des revenus.

Quant au partage entre logement ouvrier bon, médiocre ou mauvais, il est indéterminé. On admettra que le plus souvent la production de logement ouvrier s'accompagne, à terme ou non, d'une production de mauvais logement.

L'idée de "production" signifie que l'on s'est surtout attaché à cerner les facteurs évolutifs dans une perspective d'explication des transformations et des accroissements que subit le stock de logement d'une ville.

La ville, ou l'agglomération urbaine, est apparue comme étant le lieu ou l'unité spatiale où se concentrent les multiples déterminations qui régissent la production du logement ouvrier : c'est donc à ce niveau qu'il faut porter l'analyse. Comme toujours, ceci est encore quelque peu simplificateur car la ville s'inscrit dans un réseau urbain et s'appuie sur des régions dont on ne peut s'abstraire. D'autre part, l'évolution urbaine est modulée par les politiques économiques et sociales qui l'enserrent dans un réseau de contraintes ou de solutions.

Bien évidemment, il n'est pas possible d'expliquer la nature de la composition du stock de logements d'une ville avec quelques variables de nature statistique même s'il existe une relation entre un développement industriel rapide et un nombre important de mauvais logements, de même pour une récession prolongée. Quant aux quartiers d'une ville (le centre, les faubourgs, la banlieue), s'ils restent marqués par les conditions de leur production, ils ont pu subir des changements importants qui ne leur permettent pas d'avoir des caractéristiques homogènes en ce qui concerne les mauvaises conditions de logement : par exemple, le centre d'une ville peut être composé d'un ancien noyau urbain dont l'habitat s'est en grande partie d'autant plus dégradé que sa structure ne correspondait plus aux besoins des plus fortunés qui l'occupaient et qu'il a été approprié par une population peu solvable attirée par l'industrialisation. Il s'ensuit que l'importance actuelle des mauvais logements va dépendre de la capacité de la ville à effectuer une ou plusieurs rénovations pour en faire un centre de décisions économiques et politiques. D'où autant de situations probables.

Dans des cas simples d'évolution linéaire où les rapports de force ont été les mêmes et résolus de la même manière, on a une ville relativement lisible dont on comprend bien la nature du stock de logement : par exemple, pour les villes moyennes ou petites mono-industrielles de longue date.

Mais cette situation est rare et il faut abandonner l'espoir de pouvoir résumer l'histoire d'une ville par quelques variables statistiques car il n'est pas possible d'établir des liens mécanistes entre causes et effets : par exemple, si globalement l'industrialisation "produit" des mauvais logements, une analyse plus approfondie montre que des médiations multiples à caractère hypothétique jouent sur cette production de telle sorte que de nombreuses évolutions sont alors possibles.

L'objet de l'étude conduit donc à expliciter les causes socio-économiques des mauvais logements non pas pour expliquer l'état atteint du stock mais dans une perspective dynamique de processus de production des mauvais logements.

Cette production se fait selon diverses modalités, le surpeuplement et le logement de rapport, l'auto-production et le logement social. Le développement de telle ou telle modalité résulte du comportement des divers acteurs en présence (propriétaires, industriels, salariés) qui agissent ou s'abstiennent selon des règles de comportement qui leur sont propres. Plusieurs "logiques" se confrontent et selon l'importance des enjeux et des possibilités, il en résulte des modalités de production spécifiques.

C'est dans cette perspective que nous développons l'idée selon laquelle le logement ouvrier est l'objet de stratégies.

La situation duale de la production c'est-à-dire la mutation ou la disparition des mauvais logements, est régie de la même manière comme conséquence d'enjeux stratégiques d'une autre nature. Il est nécessaire pour cela qu'il se soit produit une évolution de la demande solvable et un changement dans la destruction sociale ou économique d'un lieu. Il peut en résulter la destruction ou la réhabilitation de logements de mauvaise qualité : mais le plus souvent, une partie seulement des mauvais logements sera concernée ; pour les autres, la lente dégradation continuera.

