



AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr

LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

L'EXPLOSION DES LOTISSEMENTS
DE 1969 A 1988
DANS LE SILLON MOSELLAN ET
SES BOULEVERSEMENTS DANS LA
TRANSFORMATION DU PAYS MESSIN

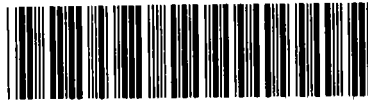
Tome II

Etude humaine du "lotissement" et
mécanismes de diffusion du modèle.



THESE

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE DE METZ



031 342968 6

Lettres
1989/1990

NEAU

TROISIEME PARTIE

LE TISSU SOCIAL DES LOTISSEMENTS ET LES MECANISMES DE DIFFUSION DU MODELE

BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE LETTRES - METZ -	
N° Inv.	1990 0164
Cote	L/M2 90/5
Loc.	Magasin

"Construire une ville aujourd'hui, ce n'est pas seulement construire des maisons, des rues, des canalisations, des ponts. Que sais-je? C'est construire l'ambiance urbaine, provoquer la création d'activités urbaines. la ville, c'est autre chose qu'une seule maison, c'est la maison d'une communauté"

Georges Candilis, L'homme et la ville.

La recherche avait pour but dans les deux premières parties, en premier lieu de dégager une définition claire du **lotissement** à partir essentiellement de son histoire juridique. Pour répondre à la démarche géographique, c'est l'image finale du **lotissement** qui fait l'objet de la présente étude et plus particulièrement le développement pavillonnaire durant ces trente dernières années. Le sens du mot **lotissement**, qui désignait initialement une division parcellaire, s'est appliqué peu à peu au bâti. C'est celui-ci qui fait l'objet de la définition du **lotissement** dans l'enquête menée par Nicole Lilti en 1975 pour le compte de la D.D.E. de la Moselle(1). Même la D.D.E. prend cette définition à son compte: "Le lotissement n'est pas un simple découpage foncier, c'est une véritable opération d'urbanisme"(2). En second lieu, suivant une démarche purement géographique, la localisation des **lotissements** en Moselle, leur description dans une perspective dynamique nous ont conduit à une typologie regroupant quelques familles originales marquées par l'évolution. Jusqu'ici, nous avons mis en lumière les mécanismes juridiques et observé la trace de ce bâti original sur la carte et sur le paysage: en somme, un jeu de construction où la procédure a commandé un petit ensemble original particularisé aussi par son site, sa situation. Mais au delà du contenant, ce sont aussi des milliers de petits univers qui sont nés, abritant une population nouvelle. Dans cette troisième partie, nous nous proposons d'étudier les caractères originaux de la population des **lotissements**, de démontrer que ce type d'habitat, très ségrégatif, ne répond pas aux besoins réels des populations et qu'il est le produit de notre système politico-économique. Dès lors, quelle méthode adopter pour mener une analyse rigoureuse et aussi exhaustive que possible de cette population? Une étude de tous les **lotissements** ne paraît pas vraisemblable car il n'est pas envisageable d'engager simultanément des investigations dans tous les **lotissements**. Dans son enquête citée précédemment, Nicole Lilti avait choisi un échantillon de treize **lotissements**: sept dans la région messine, cinq dans la région thionvilloise et un à Sarreguemines en regroupant dans le terme générique de lotissement les permis groupés et les permis de construire individuels en lotissement(3).

(1) Lilti(N.). Responsable du C.I.E.D.E.H.L. Etude d'opinions sur l'habitat en lotissement, 1975.

(2) D.D.E. du Var. Comment concevoir un lotissement?, 1979.

(3) Pour éviter toute confusion, nous précisons ici les termes différents utilisés par les différents agents pour désigner les deux procédures.

Type d'intervenant	Première procédure	Deuxième procédure
1) D.D.E. Moselle	Permis de construire groupé	Permis de construire individuel en lotissement.
2) Ministère de l'Urbanisme et du Logement	Individuel groupé	Individuel pur
3) Nicole Lilti	Lotissement	Lotissement
4) Architecte Krier à Talange	Ensemble groupé	Lotissement libre

Plutôt que d'engager des enquêtes dans de nombreux **lotissements** diversifiés géographiquement sur le territoire du département, nous avons choisi d'observer plus particulièrement plusieurs **lotissements** caractéristiques et représentatifs de grandes familles, tout en n'excluant pas toutefois des références à d'autres **lotissements**. Ce choix s'est fait à partir de la typologie dégagée au terme de la deuxième partie qui s'appuie sur les critères suivants: procédure, génération, situation, type de maître d'ouvrage, standing. Le lien intime entre le contenu et le contenant se dégage particulièrement dans l'architecture de l'habitat qui traduit plus que n'importe quel autre objet de consommation la position sociale de l'individu. Les **lotissements** retenus font l'objet d'un inventaire succinct qui figure à la suite de cette introduction.

Quant à l'origine des sources, l'information considérable rassemblée par l'INSEE n'est que peu exploitable au niveau géographique sinon pour des comparaisons, les espaces retenus par îlots ou quartiers ne correspondent pas à ceux de notre étude. Le même problème se posait pour l'étude de la Z.U.P. de Borny(1). Par ailleurs, peu d'études ont été réalisées sur les **lotissements** en tant que tels. L'étude de Michèle Besson(2), chargée de cours à la Faculté de Droit et Sciences Economiques de Nancy, se borne aux aspects juridiques. Les données sur les **lotissements** sont très éparses, fournies par des organismes économiques ou administratifs. Le **lotissement** a une taille trop réduite pour avoir "un effet de résonance" comme une Z.U.P.. Pourtant, il constitue actuellement le créneau de construction le plus important et certaines associations comme le C.O.V.I.S.E.M. (Concertation des Villages du Sud et du Sud-Est Messin), de création récente, regroupant dix neuf communes de la périphérie de l'agglomération messine, veulent montrer ses "effets pervers".

La méthode de recherche a commandé les outils de travail. Le courant moderne psycho-sociologique, inspiré par l'"Ecole de Chicago", insiste sur le caractère subjectif de l'enquête, si celle-ci veut être authentique. L'homme doit être observé dans sa quotidienneté émotive, dans une confrontation avec l'espace et le social qui révèle son identité. Une telle approche, qui explore la sensibilité des habitants par l'intérieur, demande un séjour prolongé du chercheur parmi la population qu'il étudie. "Il faut privilégier le quartier du coeur et des émotions fortes dédaigné jusqu'à présent par la sociologie"(3). Il s'agit en fait d'énumérer les occasions où les habitants se voient et se cotoient, le lien étant le support physique de ces événements. L'enquête de Nicole Lilti s'inspire de ce courant suivant les méthodes de L.Festinger, D.Katz, M.Duverger, P.Lazarsfeld et M.Rosenberg(cités par l'auteur). Sa démarche est basée

(1)Guéneau(E.P.). La Z.U.P. de Borny, Maîtrise de Géographie, 1973.

(2)Besson(M.). Les Lotissements, Ed.Berger Levrault, 1971.

(3)Noschis(Kaj). Signification affective du quartier, Paris, Librairie des Méridiens, 1984.

uniquement sur des interviews à partir d'un guide-entretien et enregistrées fidèlement par magnétophone (rires, onomatopées, attentes...), la formulation étant différente d'une personne à l'autre. Les textes sont ensuite découpés et retranscrits toujours fidèlement par thème. "Il ne s'agit pas, dit-elle, dans ce type d'enquête, de mesurer quantitativement des opinions ou des attitudes, mais d'obtenir des informations d'ordre qualitatif... Les formulations des questions et des réponses n'étant pas identiques d'une interview à l'autre".

Mais la tendance la plus courante des études sociologiques, celle adoptée par les géographes dans l'étude d'un milieu donné, consiste à dégager les composantes pour ensuite proposer une classification. Ces travaux ont recours aux données démographiques et aux calculs statistiques pour explorer la consistance du concept. Le vécu quotidien de l'habitat peut donc être aussi compris par des paramètres anonymes, des données statistiques d'ordre démographique et social.

Dans l'étude présente, nous avons eu recours aux deux démarches, nous appuyant, d'une part, sur l'étude de Nicole Lilti, d'autre part, sur un questionnaire personnel qui ont permis une approche sous trois aspects: les caractéristiques de la population des lotissements, ses conditions de vie, son vécu, ce troisième aspect regroupant les aspects qualitatifs. Au-delà d'un certain nombre de thèmes essentiels comme l'atomisation de la famille, la ségrégation sociale, le monolithisme démographique, le cursus résidentiel, ce sont aussi les consistances des ensembles communautaires qu'il faudra évaluer. A un autre niveau, le changement du mode de vie depuis l'installation en lotissement devra tenir compte de l'espace et de l'environnement social. On fera référence ici, pour plus de clarté, au psycho-sociologue Kaj Noschis(1): "Le quartier est ainsi subjectivement l'ensemble des occasions qui se présentent à la personne pour se confronter aux autres dans les espaces proches de son logement où il alimente son identité, tandis qu'objectivement le quartier peut être délimité cumulativement par l'ensemble des lieux où les mêmes personnes se côtoient constamment... La naissance d'une communauté dépendra des liens qui se tissent entre les habitants qui les conduisent à poursuivre des buts communs à partir du constat qu'ils partagent un même destin dans le quotidien. Lorsque les occasions sont frustes et rares, la signification affective du quartier sera pauvre". L'étude de ce premier chapitre doit nous conduire à un bilan centré essentiellement sur le taux de satisfaction et de l'émergence de cette nouvelle communauté qui au départ était une clientèle ciblée par les "marchands de lotissements".

Après l'étude du tissu social des lotissements, s'ouvre la recherche fondamentale de cette thèse où l'on se tournera vers les auteurs de sa "fabrication". On analysera les facteurs de contrainte politique responsables de la

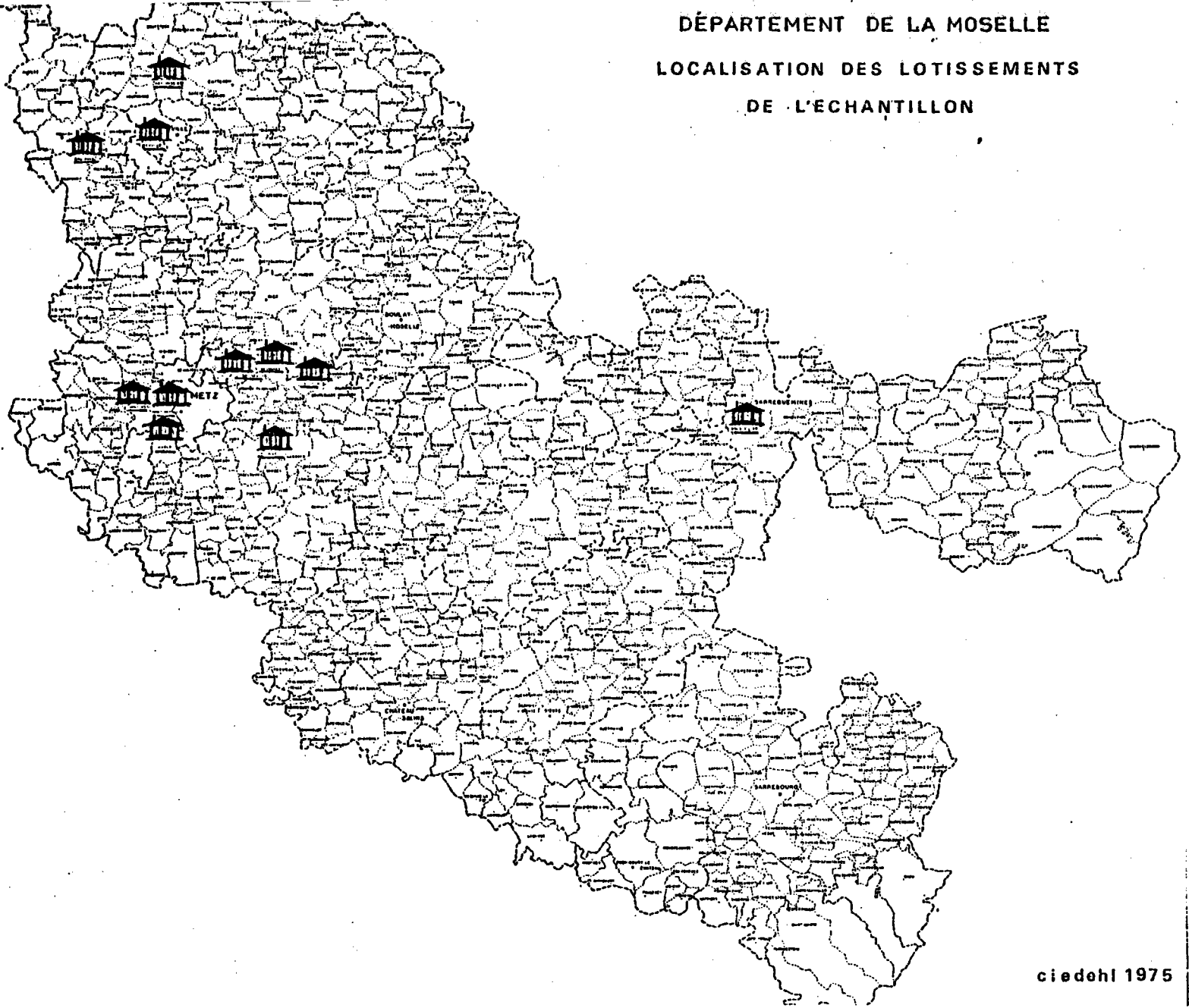
(1) Ibid.

forme actuelle de ce type d'habitat, dans une histoire où 1969 a été un grand tournant dans l'extension de la maison individuelle par un changement radical de politique de l'habitat, la préoccupation de la qualité de la vie se substituant à celle de "pathologie sociale"(1). On analysera les stratégies des différents agents économiques, s'imposant plus ou moins à l'utilisateur par la réalisation et la gestion du **lotissement** avec l'objectif d'assurer la rémunération du capital. On peut ainsi concevoir, dans un système à finalité capitaliste et centralisateur rigide, où pouvoirs politiques et économique sont imbriqués, la recherche volontaire de l'obsolescence du cursus résidentiel et de la ségrégation d'un certain type de groupes sociaux répondant à la société de masse qui permet aux agents économiques de vivre ou de s'enrichir aux dépens du consommateur. Ce faisant, ces derniers "fabriquent" un tissu urbain ou rural mais aussi de nouveaux comportements dans la recherche de certaines clientèles. L'habitat peut-il être un objet de consommation, alors que sa vocation a valeur d'usage? La place de l'habitat est-elle isolée dans la vie sociale? Dans le cadre de vie, la vie compterait-elle plus que le cadre?

C'est en dernier ressort la société qui aura donc ici son mot à dire. Dans la perspective de l'évolution de cette société, quel sera l'avenir du **lotissement**?

(1) Terme employé par Monique Dagnaud dans son ouvrage "Le mythe de la qualité de la vie et la politique urbaine en France", Collection Mouton, 1977.

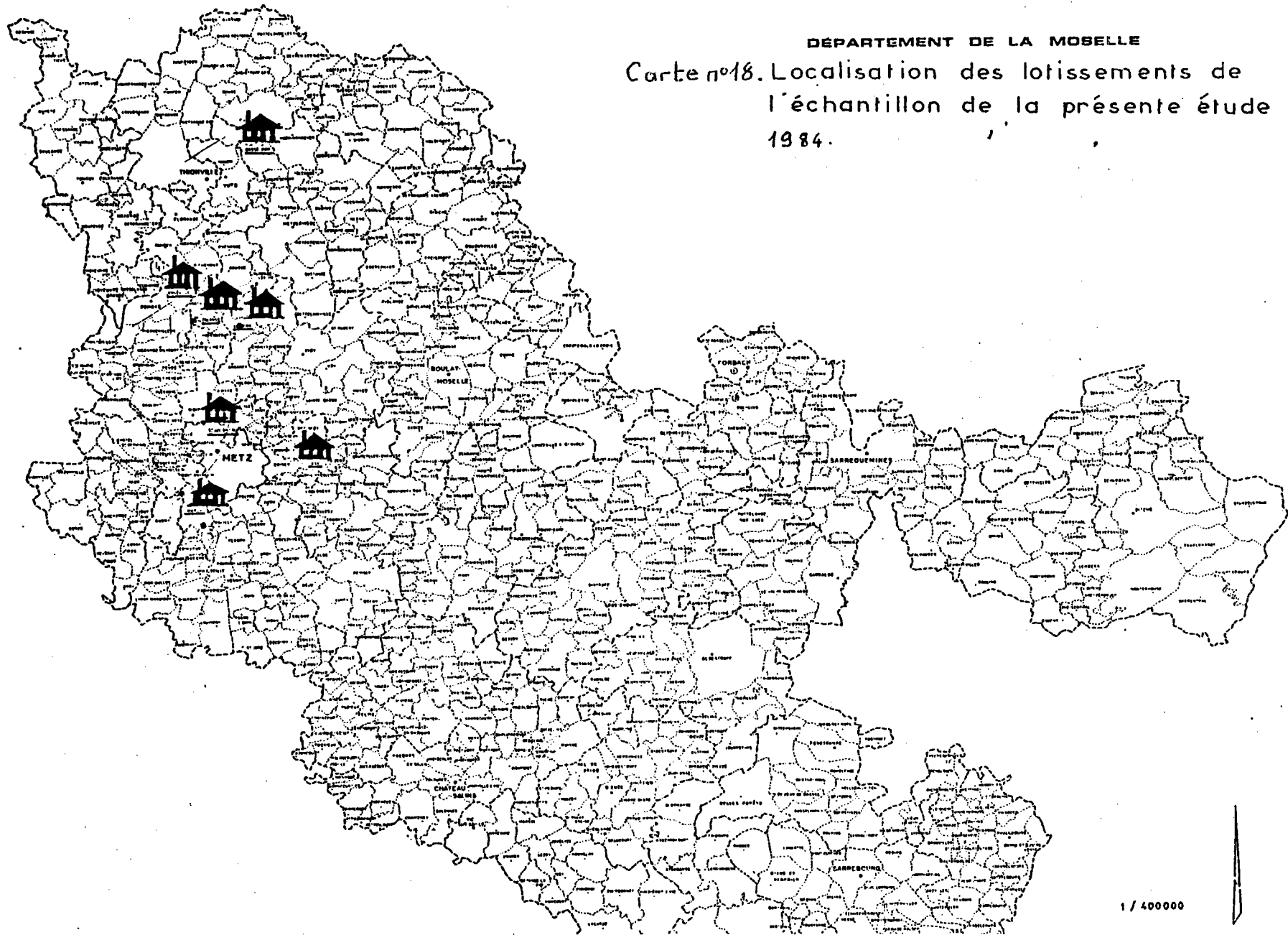
DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE
LOCALISATION DES LOTISSEMENTS
DE L'ECHANTILLON



Cartographie n°17. Carte de la Moselle représentant la localisation des dif-
férents "lotissements" étudiés par Nicole Lalit dans son
enquête (1984).

ci edehl 1975

Carte n°18. Localisation des lotissements de
l'échantillon de la présente étude
1984.



"Nous faisons une enquête pour la Direction Départementale de l'Équipement de Moselle sur les lotissements. Nous aimerions en parler avec vous et avoir votre point de vue sur votre lotissement. Bien entendu tout ceci est anonyme".

"Pour parler plus librement et mieux vous écouter, je ne prendrai pas de notes, mais j'enregistre notre conversation. Vous pourrez ensuite vous réécouter. En aucune façon votre nom apparaîtra."

- Depuis combien de temps êtes-vous en lotissement ?
"voir si premier occupant du pavillon, et si l'installation a coïncidé avec la mise en service du lotissement"
- Pour quelles raisons avez-vous choisi ce lotissement ?
"voir s'il y a eu choix entre plusieurs lotissements, et essayer de savoir l'élément qui a déterminé la décision"
- Quel était le type de votre habitation précédente ?
"chercher à savoir si l'intervisé était locataire ou propriétaire, et s'il a déjà eu une expérience pavillonnaire. Faire éventuellement préciser le quartier d'origine".
- Pouvez-vous me faire connaître votre appréciation générale sur le lotissement ?
"faire préciser le nombre de pavillons, l'impression de taille apparente du lotissement, éventuellement l'environnement et proximité immédiate : village".
- Comment trouvez-vous l'implantation des lotissements ?
"chercher à connaître la taille des parcelles, l'opinion sur l'implantation et l'aspect architectural des pavillons, la largeur des rues, des trottoirs. Savoir s'il y a plusieurs types de pavillons à l'intérieur du lotissement. Évoquer les clôtures des jardins, l'aspect esthétique, les servitudes propres aux clôtures, etc... l'orientation des maisons les unes par rapport aux autres".
- Avez-vous des espaces ou des aires de jeux collectifs ?
"Y a-t-il des places, des dégagements ? Où jouent les enfants ? Faire évoquer aussi le problème de la verdure dans les espaces communs : plantations et arbres. Demander si les réseaux de distributions diverses sont en souterrain ou en aérien, et éventuellement voir si on est sensible à des efforts d'esthétique en matière d'éclairage".
- Quels sont les équipements propres du lotissement ?
"où sont les commerçants, il y a peut-être des commerçants ambulants. Évoquer les transports en commun, la situation de l'école (ou le ramassage scolaire). Nécessité d'avoir une deuxième voiture".
- L'installation en lotissement a-t-elle changé votre mode de vie et celui de toute votre famille ?
"Orienter la discussion vers les voisins propres à la maison individuelle, au lotissement, et principalement sur les rapports sociaux avec les voisins. Laisser se développer l'intervention sur ce point (on estime ses voisins, on ne peut pas les supporter, etc...)"
- Quels sont les rapports avec le village ?
- Avez-vous des nuisances (bruit, odeur, etc...) dans ce lotissement ?
"Voir si "les chiens et la tondeuse" sont évoqués spontanément, la circulation interne, etc...".
- Si le problème des servitudes et du cahier des charges n'a pas été évoqué précédemment, amener la conversation sur ce domaine afin de voir si les contraintes sont bien tolérées.
- Vérifier si une originalité propre au lotissement est appréciée (espace piéton, places plantées, etc...).
- Comment voyez-vous votre lotissement dans vingt ans ?
"chercher à savoir également si c'est une installation définitive ou une étape. Le lotissement aura-t-il changé ?"
- Quel est, à votre avis, le lotissement idéal ?
"Ne pas hésiter à encourager l'intervisé à décrire ce qui lui semblerait être en fait l'endroit où il désirerait habiter".

Nom du promoteur :
Profession du père : Age :
Profession de la mère : Age : -151-

Nombre d'enfants :

Age des enfants :

Date d'achèvement de la maison :

Date d'occupation :

Etes-vous le premier propriétaire de la maison ? :

Grandeur de la maison : F 4 - F 5 - F 6 -

quels types de facilités vous ont été accordés à l'achat ?

Evaluation : 1)

2)

3)

Que remboursez-vous par mois ?

Pendant combien de temps /

Avance à l'achat /

Prix de la maison :

Prix du terrain :

Pourquoi avez-vous choisi ce type d'habitat ?

- Pour être propriétaire
- Pour revendre et faire profit
- Pour des raisons familiales
- Pour des raisons professionnelles
- Pour des raisons écologiques
- Autre raison

Quel type d'habitat occupiez-vous avant ?

- locatif ou propriétaire
- ville ou campagne
- collectif ou individuel

Distance du travail

- Père
- Mère

-Songez-vous un jour à quitter cet habitat ?

Si oui , pour quelles raisons prioritaires

- Familiale
- Professionnelle
- Changement de site
- Changement de standing

Quel type d'habitat souhaitez-iez-vous avoir ?

- Maison ancienne
- Maison neuve dans un autre lotissement d'un meilleur standing
- Villa isolée à la campagne
- Autre choix

Distance de l'école

Distance du commerce le plus proche

Quel type de liaison avez-vous avec la ville ?

- Culturelle -Distractive
- Professionnelle -Scolaire
- Administrative

Fréquence des déplacements vers Metz :

1 fois par semaine Plusieurs fois Tous les jours
Tous les jours sauf le dimanche

Quels sont les types de relations avec le voisin ?

Services rendus : Fréquentation familiale :

Fréquentation à l'extérieur du lotissement :

Souhaitez-vous des équipements ou préférez-vous que votre lotissement reste zone résidentielle ?

Existe-t-il une animation ? Êtes-vous favorable à la création d'associations ou préférez-vous fréquenter les associations et les services de la ville ?

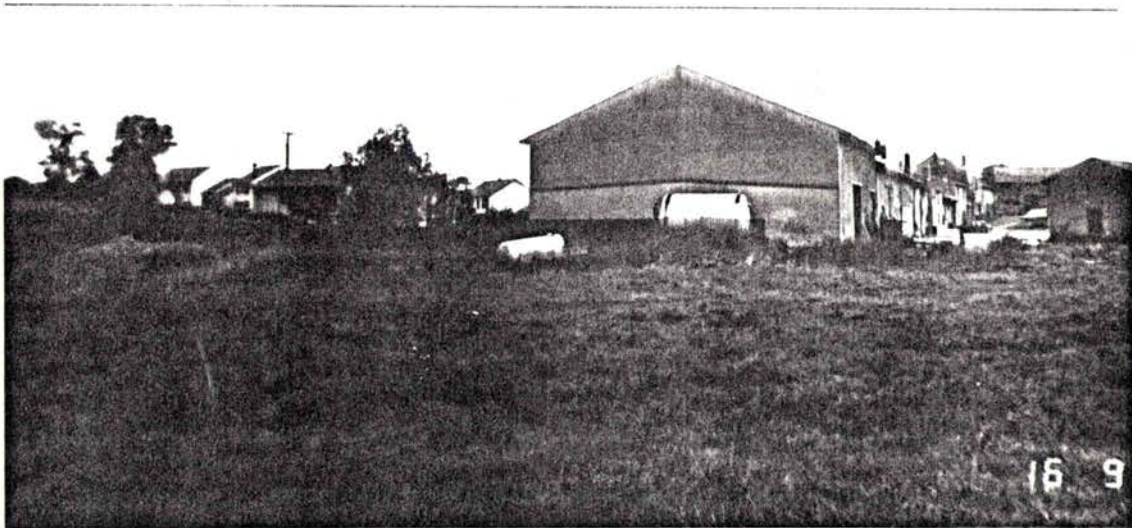
Quels types de relations avez-vous avec le village ancien ?
Intégration ou rejet ?

Dénomination	Lieu	Date d'achèvement	CARACTERES						Dominance Employé. Cadre Ouvrier
			Taille (nombre unités)	Rural (R) Urbain (U)	Population en 1984	Privé (P) Communal (C)	Récent (R) Ancien (A)	Groupe d'habitation (GA) Lotissement libre (LL)	
"Villaupré"	Ogy	1982	23	R	83	P	R	LL	E
"Clos des lilas"	Marly	1972/ 78	55	U	242	P	R	LL	C
"L'Orée des fleurs"	Marly	1972	800	U	4064	P	A	GA	E
"Cimenterie"	Amnéville	1983	30	U	156	C	R	GA	EO
"Les Genêts"	Talange	1978/ 79	32	U	170	P	R	GA	E
"Le Breuil"	Talange	1969	20	U	126	P (Crédit immobilier)	A	GA	O

Tableau n°10. Echantillon des six "lotissements" étudiés dans la présente thèse.

Le lotissement "Le Villaupré" à Ogy.

"Le Villaupré" est un petit lotissement de 23 pavillons construit en 1982 à Ogy, petit village de 154 habitants situé à 11 km de Metz, sur le Plateau Lorrain, en bordure de la R.D.4(Metz-Pange). Sa conception de type lotissement libre a impliqué deux phases dans l'élaboration: phase d'aménagement par un lotisseur privé(M.Cazenave) et phase de construction individualisée par l'intermédiaire de pavillonneurs privés(Phénix, G.M.F., Ast, Guerra-Tarcy, Bruno-Petit, Mondial-Pratic). Une seule maison est réalisée par une personne privée. Toutes les maisons sont en agglomérés sauf les maisons Phénix réalisées en armatures métalliques et en plaques de béton. Son intégration architecturale au village existant peut être considérée comme une réussite tant par sa situation en prolongement du tissu rural existant que par ses teintes et ses formes.



Essai d'intégration du lotissement "Le Villaupré" au village d'Ogy. Photo E.P.Guésneau(N°40)

Pierre CAZENAVE
Lotisseur - Aménageur
Promoteur - Createur de Plagne 1800

8. rue de la Garde
57000 METZ

Tél. (8) 776.19.19

Bruno-petit

Les Maisons Bruno-Petit 41, Rue Tête d'Or
Chamégnon 57000 METZ
Tél. (8) 736.16.89

Le lotisseur.

Un pavillonneur.

Ce "lotissement" de 32 logements est situé dans le tissu urbain récent de l'agglomération talangeoise, entre le village et la D953. C'est un groupe d'habitations nouvelle génération:alignement en bande de part et d'autre d'une rue avec décrochement important des maisons les unes par rapport aux autres et architecture identique.Sa caractéristique est d'être abondamment fleuri et agrémenté de bouquets arbustifs bien appropriés rehaussant l'esthétique de l'ensemble.

L'opération terminée en 1976, a fait intervenir la municipalité comme lotisseur, M.C.Rizzon comme promoteur-maître d'ouvrage et le Cabinet Krier comme architecte-urbaniste maître d'oeuvre.



Le groupe d'habitations "Les Genêts" à Talange:une rue bordée de pavillons jointifs en enfilade, décrochés les uns par rapport aux autres.

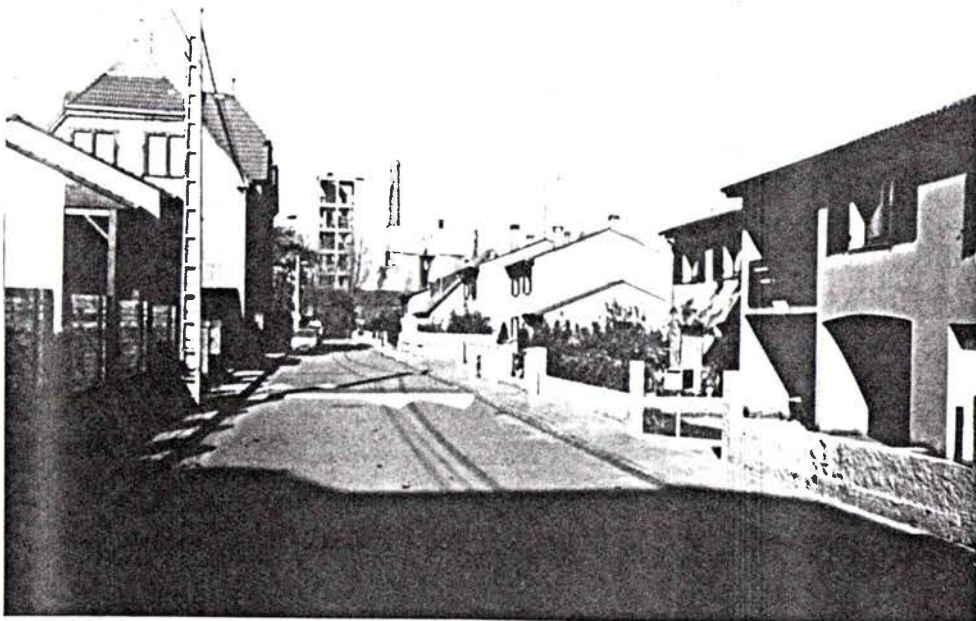
Photo E.P.Guéneau(N°43).

"La Cimenterie" à Amnéville.

Ce groupe d'habitations est situé dans la région sidérurgique, à la limite entre les tissus urbains d'Amnéville et de Rombas, sur la D9. C'est un ensemble de logis à deux étages, en bandes, avec décrochements et effets répétitifs (entrée fermière, chien assis), correspondant à la génération de "lotissements" actuelle. Chaque habitat a son garage attenant, un bac végétatif sur le devant et généralement, le petit potager à l'arrière. Les parcelles ont une superficie de 3 à 8 ares.