L'exemple des rénovations est éloquent : l'après-guerre a vu de nombreuses opérations détruisant des îlots de taudis dans des rénovations. Mais on observe qu'il y a eu en réalité deux types successifs de rénovation : la rénovation-taudis puis la rénovation-restructuration. Pour la première ont été mis en place un cadre législatif (1958), des moyens financiers, des modalités juridiques qui ont permis d'améliorer les conditions de logement des familles ; cependant, déjà il en est résulté des effets secondaires comme le déplacement des populations vers la périphérie des villes et un renforcement de la ségrégation spatiale. Avec le plan de stabilisation et la définition d'une politique économique résolument industrielle, l'arsenal législatif devient le support d'un autre type de rénovation : la rénovation restructuration destinée à procurer une infrastructure de service sur laquelle peut s'appuyer l'essor industriel. Dans ces conditions, le critère d'insalubrité est vain ; la destruction des taudis exige au moins qu'ils occupent des espaces stratégiques désormais.

A cette évolution générale s'ajoutent, dans les contextes locaux les comportements des acteurs en présence : - la population, la municipalité et les forces économiques - quel est alors le rôle de l'Etat ? Quels sont ses enjeux ?... Il est délicat de concevoir l'Etat comme un bloc monolithique à cause, en partie, de la duplicité de ses interventions ; donc ce serait se priver d'outils d'interprétation que de ne lui accorder qu'un type d'objectif.

D'une manière générale d'ailleurs, on est gêné dans l'analyse du rôle de l'Etat ou des organismes publics comme les O.P.H.L.M. par exemple : on a supposé que ces derniers concouraient à résoudre les difficultés de l'industrialisation issues du manque de logement mais il est certain que des objectifs secondaires peuvent modifier cette attitude.

Si donc le mauvais logement procède du logement ouvrier, lui-même objet de stratégies, l'analyse de sa production, mutation/destruction doit cerner au mieux quels sont les acteurs qui développent des comportements stratégiques à ce sujet en intégrant leurs évolutions respectives dues en partie aux effets de la même croissance sur les structures économiques.

Peut-on dès lors, esquisser une typologie des espaces occupés par les mauvais logements ?

On peut reprendre la distinction classique entre le centre, les faubourgs et la périphérie : - le centre apparaît alors, dans son évolution, comme le noyau le plus ancien, point de chute des migrations de population au XIX^e siècle réapproprié en partie par les rénovations haussmanniennes, puis plus complètement, par la rénovation tertiaire de ces vingt dernières années ; ce grignotage successif sur les zones centrales dégradées n'est pourtant pas toujours complet et laisse des tâches insalubres que la rénovation "spontanée" peut effacer.

- les faubourgs forment le tissu urbain de plus façonné de la révolution industrielle et des lieux de ségrégation totale de la classe ouvrière. C'est là que s'est concentrée la deuxième vague de l'exode rural lorsque l'automatisation fit appel à une main d'oeuvre non qualifiée.
- La périphérie : la grande poussée des lotissements y a laissé de nombreux mauvais logements. La ségrégation spatiale y est importante et les premiers grands ensembles, en consacrant cette ségrégation, portent les germes d'un habitat dégradé.

Ce genre de typologie est, en ce qui concerne les mauvais logements, peu intéressante car, outre son caractère contestable de généralités, elle classe les espèces où se trouvent les mauvais logements et par là les mauvais logements entre eux-mêmes, selon les diverses étapes de la croissance urbaine. Si cela reflète les conditions historiques de production de ces logements, par contre, cette classification est de peu d'intérêt pour qualifier leurs états d'occupation actuels et leurs degrés de pérennité probable. Il est, en effet, illusoire de penser que les logements les plus anciens (mauvais) disparaîtront ou devront disparaître les premiers ; les faits prouvent qu'il n'en est rien. Comme nous le précisons plus loin, il faut lier la production/disparition des mauvais logements aux caractères de la croissance de la ville et aux spécificités de sa configuration spatiale.