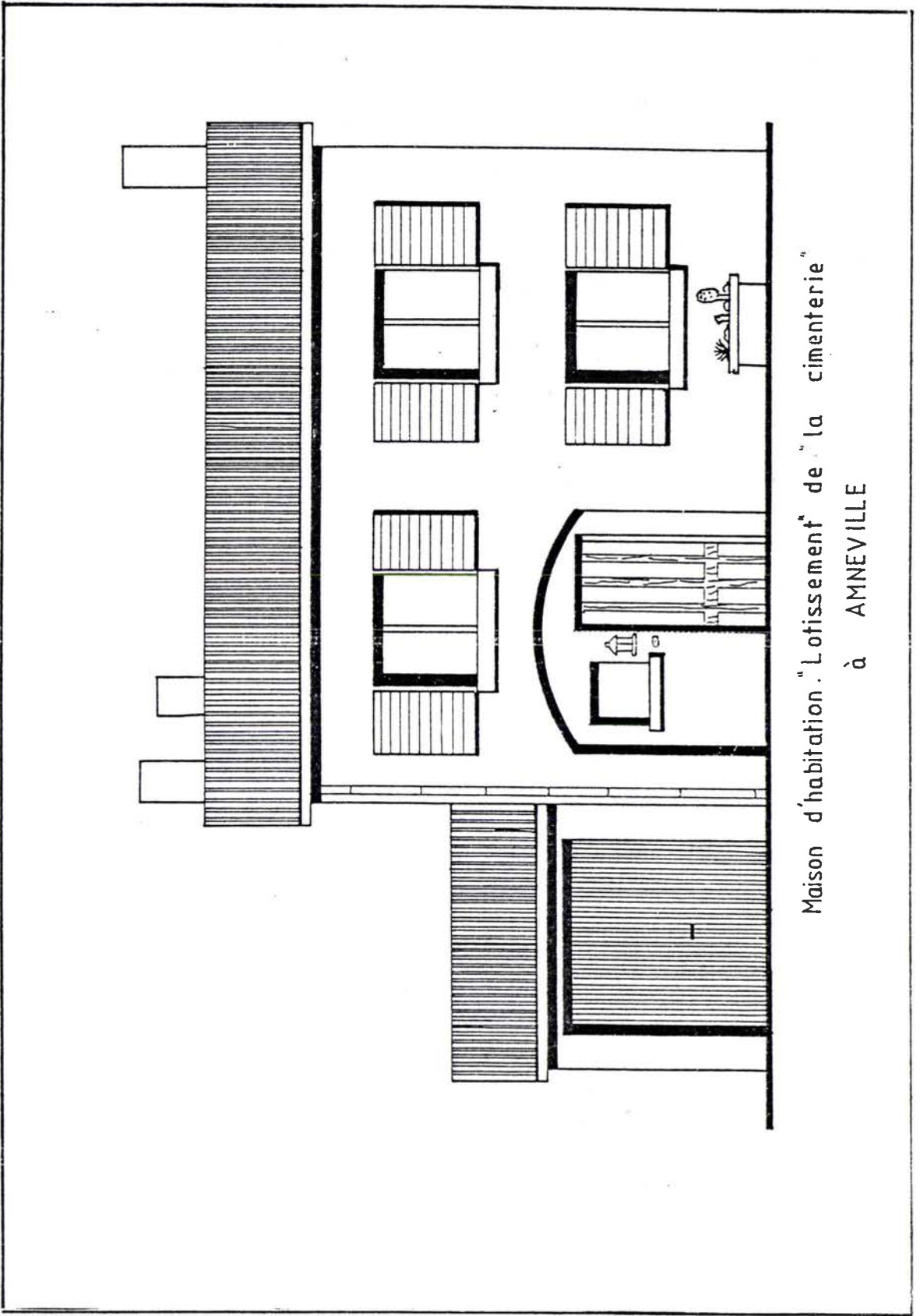
Cette opération récente (1983), est née de la volonté communale et de l'action d'un "brain-trust" (architecte, banque, entreprise). Elle tend à répondre à un triple intérêt: écologique (intégration dans le tissu industriel), social (prix favorisant l'accession à la propriété à des couches modestes), économique (ensemble en bandes économisant le terrain).

On remarquera la taille imposante des batisses de l'ancienne cité industrielle dans laquelle est intégré le "lotissement" qui tend à rapetisser celui-ci et à l'écraser.



Cité industrielle et groupe d'habitations "La Cimenterie" à Amnéville.

Photo E.P.Guéneau(N°42).

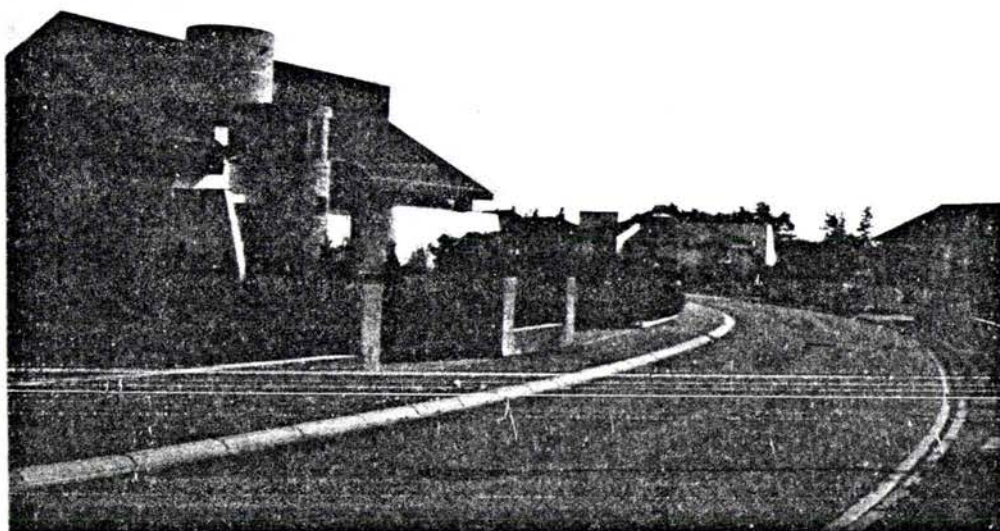


Maison d'habitation "Lotissement" de "la cimenterie"
à AMNEVILLE

"Le Clos des Lilas" fait parti des 20 "lotissements" construits sur le ban de Marly, village établi sur une ancienne villa gallo-romaine au sud de Metz, au croisement de la Seille et de la D113A (Metz-Peltre). Marly est devenue plus qu'une cité résidentielle avec ses nombreux équipements et sa population de 9490 habitants en 1982 (2014 en 1968).

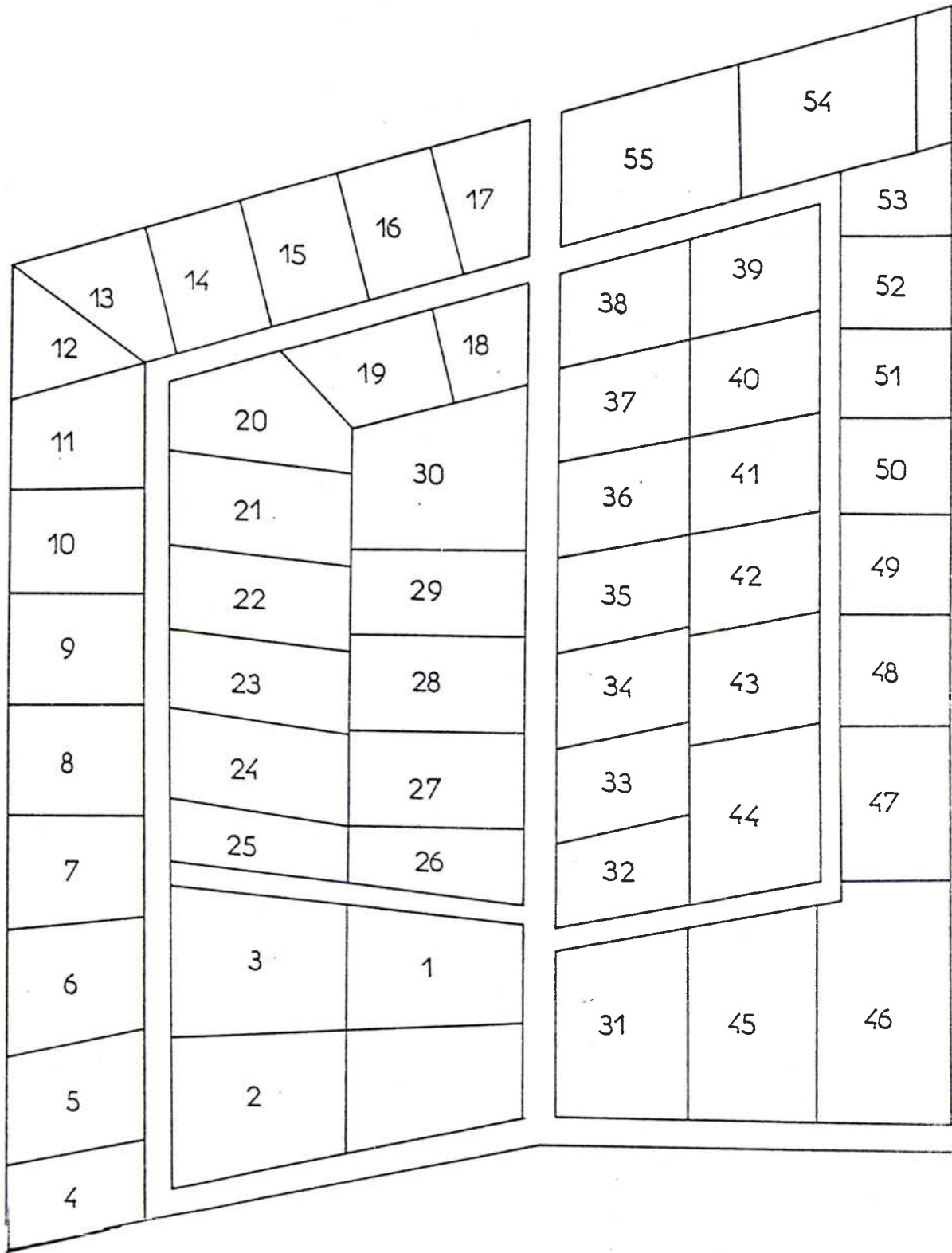
"Le Clos des Lilas" est du type lotissement libre appelé encore Bogenez du nom du propriétaire du terrain. Celui-ci a été loti en 55 parcelles relativement importantes (13 à 20 ares) sur lesquelles ont été construites des maisons toutes particulières, de grand standing (valeur référence: 1 million de NF), de styles hétéroclites mais masquées par une végétation particulièrement abondante. Ce lotissement est considéré comme une des rares exceptions de "lotissement" de riches.

Deux autres lotissements du même style, dont les terrains appartenaient au même propriétaire, ont fait suite: "Les Accacias" et "Les Tilleuls".



"Le Clos des Lilas" dit aussi "Bogenez" à Marly, un des rares "lotissements" s'adressant à des classes aisées.

Photo E.P. Guéneau (N°44).



Plan n°19. Plan du "Clos des Lilas" (Lotissement Bogenez) à Marly.

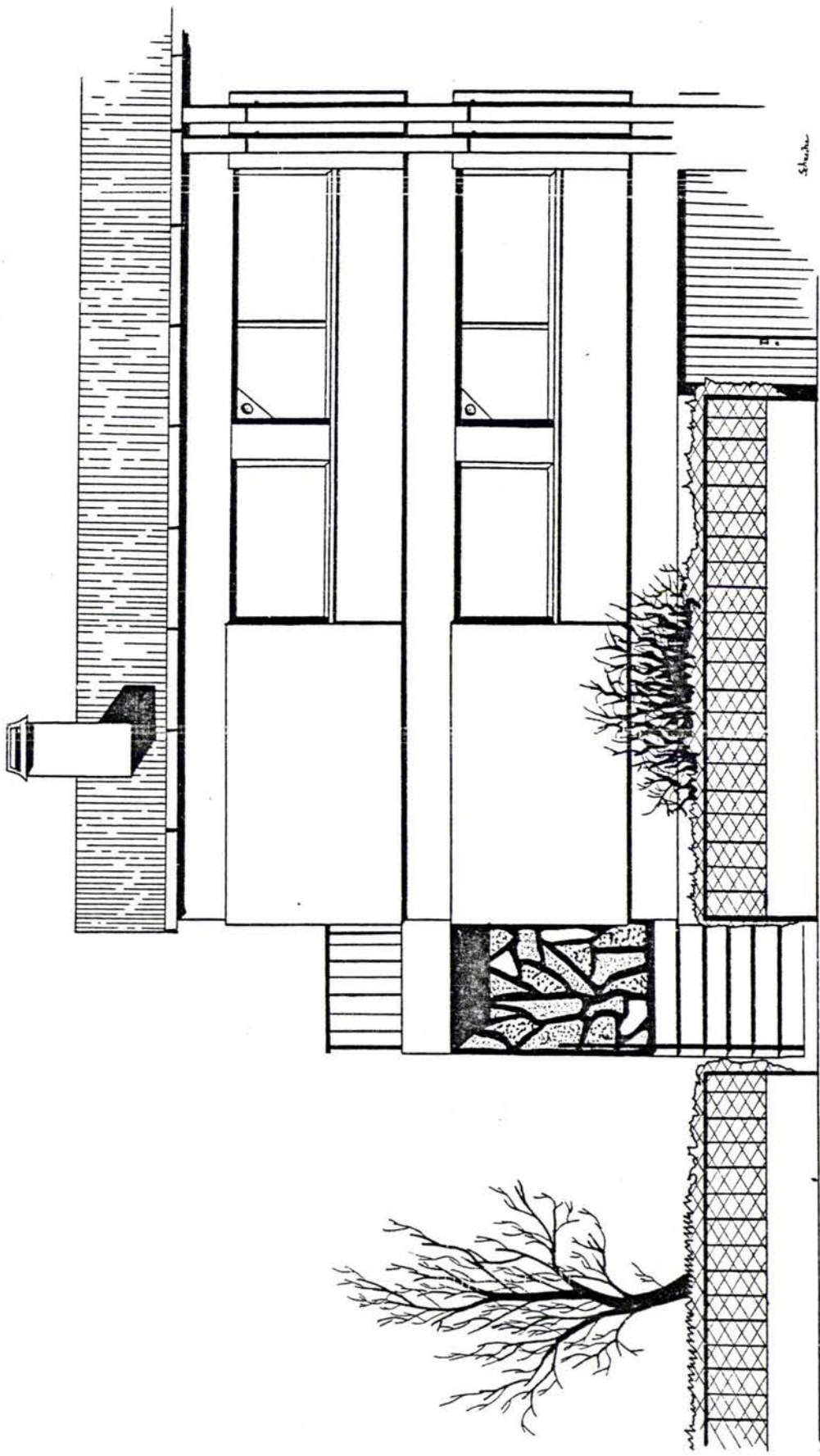
Reproduction du parcellaire affiché sur un panneau à l'entrée du lotissement.

Ce groupe d'habitations de 20 unités, qui date de 1969, est situé dans le quartier récent de Talange appelé "Le Breuil". Les traits dominants propres à cette époque sont d'une part la dispersion des habitations, d'autre part leur identité. Les bandes jaunes ou bleues horizontales sont également un rappel de cette époque. L'originalité de l'ensemble réside dans la conception jumelée des habitats et son intégration dans un quartier récent où s'est développé un urbanisme très varié aussi bien de maisons particulières que de collectif. Ce "lotissement", entrepris par le Crédit Immobilier de la Moselle, avait permis aux ouvriers de la région sidérurgique, encore prospère, d'accéder à la propriété grâce à un taux d'effort constant et relativement faible à l'époque: 210,00F de remboursement mensuel qui représentait 18% du salaire moyen des accédants qui s'élevait à 1178,00F.



Le groupe d'habitations "Le Breuil" à Talange, intégré dans un tissu urbain récent et diversifié.

Photo E.P. Guéneau (N°45).



L'habitat jumelé du groupe d'habitations "Le Breuil" à Talange.

"L'Orée des Fleurs" à Marly.

Comme "Le Clos des Lilas", ce "lotissement" est situé à Marly.

Communément appelées "Chalandonnettes", les maisons, au nombre de 715, constituent la première génération d'ensembles en série, correspondant à la politique sociale favorisant l'accès à la maison individuelle inaugurée par M.Chalandon.

Toutes les maisons sont semblables et correspondent à un label résultant d'un Concours de la Maison Individuelle, remporté en 1971 par la société SIMLOR. La construction s'est effectuée suivant un procédé de préfabrication dont les panneaux de béton vibré sont fabriqués sur place.

On peut noter la densité importante des habitations (5a par famille), l'entassement ayant toutefois été peu à peu atténué par une végétation dense qui masque parfois la maison, la privant d'air et de lumière.



L'habitat en série des "Chalandonnettes" du groupe d'habitations "L'Orée des Fleurs" à Marly.

Photo E.P.Guéneau (N°41).

CHAPITRE I LE TISSU SOCIAL DES LOTISSEMENTS.

I. Les caractéristiques de la population des lotissements.

1. Un regroupement de familles conjugales ou restreintes.

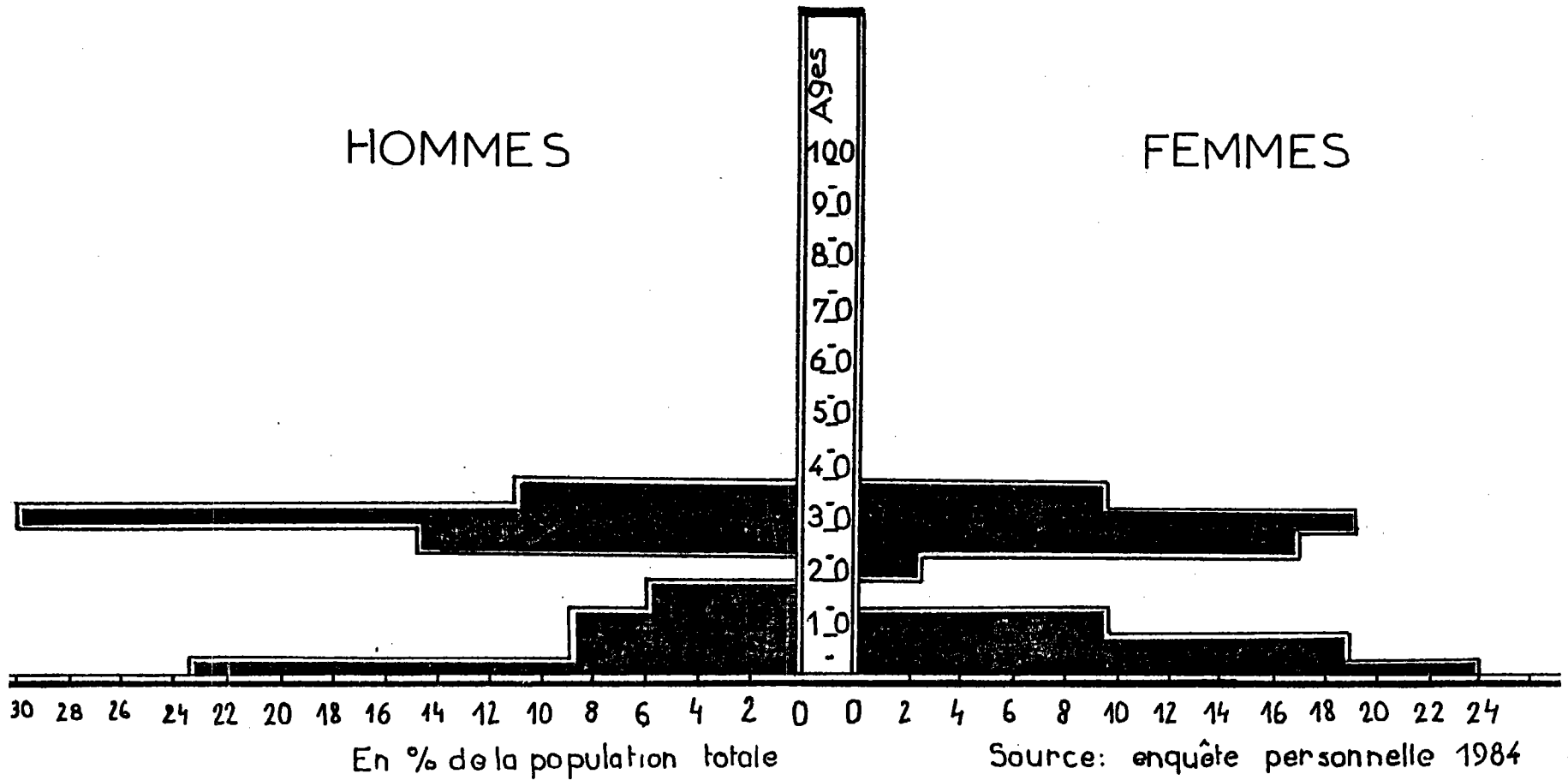
La famille "nucléaire", repliée sur elle-même, est l'institution fondamentale de tout quartier contemporain et à fortiori de tous lotissements. Ariès et Sennett, sociologues contemporains, ont montré le caractère relativement récent du regroupement par foyer conjugal et le repli de la famille restreinte sur soi. Ariès dans "La famille contre la ville" (1980), note une esquisse de ce repli déjà au XVIIIème siècle et explique cette évolution "par l'école et dans l'affection dès lors nécessaire des parents pour les enfants".

a) Individualisation de deux tranches d'âge et monolithisme de la population.

Les pyramides des âges des six lotissements étudiés (Graphiques n°7 à 12) font apparaître l'individualisation de deux tranches d'âge homogènes qui correspondent à celle des parents et à celle des enfants. Le lotissement est donc bien un type d'habitat réservé à la famille-couple, phénomène qui va dans le sens de l'évolution actuelle de notre société de consommation individualiste. Ces deux tranches d'âge se situent l'une dans la population jeune (0-19ans), l'autre dans la population active (20-60ans), le lotissement étant un phénomène d'expansion récent (1969). La population des personnes âgées est donc exclue, ce qui confirme le phénomène d'éclatement de la famille au sens large.

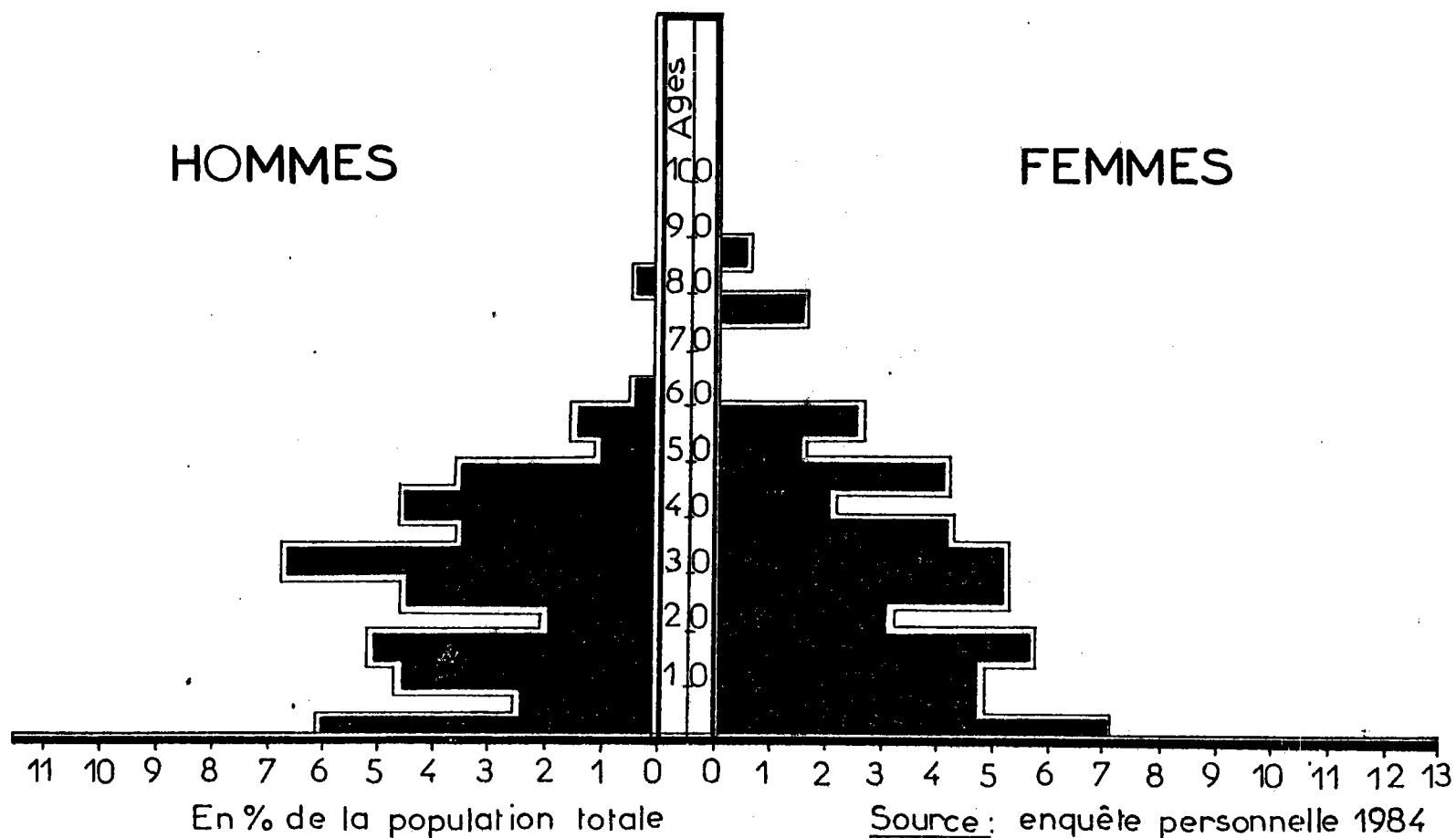
Par hypothèse, on peut supposer que le regroupement de personnes du même âge, appelées à vieillir ensemble dans un destin commun et donc à rencontrer les mêmes problèmes dans l'évolution du lotissement et de sa démographie, peut être un facteur de solidarité favorable aux échanges, à la communication et déboucher sur l'émergence d'une communauté comme dans les anciens villages où existait une communauté villageoise agricole. Cette différenciation de deux tranches d'âge présente toutefois quelques particularités par lotissement.

Graphique n°7.
 La pyramide des âges du lotissement d' "ÖGY"



Village d'OGY (Moselle)

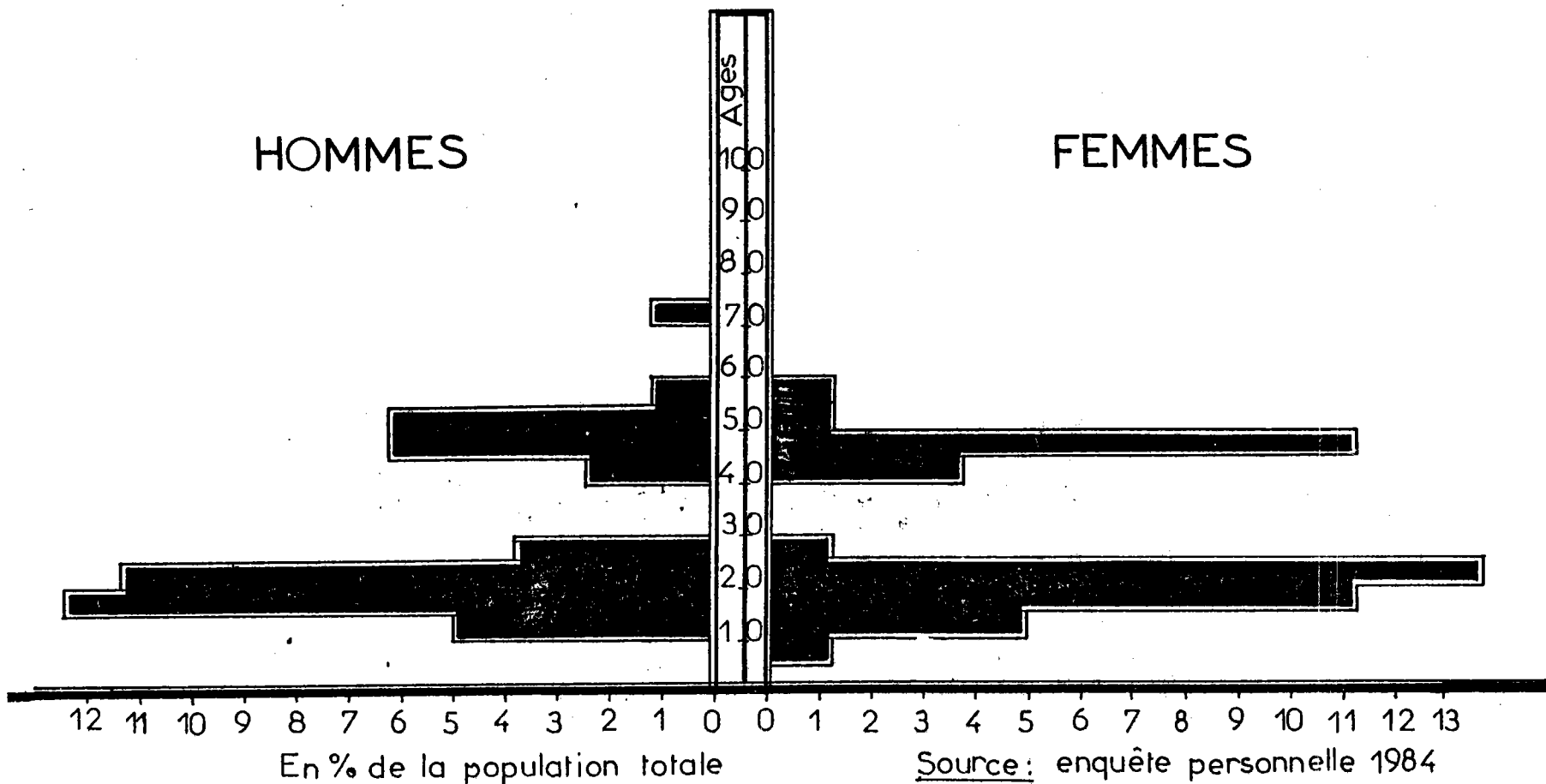
Pyramide des âges.



Graphique n°8.