Plus riche est l'essai de typologie des bas quartiers (1) proposée par le CERAU où ses auteurs notent, à partir de deux études locales, que "de l'extrême particularisme de chacun des bas-quartiers observés dans cette enquête, de l'infinie diversité de l'abjection concrète de l'habitat insalubre, il résulte néanmoins un certain nombre d'éléments communs suffisamment importants pour qu'on puisse tenter d'établir une typologie des zones insalubres. Les zones d'habitat insalubre saisies dans la trame même de la ville, dans son contexte socio-économique, en fonction de leurs origines et de leurs caractéristiques propres et à travers l'image que s'en font différents agents urbains, ces zones donc, pourraient se ramener à trois types principaux" :

- les zones dégradées caractéristiques d'une certaine époque de l'évolution socio-économique de la ville et qui font l'objet d'un enjeu social et politique,
- les bas-quartiers fabriqués de toutes pièces, résidus non intégrés mais contrôlés,
- les bas-quartiers oubliés, dispersés, sur lesquels ne s'exerce pas de contrôle par la voie des institutions sociales de logement.

On notera les concepts utilisés pour décrire les diverses situations : obsolescence d'un tissu urbain et d'un urbanisme par rapport aux exigences d'aujourd'hui, contrôle social ou absence de contrôle des mal logés. Le mérite de cet essai est de poser le problème des mauvaises conditions de logement comme un objet parmi d'autres, de rapports sociaux (cf. les termes : enjeu, contrôle ...)

Aller plus loin, comme nous l'avons tenté dans cette étude exploratoire, c'est tenter de montrer comment les rapports entre les diverses forces économiques et sociales d'une ville interviennent dans l'existence des mauvais logements, sous quelles modalités, pourquoi, et enfin quelles sont, dans ces contextes, les possibilités d'élimination ou de pérennité des mauvais logements.

Nous avons déjà indiqué qu'il était délicat d'effectuer un classement des contextes d'existence des mauvais logements. Par contre, il est possible de proposer une méthodologie de classement des mauvais logements selon des contextes d'évolution locale.

En effet, si l'on considère la ville comme le lieu où se développent des conflits résultant d'enjeux dominants entre les divers acteurs sociaux et économiques, on peut espérer préciser les évolutions possibles, c'est à dire les possibilités de production, de pérennité ou de disparition-mutation des mauvais logements, selon le type d'enjeux et selon les modalités d'existence des mauvais logements.

Le tableau ci-après donne quelques exemples de contextes locaux, quelques interprétations des enjeux prédominants ; il montre essentiellement quel usage méthodologique on peut faire des concepts proposés dans cette étude, afin de comprendre et de prévoir, à moyen terme, le devenir des mauvais logements d'une ville.

Ceci mérite évidemment d'être approfondi, et surtout d'être prolongé pour essayer de dégager des indicateurs susceptibles de classer les villes et de mettre des noms pour les diverses situations possibles. Cela permettrait de mieux comprendre les effets d'une politique générale économique et d'une politique du logement, car, à y regarder de près, il est possible de trouver des effets contradictoires entre les incitations d'une politique nationale et les contextes locaux où il se produit des "interprétations spécifiques" des politiques. C'est le cas par exemple, pour l'amélioration de l'habitat, les lois sur l'insalubrité ...

T A B L E A U

Exemples de classement des mauvaises conditions de logement selon leurs contextes d'évolution par rapport aux enjeux principaux dans leur ville (*)