Groupe d'habitations

"Le BREUIL" a Talange Pyramide des âges

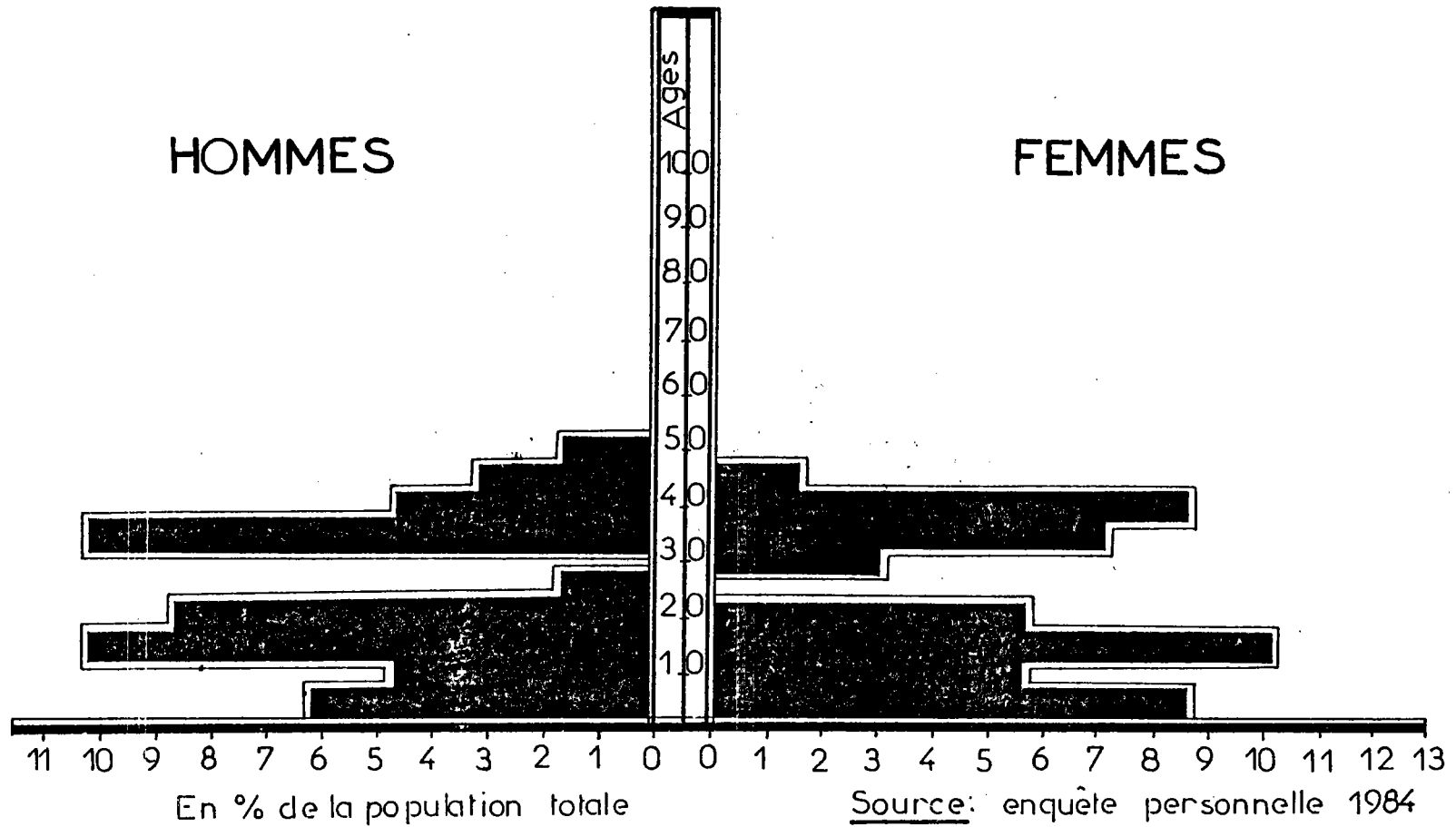


Graphique n°9

Groupe d'habitations

"LES GENÊTS" à Talange

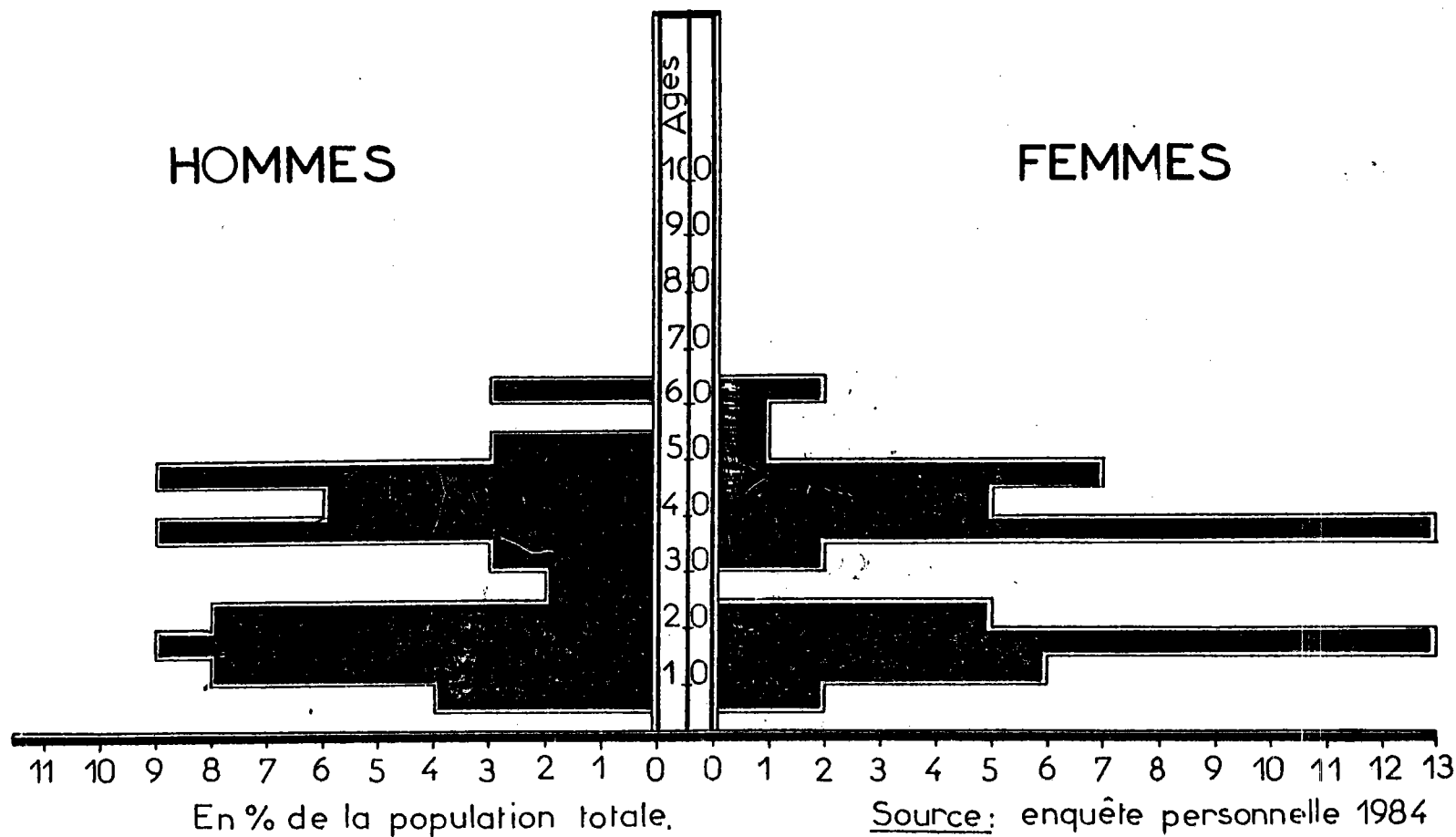
Pyramide des âges



Graphique n°10

Ensemble d'habitations groupées

"L OREE DES FLEURS" à Marly Pyramide des âges

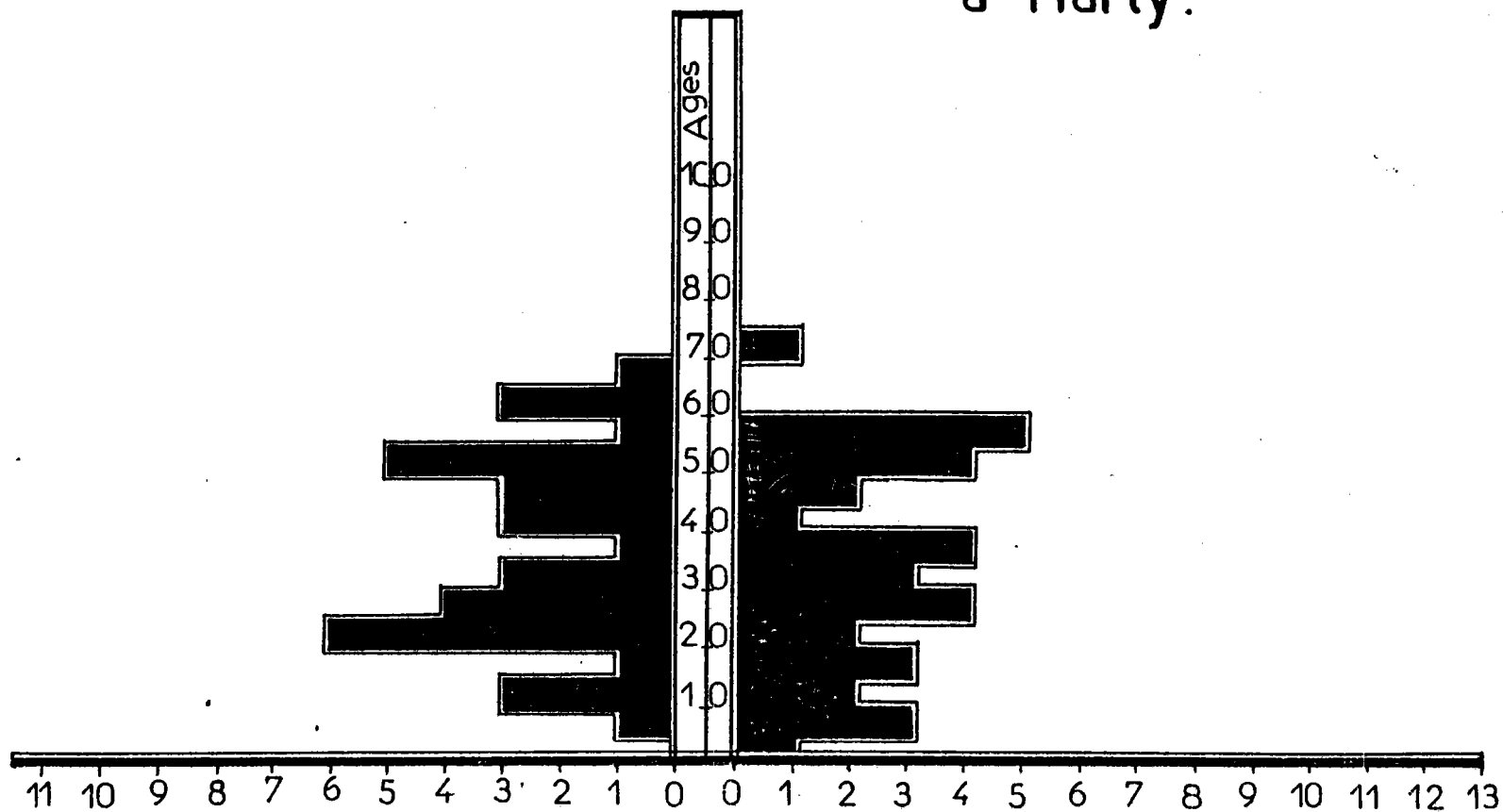


Graphique n° 111.

Lotissement " LE CLOS DES LILAS "

Pyramide des âges

a Marly.



En % de la population totale.

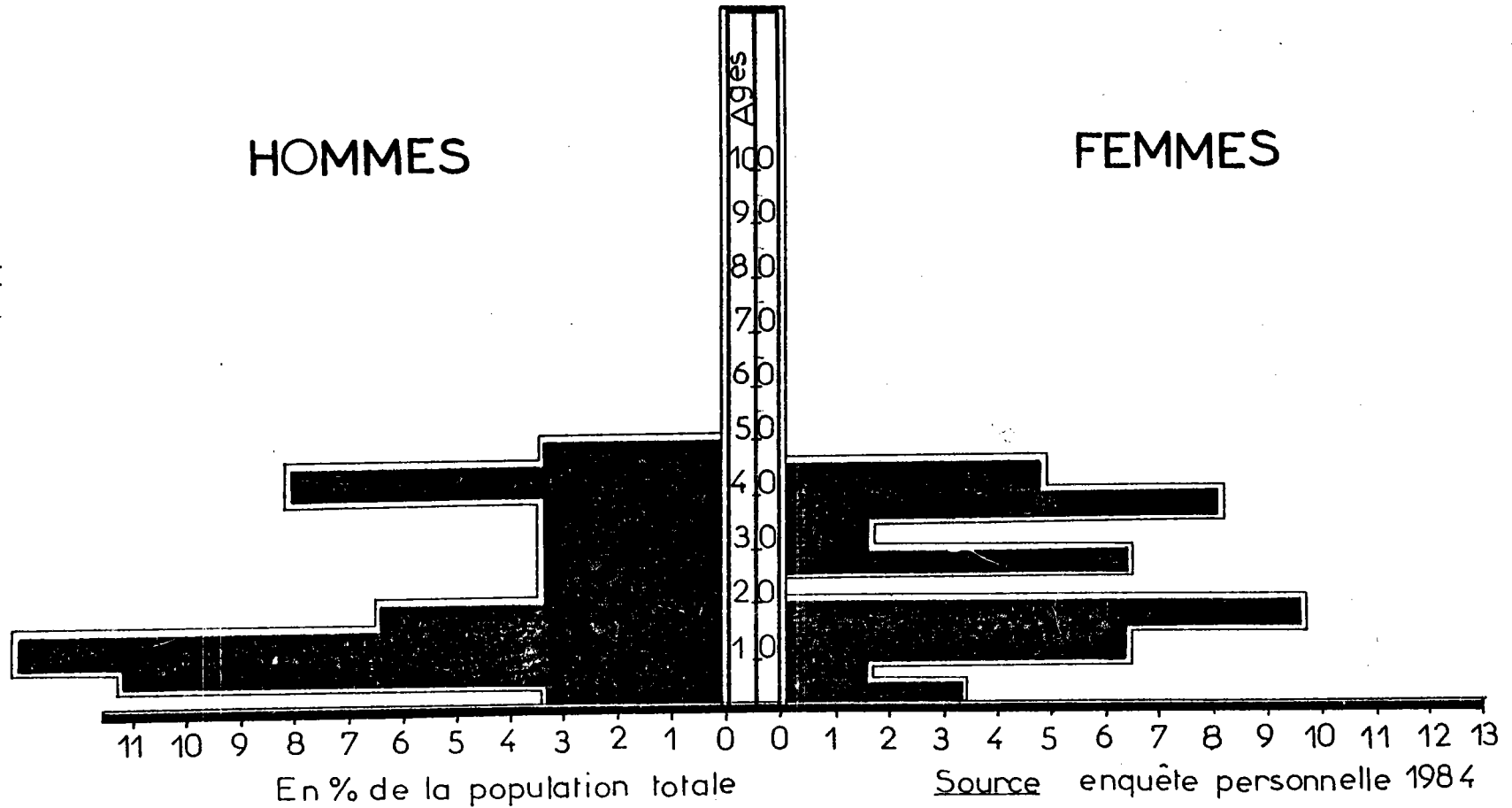
Source: enquête personnelle 1984

Graphique n°12.

GRUPE d'habitations

"La Cimenterie" à Amnéville

Pyramide des âges



Elle est atténuée au "Clos des Lilas" du fait du prix élevé d'accession à la propriété d'une clientèle qui sur la trajectoire sociale a déjà atteint un certain échelon, grade et niveau socio-économique et présente donc une plus grande diversité d'âge dans la population adulte et dans la population des jeunes. Elle est atténuée aussi en raison d'une accession plus échelonnée (entre 1972 et 1982) que dans les autres lotissements où le plus souvent tout le monde occupe sa maison la même année.

Le groupe d'habitations "Le Breuil" à Talange qui a 17 ans en 1984, présente bien les deux tranches d'âge mais la population a vieilli et est restée stable (aucun déménagement), si bien que certains enfants ont déjà dépassé la limite d'âge qui définit un enfant dans un ménage (25 ans). Le tableau n°11 met en évidence l'uniformité des deux tranches d'âge dominantes mais avec leurs écarts respectifs dans les six lotissements étudiés.

b) Une population "neuve".

La pyramide des âges des lotissements se caractérise par son absence d'histoire. On ne voit pas apparaître comme pour un village, le vieillissement de la population et l'exode rural, ou comme pour un pays (Graphique n°13) ou une ville (Graphique n°14), les épisodes de son passé: classes creuses de 65-70 ans, pertes de la seconde guerre mondiale et déficit des naissances, reprise de la natalité en 1945 et baisse de la fécondité à partir de 1974. Elle ne fait pas apparaître non plus les pertes progressives d'effectifs de chaque classe par décès ainsi que les phénomènes migratoires.

C'est une pyramide de population "neuve", artificiellement formée à un moment donné, que l'on peut rapprocher de celles d'autres ensembles créés de la même manière, tel l'ensemble de la Z.U.P. de Borny (Graphique n°15) ou encore l'ensemble collectif ILN de Bellecroix (Graphique n°16), qui présentent leur originalité démographique propre: population dégressive de 1 à 60 ans, très hachée avec l'absence de classes d'âge au dessus de 60 ans pour la Z.U.P. de Borny, classes homogènes de 1 à 60 ans présentant deux excroissances, 1 à 5 ans et 25 à 30 ans, et diminution jusqu'à 85 ans pour l'ensemble ILN de Bellecroix.

c) Une population jeune.

*Observation des trois tranches d'âge: 0-19 ans, 20-26 ans, plus de 60 ans.

Le graphique n°17 qui met en comparaison l'importance de chacune des trois tranches d'âge avec d'autres ensembles originaux fait apparaître:

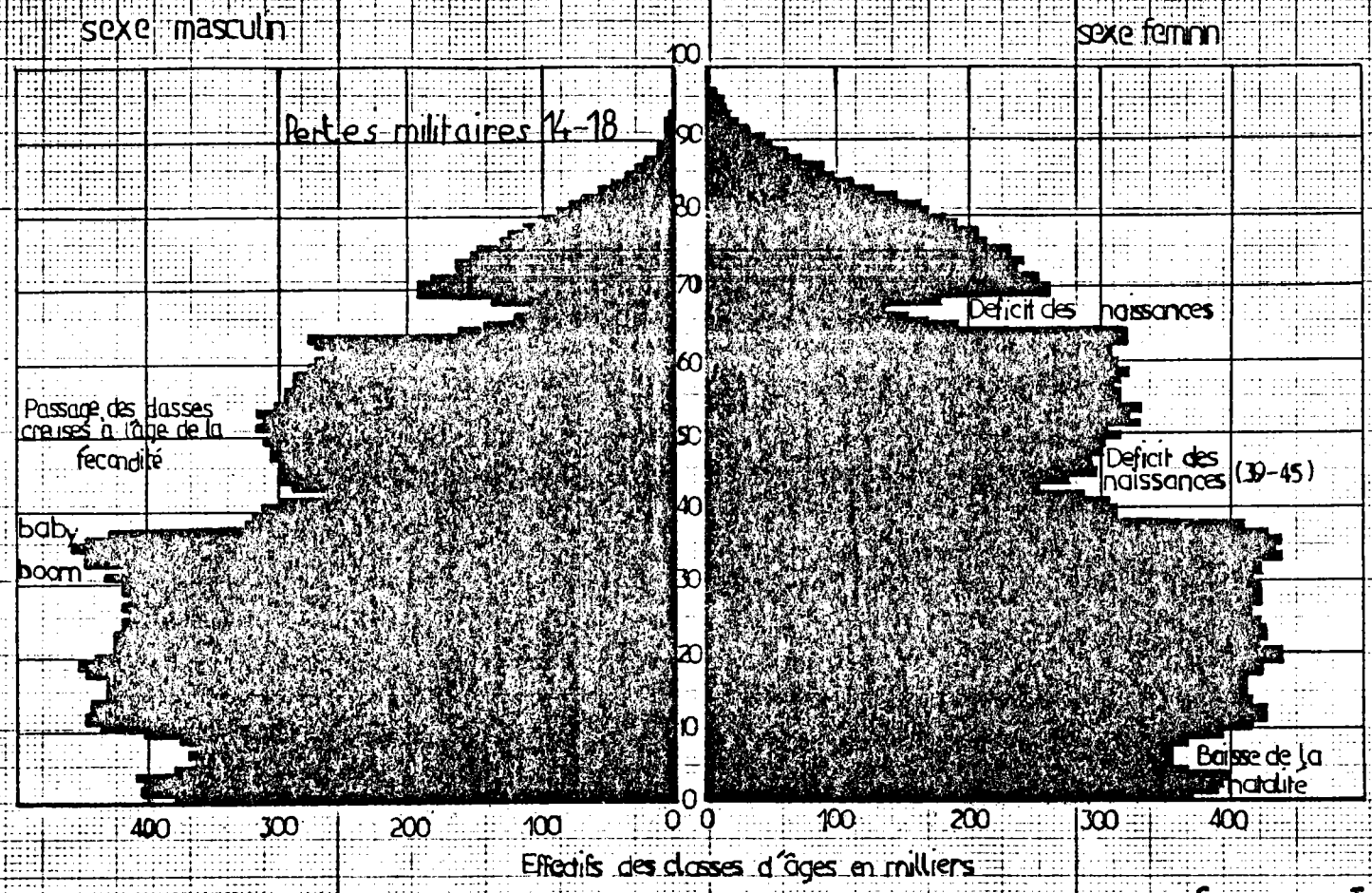
-Le poids écrasant de jeunes de 0 à 19 ans: 42,35% (moyenne des 6 lotissements) soit les 2/5 de la population totale, alors qu'ils ne représentent qu'un peu plus du quart de la population française (28,7%). Sur le graphique n°18 par lotissement, on observe qu'au lotissement "Les Genêts", la population jeune représente plus de 60% de la population totale en raison de l'importance des familles nombreuses qui a été au départ une condition favorable à l'accession à la propriété, alors qu'au "Clos des Lilas",