Principales formes de mauvaises conditions de logement Enjeux principaux sur la ville	Signification générale du ou des enjeux	Surpeuplement ou habitat dégradé en location	Auto-production	Logement social dégradé
Espace et Industrialisation	Le développement industriel conduit à une destruction/restructuration de certains espaces de la ville pour développer des infrastructures (routes, dessertes, équipements de service...) donc la disparition des mauvais logements situés sur les espaces stratégiques ne se fait pas par réhabilitation.	Les mauvais logements appartiennent à des propriétaires-bailleurs. ⇒ déclaration d'utilité publique indemnisation des propriétaires relogement des locataires par les aménageurs selon le degré de solvabilité, dans des logements sociaux ou dans des logements anciens	Les mauvais logements appartiennent à des propriétaires occupants expropriation et indemnisation droit théorique sur les nouveaux logements, pratiquement, relogement par leurs propres moyens. Possibilité de résistances entravant l'opération.	relogement dans d'autres logements sociaux en principe. Il se peut cependant, que la faible solvabilité ou autres raisons (éloignement du lieu de travail) conduisent les ménages à rechercher les autres formes de logement.
Industrialisation	L'industrie nécessite une main d'oeuvre de qualification spécifique et développe un comportement de stratégie sur la main d'oeuvre (entretien, fixation ...) <u>la main d'oeuvre est donc rare</u> Les rendements insuffisants des capitaux industriels d'une ville peuvent conduire à une stagnation et à une disparition, d'où une solvabilité générale médiocre.	Les mauvaises conditions ou l'absence de logements peuvent provoquer une raréfaction de la main d'oeuvre nécessaire à l'industrie. ⇒ { - construction de logements sociaux - mise en oeuvre d'une amélioration sociale de l'habitat } selon le degré, de solvabilité de cette main d'oeuvre (si la main d'oeuvre est non qualifiée, pérennité et (production de mauvais logements.	départ de la main d'oeuvre la plus jeune ou la plus active } ⇒ - peu de constructions nouvelles - faible entretien et dégradation des logements - disparition des mauvais logements par abandon	
Industrialisation et Rentabilité du capital immobilier	La simultanéité des deux enjeux provoque un antagonisme dû à la relation entre le coût de la main d'oeuvre et le coût du logement lié à la rente issue de la propriété foncière et immobilière. Cet antagonisme ne peut se régler, en cas de crise, que par l'intermédiaire d'instances nationales ou locales exemple : - la loi du 1er Septembre 1948 - l'augmentation des impôts locaux	⇒ Limitation autoritaire des loyers, d'où un faible entretien des logements et une dégradation certaine sauf si une politique générale d'entretien et d'amélioration de l'habitat intervient. ⇒ La politique de contrôle des loyers peut conduire à la vente des logements à leurs occupants ; d'autre part, les règles de maintien dans les lieux réduisent la mobilité et favorise l'autoconstruction s'il n'y a pas suffisamment de logements sociaux.	Les insuffisances du marché locatif conduisent à une occupation maximale des autres formes de logement : - risque de surpeuplement, d'où pérennité et dégradation accrue des mauvais logements - risque de spéculation sur des terrains mal viabilisés - développement des trajets journaliers	X
Espace et rentabilité du capital immobilier	L'augmentation générale de la solvabilité permet une meilleure rentabilité générale des capitaux immobiliers locaux et peut provoquer des nouvelles appropriations de l'espace urbain	Rénovations spontanées et ponctuelles par réhabilitation non sociale ou par destruction-reconstruction ; ces opérations sont d'autant plus faciles si la propriété n'est pas morcelée et si le mode d'occupation est la location. ⇒ Relogement en principe des locataires selon leur niveau de solvabilité Les propriétaires qui ont vendu leur logement se relogent par leurs propres moyens Changement social de population		

(*) On trouve, en annexe, des précisions sur les termes employés.

Les tendances indiquées ⇒ correspondent le plus souvent à une nouvelle production de logement ouvrier, source de mauvais logement.

A N N E X E

Dans cette Annexe, on indique sommairement le contenu des rubriques figurant dans le tableau précédent.