	"Le Vil- laupré"	"Morée des Fleurs"	"Le Clos des Lilas"	"Les Ge- nêts"	"Le Breuil"	"La Cimen- terie"
Enfants	1-11ans	5-20ans	15-20ans	1-16ans	10-25ans	1-20ans
Parents	25-40ans	30-60ans	45-65ans	28-45ans	45-55ans	35-50ans
+ de 60ans	0	6%	0	0	1 personne	0

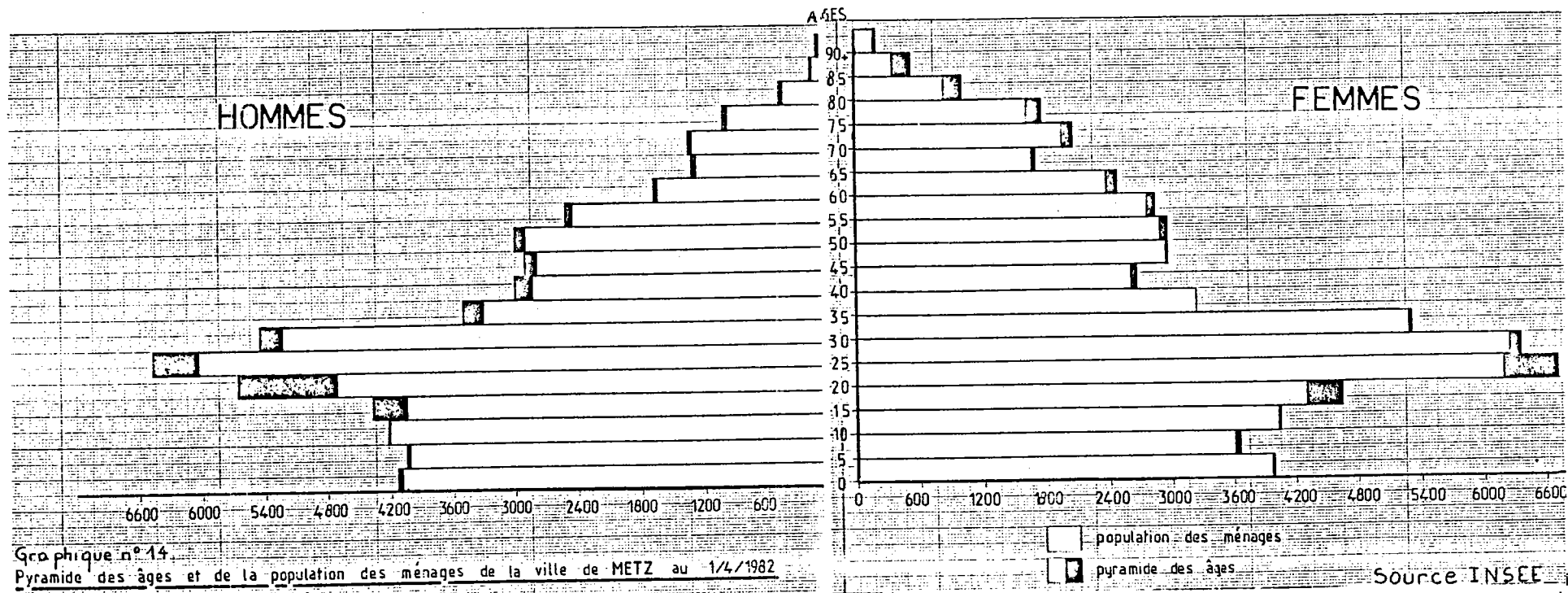
Tableau n°11. Les deux tranches dominantes dans chacun des "lotissements" étudiés en 1984.

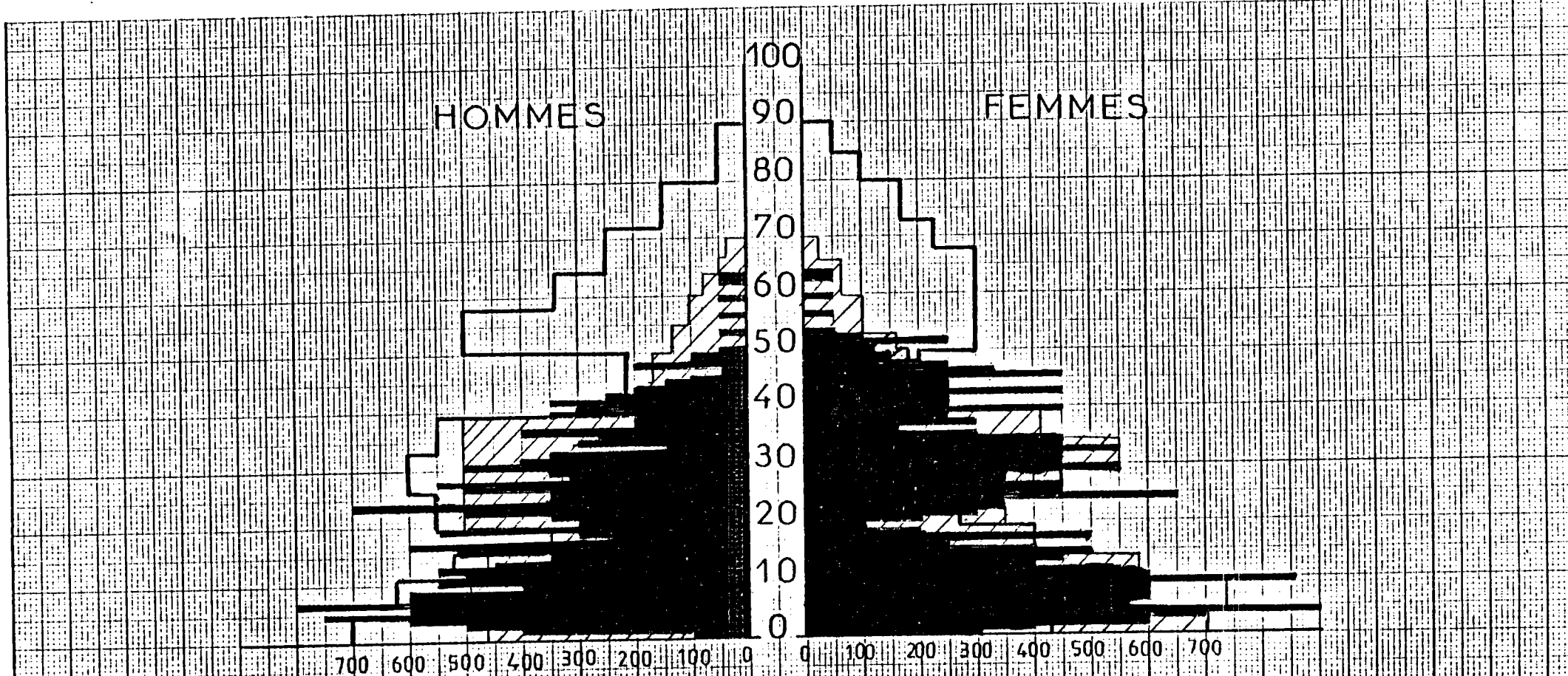
Graphique n° 13.

Pyramide des ages de la France, au 1^{er} janvier 1984

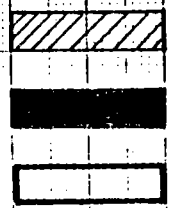


Source INSEE





En nombre de personnes



Gds ensembles 1965

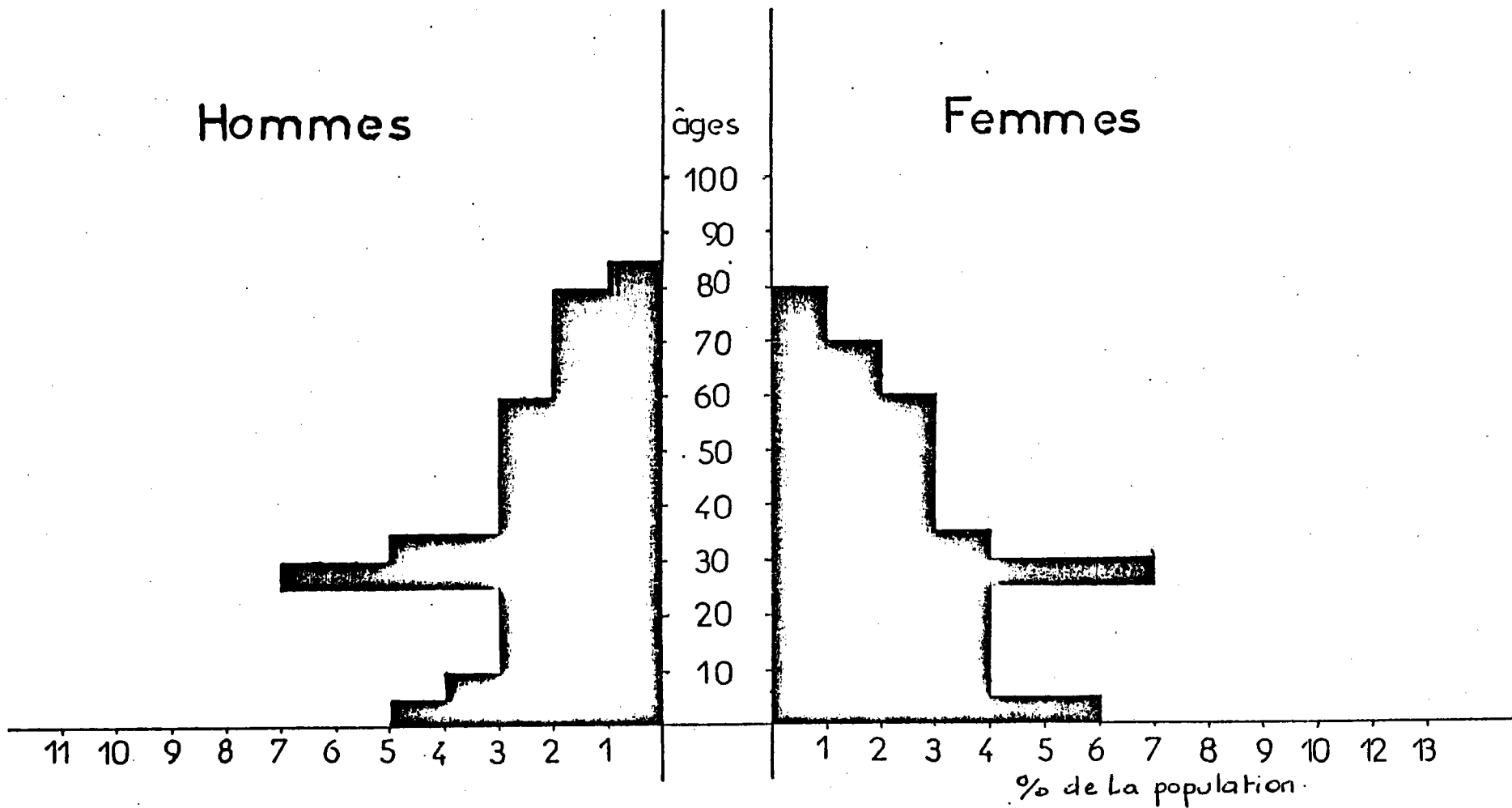
Zup Ht de Blemont avril 1972

France 1965

Source: Maîtrise de Géographie Fac. Metz 1973
E.P. Gueneau

Graphique n° 15

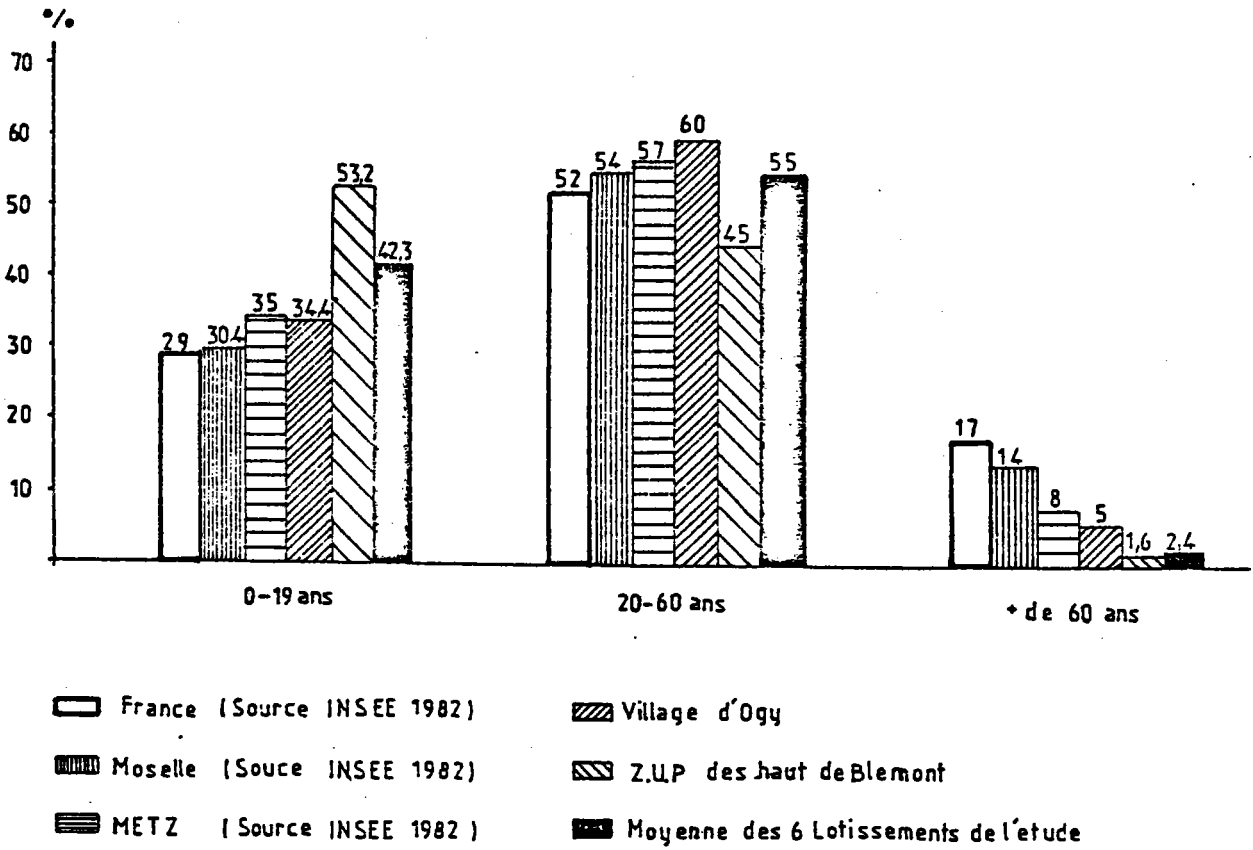
LES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES



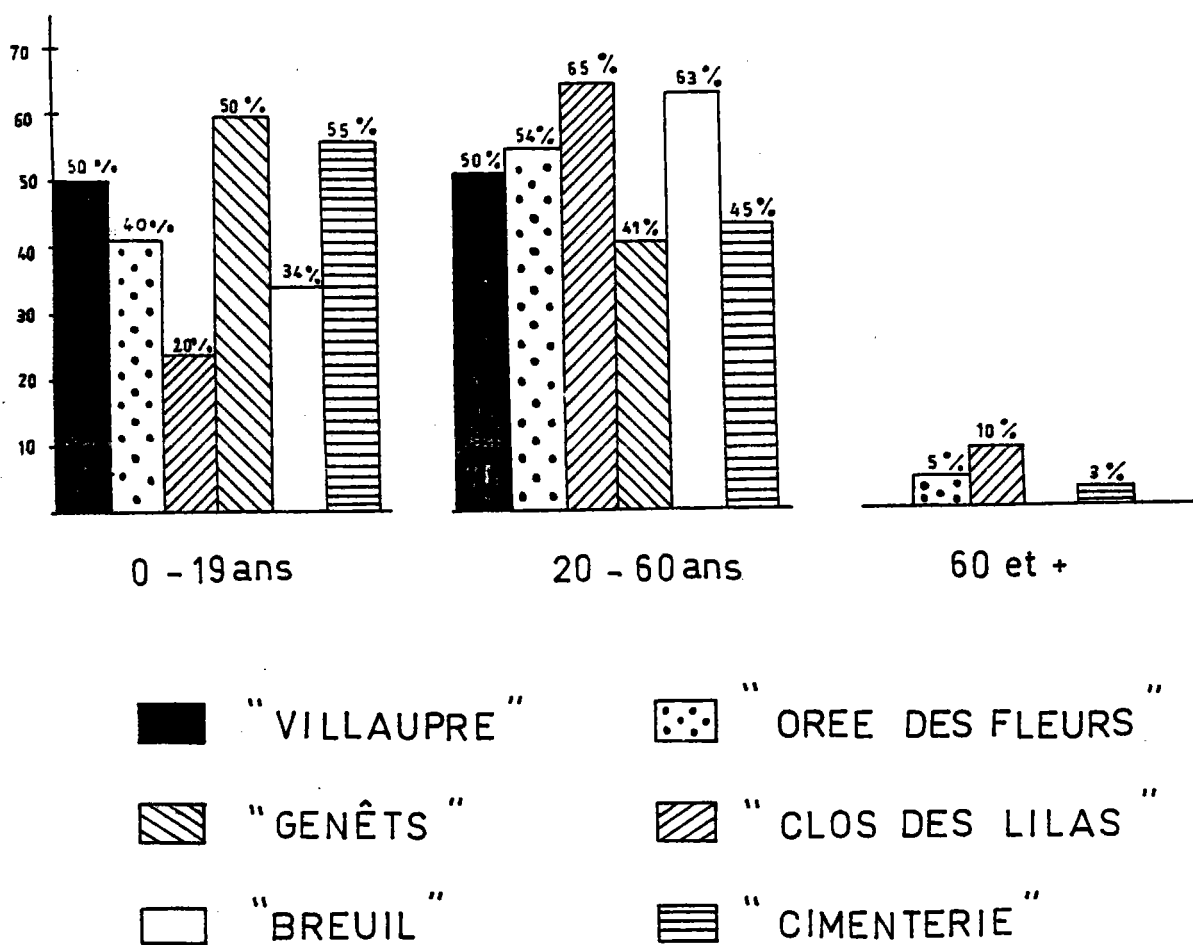
Graphique n°16. Pyramide des âges d'un ensemble collectif ILN de 150 logements de 1'

O.P.H.L.M. de la ville de Metz, rue du Maréchal Juin à Metz-Bellecroix

(1984).



Graphique n°17. Importance comparée de chacune des tranches d'âge entre les "lotissements" et autres ensembles originaux. (1982 et 1984).



Graphique n°18. L'importance relative des trois tranches d'âge dans les six "lotissements" de la présente étude (1984).

ils ne représentent qu'1/5 du total. Dans ce lotissement, les classes au dessus de 19 ans restent nombreuses en raison de la poursuite des études. "Au Breuil", où les parents sont déjà relativement âgés(entre 49 et 64 ans en 1984), les jeunes de moins de 19 ans représentent encore plus du tiers de la population. Cela s'explique par la condition ouvrière et l'origine méditerranéenne des familles traditionnellement attachées à la famille nombreuse.

Ce poids important des jeunes dans les lotissements a été le premier révélateur des problèmes posés dans le domaine des équipements scolaires et des transports en particulier. Par ailleurs, se sont posés les problèmes spécifiques à une même tranche d'âge rendant par la suite certains équipements caducs(écoles maternelles...).

-L'absence des personnes âgées(tranche d'âge de plus de 60 ans).

Le manque de représentants de cette tranche d'âge dans les lotissements constitue une lacune grave sur le plan sociologique par le rôle que les personnes âgées peuvent avoir dans la transmission des acquis, mais aussi par le rôle médiateur, de modèle et d'agent moral et affectif servant d'équilibre à la vie du couple.

-Rapprochement de la tranche d'âge de 20-60 ans de celle de la Moselle et de la France en importance relative(55,5% et 52,8%).

En fait cette tranche d'âge, à l'observation des différentes classes qui la composent, offre une forte opposition entre la population française et celle des lotissements où les classes se trouvent concentrées vers le bas. La prise en considération d'autres limites met en évidence la jeunesse de la population active dans les lotissements à partir de l'observation du tableau n°12.

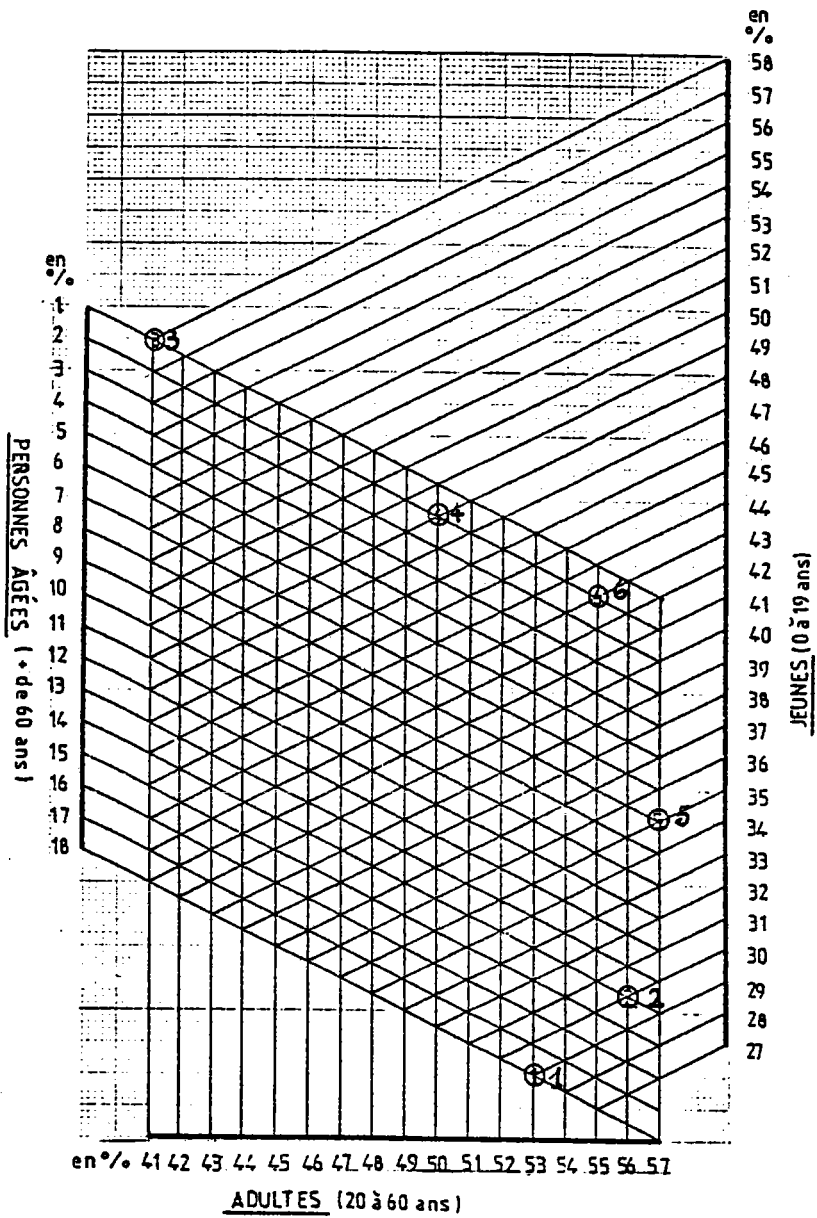
Même "Au Breuil" où la population parentale a une moyenne d'âge touchant la "cinquantaine", la population est encore plus jeune que la population française. La population "Du Villaupré" est dans sa totalité en dessous de la barre des 39 ans et comprend 50% de population de 20 à 39 ans(population parentale) et 50% de population de 1 à 19 ans(population filiale). Le renouvellement y est juste assurée.

L'importance de la jeunesse et le caractère jeune de la population des lotissements par l'exclusion des classes âgées, conséquence de la réduction du ménage à la cellule conjugale, se retrouvent dans les différents types de quartiers neufs contemporains illustrés entre autres par le quartier Saint Eloi à Woippy ou la Z.U.P. des Hauts de Blémont à Metz(Graphique n°19), encore que dans ces quartiers les ménages monoparentaux y soient fréquents(alors qu'ils sont inexistant dans les lotissements).

On peut montrer l'évolution démographique de la tranche d'âge des jeunes à partir de l'importance relative des enfants de chaque cycle scolaire dans différents lotissements de l'étude. Dans le graphique par colonnes correspondant aux quatre cycles scolaires, maternel, primaire, collège et lycée(Graphique n°21), on remarque l'inversion entre les lotissements récents "Le Villaupré"

(:	:	:)	
(	"Le Breuil"	:"Le Villaupré":	France)	
(:	:	:)	
(20-39 ans	: 32,5 %	: 51 %	: 30,3 %)
(:	:	:)	
(1-39 ans	: 65 %	: 100 %	: 59 %)
(:	:	:)	

Tableau n°12. Importance comparée de deux tranches d'âge jeunes dans deux
 "Lotissements" et en France(1984).



- ① FRANCE
- ② MOSELLE
- ③ Saint ÉLOI METZ
- ④ ZUP DES HAUTS DE BLEMONT
- ⑤ VILLE DE METZ
- ⑥ MOYENNE DES 6 'LOTISSEMENTS' DE L'ÉTUDE

Graphique n°19. Localisation de chaque ensemble en fonction de l'importance relative de chacune de ses trois tranches d'âge (mêmes dates que pour le graphique n°17).

et "Les Genêts" où dominent des enfants d'âge maternel et les lotissements plus anciens "L'Orée des fleurs" ou "Le Breuil" où dominent des enfants du cycle lycée. La population des jeunes des lotissements "Le Clos des Lilas" et "La Cimenterie" apparaît encore actuellement mieux équilibrée dans la répartition entre les quatre cycles. Mais elle évoluera dans les prochaines années par la disparition progressive des quatre cycles de la maternelle vers le lycée. Cette évolution est déjà fortement engagée "Au Breuil" où la classe d'âge correspondant au cycle maternel a pratiquement disparu.

Dans ce dernier lotissement (Graphique n° 20), on a représenté la pyramide des âges au moment de l'accession (1970), en 1984 et en l'an 2000. On voit donc bien le déplacement vers le haut des deux tranches d'âge dominantes (filiale et parentale) correspondant à leur vieillissement. On peut considérer qu'en l'an 2000, la population se réduira à la tranche du haut (60-80 ans) s'il n'y a pas de renouvellement démographique, la population filiale ayant alors pratiquement décohabité puisqu'elle aura entre 25 et 45 ans.

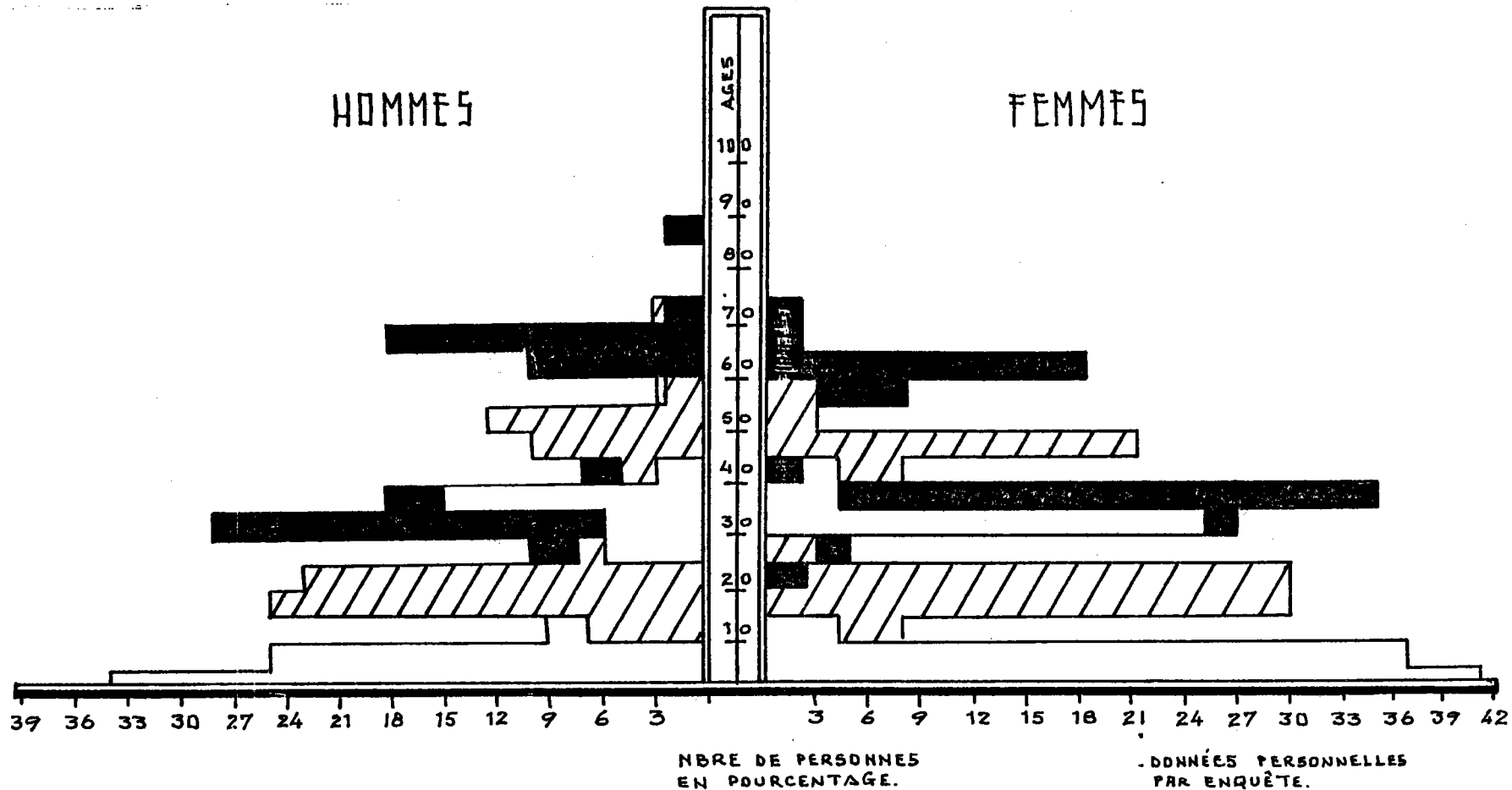
La courbe d'évolution (Graphique n°22) de l'âge moyen des accédants à la propriété en lotissement au Crédit Immobilier de la Moselle montre un rajeunissement important des clientèles jusqu'en 1980 puis une stabilisation autour de la trentaine depuis cette date. Les marchands de maisons individuelles ont atteint là un pallier en dessous duquel il est difficile de descendre. Cet épuisement progressif des clientèles des strates démographiques supérieures vers les strates inférieures est une des causes de la crise que subissent les marchands de maisons individuelles actuellement (ceci sera démontré dans le deuxième chapitre de la présente partie).

-Vieillissement des lotissements dans l'hypothèse d'une stabilité résidentielle.

De 1975 à 1982, la population des 0-19 ans d'Ogy a fortement augmenté du fait de la construction du lotissement et donc de l'apport de 45 jeunes sur une population totale de 151 habitants. Pendant la même période, la même tranche d'âge à Marly où dominent les lotissements a diminué de 4,8%. (Graphique n°23). Ce qui veut dire que beaucoup d'enfants des couples qui avaient emménagé en 1972 ont dépassé l'âge de 19 ans. Cette évolution s'accroîtra dans le sens d'un vieillissement global des générations qui ont occupé ensemble le lotissement à un moment donné, dans la mesure où la plus grande partie des familles de condition modeste restera dans le lotissement jusqu'à la fin de ses jours.