Enjeux

- espace : Cet enjeu se développe par essai d'appropriation d'un lieu par un groupe social afin d'y développer ses activités économiques ou sociales. Cela peut concerner aussi bien le centre d'une ville qu'un centre secondaire ou d'autres lieux.
- Cela conduit le plus souvent à une rénovation spontanée ou publique. Cet enjeu peut se situer également dans un contexte de politique locale de destruction d'îlots insalubres sans que d'autres enjeux puissent, momentanément, prendre le relais pour affirmer une destination socio-économique de ce lieu.
- industrialisation: Même si le terme "industrialisation" peut apparaître comme trop général, nous l'employons pour exprimer l'enjeu de développement économique. Comme nous l'avons indiqué dans ce texte, il se peut que les rapports entre les diverses industries locales conduisent, dans un contexte de concurrence, à adopter des comportements stratégiques spécifiques.
- L'industrie nécessite une main d'oeuvre de qualification spécifique qu'il s'agit de fixer ou de s'attirer, dont il faut éviter la trop grande mobilité (selon les cas) ou le coût trop élevé.
- Si la main d'oeuvre est très abondante, le problème est, d'une certaine manière, moins aigu pour l'industrie.
- Ceci pour l'aspect main d'oeuvre.
- D'autres facteurs interviennent :
- la rentabilité des capitaux mobiliers au niveau national ou local pouvant conduire, en cas d'insuffisance, à une stagnation et à une disparition ;
 - la relation ville-industrie (l'industrie a besoin de certaines infrastructures pour se développer).

Rentabilité du capital immobilier : Cet enjeu se situe à plusieurs niveaux :

- pour ceux qui possèdent un capital immobilier/logement, il s'agit de la rentabilité de chaque capital immobilier et de l'ensemble (il peut y avoir des redistributions au niveau local comme dans le cas d'un changement de destination sociale d'un lieu), au niveau local comme au niveau national.
- à cela s'ajoutent l'influence et le comportement de ceux qui détiennent une épargne susceptible de s'y investir. Il peut y avoir conflit entre les deux groupes.

Les formes prépondérantes de mauvaises conditions de logement existant dans la ville

Elles résultent des réponses antérieures à la nécessaire production de logement ouvrier.

Surpeuplement et habitat dégradé : On peut considérer deux cas :

- location d'un logement par un propriétaire-bailleur ayant un comportement actif de maximisation des gains immobiliers par surpeuplement dans des bons ou mauvais logements, par densification des locaux, par un entretien minimum ;
- location de logements de rendement nul ou presque - dégradation et absence totale d'entretien - désintérêt du propriétaire (cas des héritiers indifférents).

Autoproduction : L'occupant est propriétaire de son logement, soit qu'il l'ait acheté, soit qu'il l'ait construit (autoconstruction) : ce logement est soit dégradé ou de faible qualité, soit surpeuplé, soit les deux.

Logement social dégradé : - logement patronal de mauvaise qualité ou mal entretenu ;
- logement social (comme les HLM, transits, etc...), mal entretenu ou dégradé par surpeuplement.

B I B L I O G R A P H I E

- A.U.A.G. - "La Résorption de l'insalubrité dans le quartier Très Cloîtres à Grenoble (1972) -(Ronéoté)
- L. ARNAUD - "Valeurs et expertise des immeubles urbains"
(Nouvelles Editions fiscales 1952)
- P. AYDALOT - "Localisations industrielles et progrès économiques
(Thèse, Tome 2 - Paris 1969)
- J. BASTIE - "La croissance de la Banlieue Parisienne "
(PUF 1964)
- J.L. BODIN, et
N. SELIGMAN - Economie et Statistiques n° 16, Octobre 1970
- M. CABANE - "Le financement du logement en France"
(La Documentation Française, 1970)
- C.A.D. - "L'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de
Valenciennes (1972) - (Ronéoté)
- M. CASTELLS - "La question urbaine" (Maspero 1972)
- C.E.R.A.U. - "Les Mal logés" (Décembre 1971)
- C.G.S. - "Les Personnes âgées dans leur ville" (1972)
(Note bibliographique dans Population, Mars-Avril 1973)
- L. CHEVALIER - "Classes laborieuses et Classes dangereuses"
(Plon 1969)
- CONSEIL-
ECONOMIQUE - "Le problème du logement"
(PUF 1953)
- M. CORNU - "La conquête de Paris" - (Mercure de France 1972)
- C.R.U. - "Les villes Françaises" (1964)
- C.S.E.P. - "L'évolution des rapports entre Aménagement et Promoteur" (1972)
(Ronéoté)
- A. DAUMARD - "Maisons de Paris et propriétaires parisiens au XIXème siècle :
1809-1880 (Cujas 1965)
- H. DENIS - "Histoire de la pensée économique"
(PUF 1967)

- P. ESTIENNE et J. DENNAU - "Clermont-Ferrand"
(La Documentation Française 1965)
- M. FREYSSENET, T. REGAZZOLA et J. RETAL - "Ségrégation spatiale et déplacements sociaux dans la Région Parisienne de 1954 à 1968"
(CSU 1971)
- J. GAUTHIER - "Naissance d'une grande cité : Le Mans au milieu du XXème siècle"
(Armand Colin 1953)
- P. GEORGES - "L'habitat spontané, poursuite de l'urbanisation en pays sous-développé"
(Cahiers internationaux de sociologie - Vol. XLII, 1967)
- G.E.T.U.R. - "Très Cloîtres, Analyse du processus d'insalubrisation" (1972)
(Ronéoté)
- G.S.U. LYON - "Les communes et la Rénovation urbaine" (1970)
(Ronéoté)
- J.J. GRANELLE - "Espace urbain et Prix du sol" (Sirey 1970)
- R.H. GUERRAND - "Les origines du Logement social"
(Editions ouvrières) - 1966.
- J. HAUTREUX et J.F. VALLEE - "La structure industrielle des villes"
(M.E.L. - Janvier 1968)
- I. HERPIN et J. SANTELLI - "Le Phénomène urbain direct"
(Architecture d'aujourd'hui - 1970)
- A. HIRSCH - "Le Logement" dans "Histoire de la France entre les deux guerres"
(Fayard - 1972)
- L. HOUDEVILLE - "Pour une civilisation de l'habitat"
(Editions ouvrières - 1969)
- J. ION - "La promotion immobilière : Du logement à l'habitat"
(Sociologie du travail - 4/70)
- M. LANGLET - Séminaire I.C.H. - "Evolution du financement H.L.M." - (1972)
- M. LAIR - IXème journée d'étude C.N.E.I.L. - 1965
- F. LUGASSY et P. DARD - "La participation aux décisions d'aménagement urbain"
(C.E.P. - 1972)
- S. MAGRI - "Politique du logement et besoins en main d'oeuvre"
(C.S.U. - 1972)

- T.J. MARKOVITCH - "L'industrie française de 1789 à 1964"
(Cahiers de l'ISEA - 1966)
- M.A.T.E.L.T. - "Eléments pour une analyse de système de la rénovation urbaine"
1971 - (Ronéoté)
- C.A. MICHALET - "Les comportements d'épargne de 1815 à nos jours"
(PUF - 1968)
- M. NOEL - "Industrie et Urbanisation"
(EPHE thèse 3ème cycle de 1971) - Ronéoté.
- Ph. PINCHEMEL - "La France" Tome 2
(A. Colin - 1970)
- "Réflexions sur les relations entre l'industrie et la ville"
(Economies et Sociétés - Tome 4, n° 6, Juin 1968)
- H. RAYMOND - "L'habitat pavillonnaire"
(C.R.U. - 1966)
- M.G. RAYMOND - Note bibliographique - Revue Française de sociologie - (1968)
- J. RIOUX - "La Révolution industrielle, 1780-1880"
(Seuil - 1971)
- M. RONCAYOLO - Dans "Villes et Campagnes - Civilisation urbaine et civilisation
rurale en France"
(A. Colin - 1953)
- S.A.C.E.M. - "Les grands ensembles" - Tome 1 (1970-1971) - Ronéoté.
- N. SZULK - "Aspects de l'insalubrité et étude des problèmes posés par la
rénovation dans le XIème arrondissement"
(Mémoire de D.E.S. Institut de géographie 1966) - Ronéoté.
- C. TOPALOV - "Les Promoteurs immobiliers - Essai d'analyse sociologique d'un
système d'acteurs économiques"
(C.S.U. 1970) - Dans "La Pensée" - n° 166 - Décembre 1972.
-

- 9 JUL. 1973

2ex. n°1