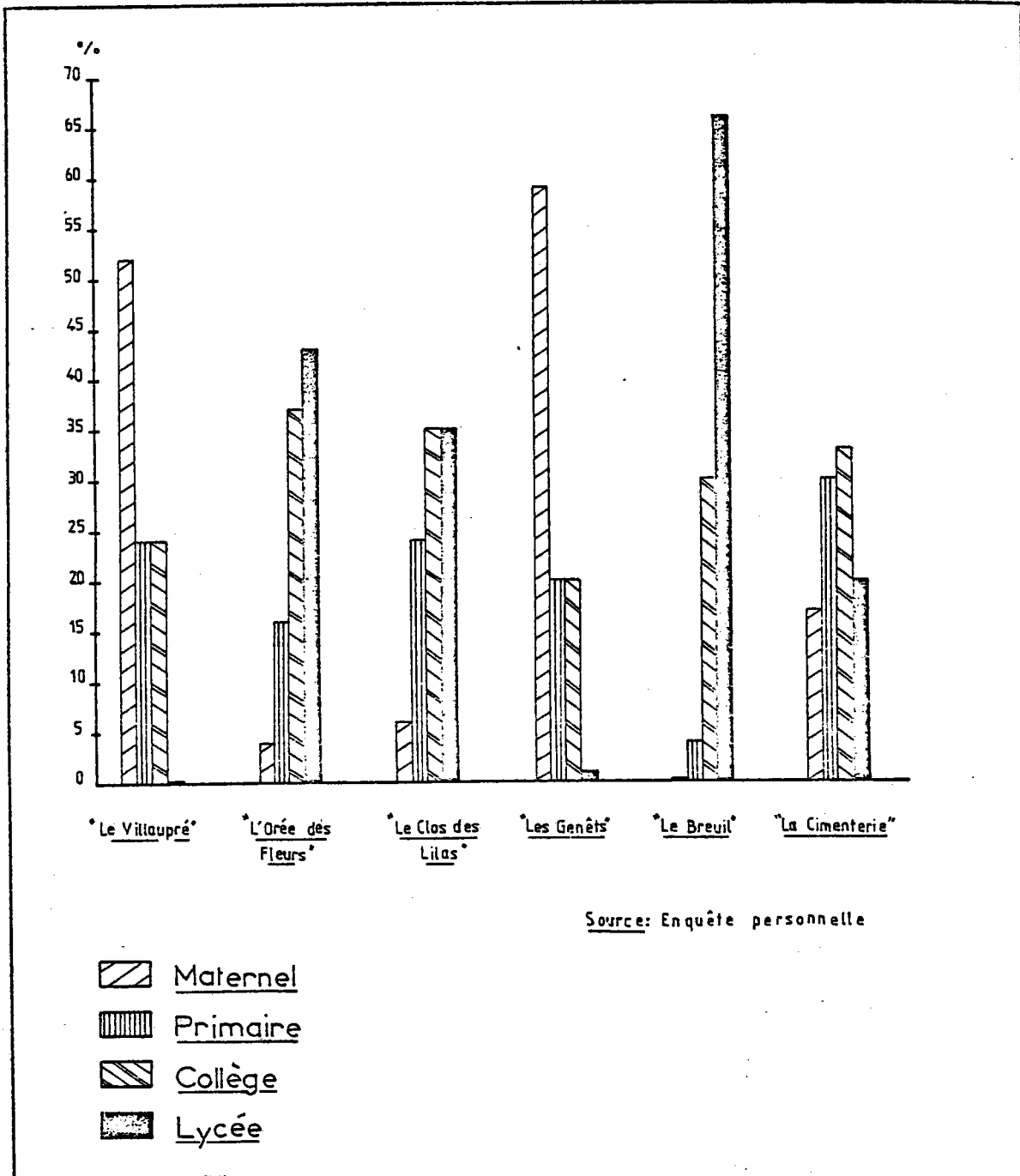
d) Le nombre d'enfants des familles des lotissements.

Il faut d'abord définir clairement la limite d'âge de ce qu'on appelle un enfant. L'INSEE distingue la famille-couple ou monoparentale qui comprend les enfants non mariés de moins de 25 ans et le ménage constitué de l'ensemble des personnes habitant un même logement



LEGENDE.
 1970
 1984
 2000

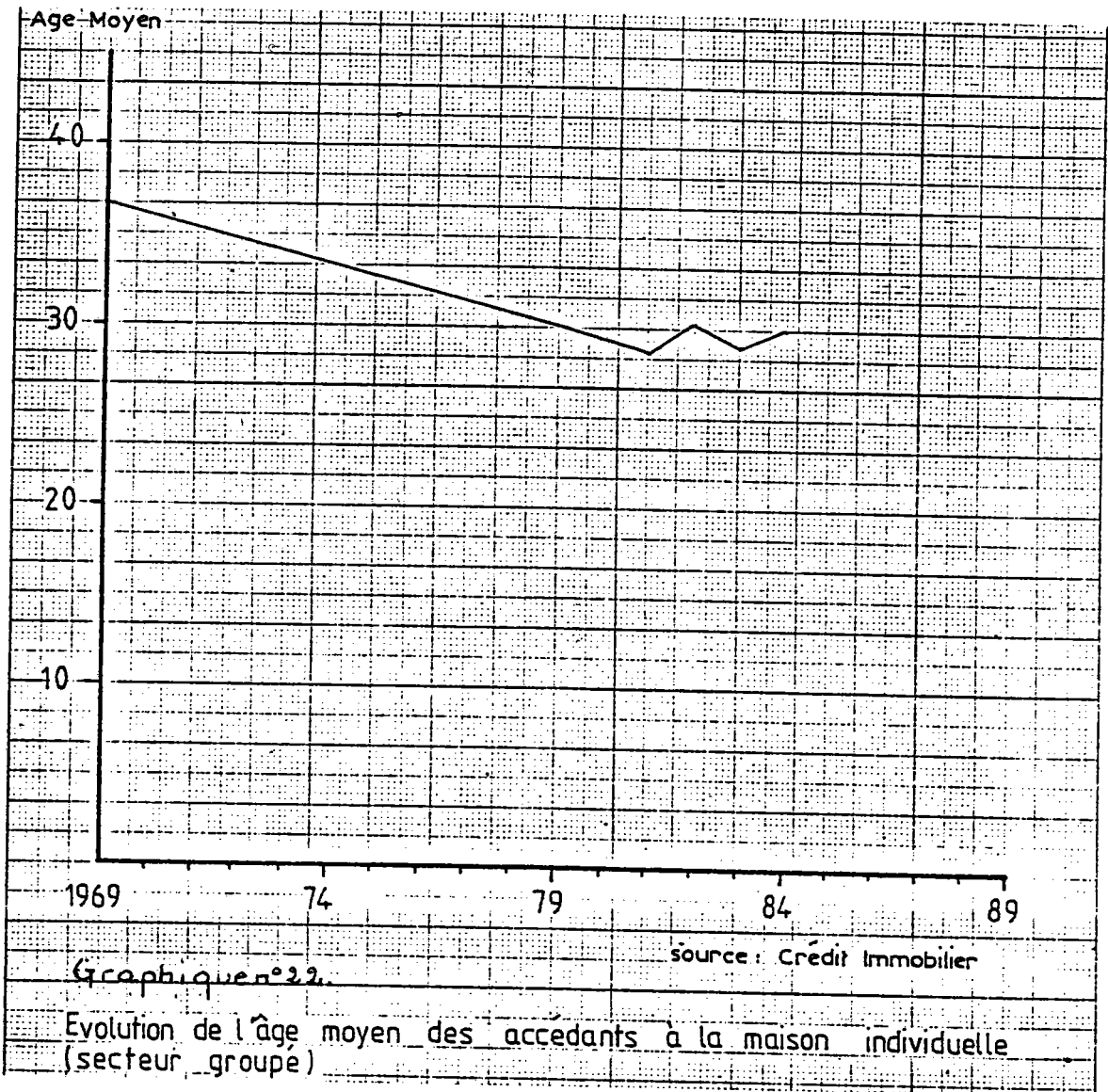
Graphique n°20. Evolution de la pyramide des âges de la population du groupe d'habitations "Le Breuil" à Talange.

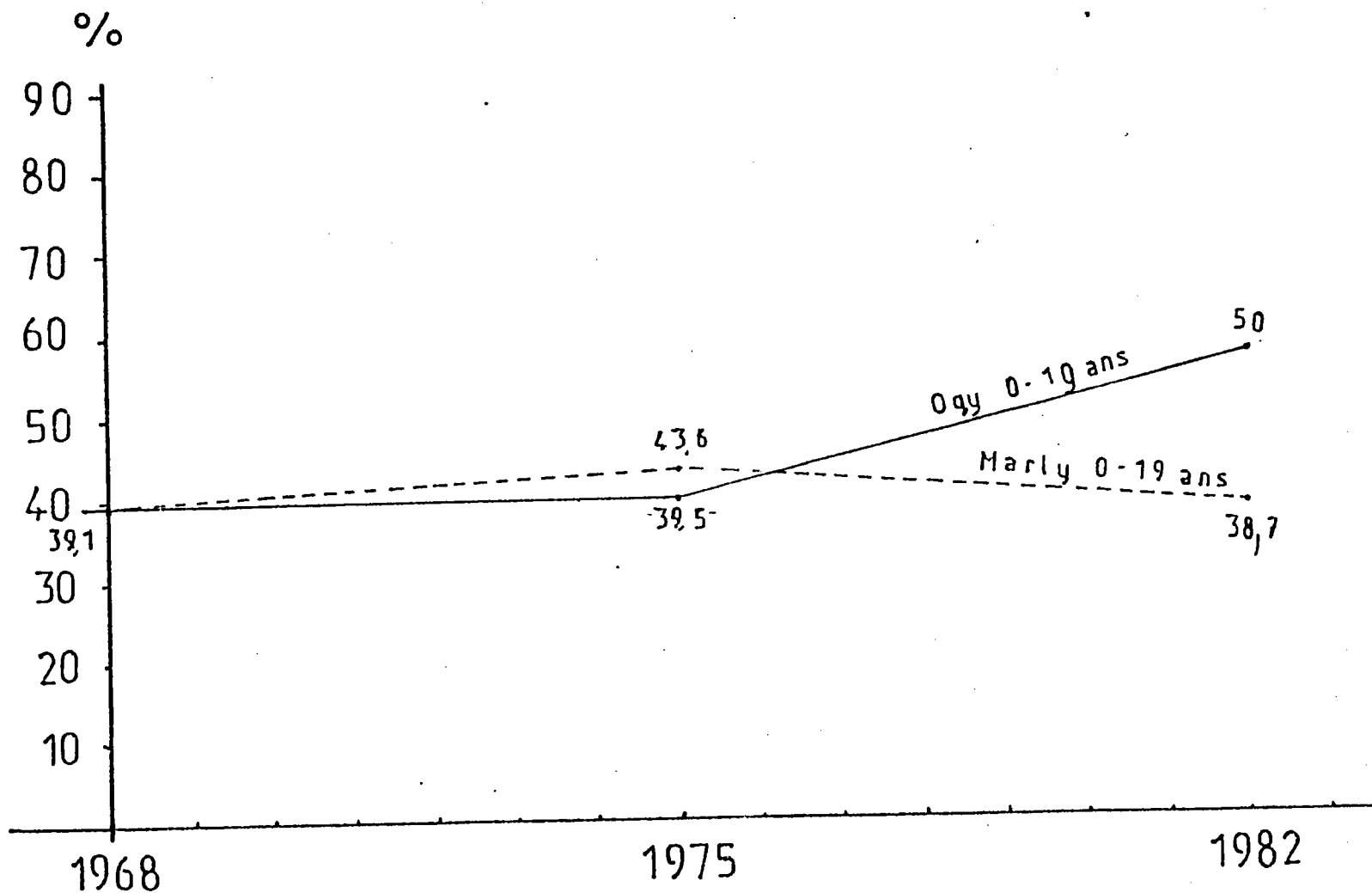


Source: Enquête personnelle

Graphique n°21.

Importance en pourcentage des enfants par cycle scolaire dans chaque "lotissement" de l'étude. (1982)





Ggraphique n°23. Evolution du nombre de jeunes de 0 à 19 ans entre 1968 et 1982

(recensement INSEE) dans les communes de Ogy et Marly.

dont la famille principale est "la famille de la personne de référence du ménage"- "ménage dont la famille principale est monoparentale" ou "ménage dont la famille principale est un couple"- où l'on ne prend en compte que le nombre d'enfants de moins de 16 ans. Pour la comodité de l'exposé, nous indiquerons le nombre d'enfants dans les deux cas de figure en précisant qu'il s'agira de la famille quand on prendra le nombre d'enfants de moins de 25 ans et de ménage quand il s'agira du nombre d'enfants de moins de 16 ans.

Deux phénomènes nous paraissent instructifs dans cette étude, le nombre moyen d'enfants par couple et le pourcentage respectif de couples suivant le nombre d'enfants.

-Le nombre moyen d'enfants par couple.

Le tableau n°13 permet d'établir plusieurs constatations:

D'abord l'importance du nombre d'enfants par couple dans tous les **lotissements**. Même la moyenne du **lotissement** "Le Villaupré" est supérieure à la moyenne nationale. Lors de l'accession à la propriété, la famille est déjà stabilisée par le fait que l'obtention de certains avantages pour l'accession est liée au nombre d'enfants: P.A.F.(Prêt Aidé à la Personne), A.F.L.(Aide Personnalisée au Logement).

Ensuite l'identité des moyennes entre "familles" et "ménages" dans certains **lotissements** contrastant avec la différence accentuée dans d'autres qui traduit leur vieillissement:importance des 16-25 ans à "L'Orée des Fleurs", au "Clos des Lilas" ou au "Breuil".

Enfin, l'identité de la moyenne d'enfants par "famille" entre le quartier de Saint Eloi à Woippy et le groupe d'habitations "Le Breuil" (4,3), ensembles populaires à forte natalité. La diminution du nombre d'enfants suivant l'élévation sociale, qui est en règle sur le plan national, s'observe aussi dans les **lotissements** (Tableau n°14).

-Pourcentage respectifs de ménages suivant le nombre d'enfants(Tableaux n°15 et 16).

Le résultat est différent suivant que l'on considère la composition filiale en dessous de 16 ans comme dans les recensements INSEE ou en dessous de 25 ans. Dans les tableaux 15 et 16 sont étudiés les deux cas de figure. Dans le premier cas(moins de 16 ans), le taux des familles sans enfants devient évidemment important dans les **lotissements** anciens et se rapproche du taux national("Clos des Lilas", "Orée des Fleurs", "Breuil"). Il y a peu de familles nombreuses dans les **lotissements** récents("Villaupré", "Genêts", "Cimenterie") où dominent les familles de 2 ou 3 enfants, chiffre idéal pour bénéficier des avantages financiers permettant l'accès à la maison individuelle en **lotissement**.

Dans le deuxième cas (moins de 25 ans), le tableau n°16 fait apparaître distinctement la dominance des familles de 2 ou 3 enfants dans les **lotissements**.

Mais on notera à nouveau l'existence de familles plus nombreuses dans les **lotissements** plus populaires comme "Le Breuil", "L'Orée des Fleurs" ou "Les Genêts" et plus réduites au "Villaupré" à Ogy qui a accueilli plutôt

Nombre moyen par	Vil.	Crée des F.	Clos des L.	Br.	Gen.	Cim.	Moy. des 6 Nat.	Moy. St Eloi
"Famille" (- 25 ans)	2	3,08	2,4	4,3	3,3	2,6	2,6	4,3
"Ménage" (- 16 ans)	2	1,3	0,64	0,42	3	2,14	1,58	0,90 (1)

Tableau n°13. Nombre moyen d'enfants dans les "Lotissements et moyenne comparés à la moyenne nationale et au quartier populaire de Saint Eloi.

	Moyenne nationale (Source INSEE)	Moyenne "lotissement" (Source enquête personnelle)	Observations
Manoeuvre	2,77		
Mineur	2,78		
Ouvrier spécialisé	2,42		
Ouvrier qualifié	2,10		
Contremaître	1,94		
Technicien	1,57		
Instituteur	1,69		
Cadre moyen	1,70		
		4,3	"Le Breuil" à dominante ouvriers
		2	"Le Villauré" à dominante cadres moyens et employés

Tableau n°14. Comparaison du nombre moyen d'enfants (-16ans) dans deux "lotissements" d'identité sociale différente avec des moyennes de catégories sociales différentes sur le plan national.

.../...

(1) Ce chiffre représente la moyenne de tous les types de ménages. Pour les ménages dont la famille principale est un couple, la moyenne est de 0,89.

NOMBRE
d'enfants.

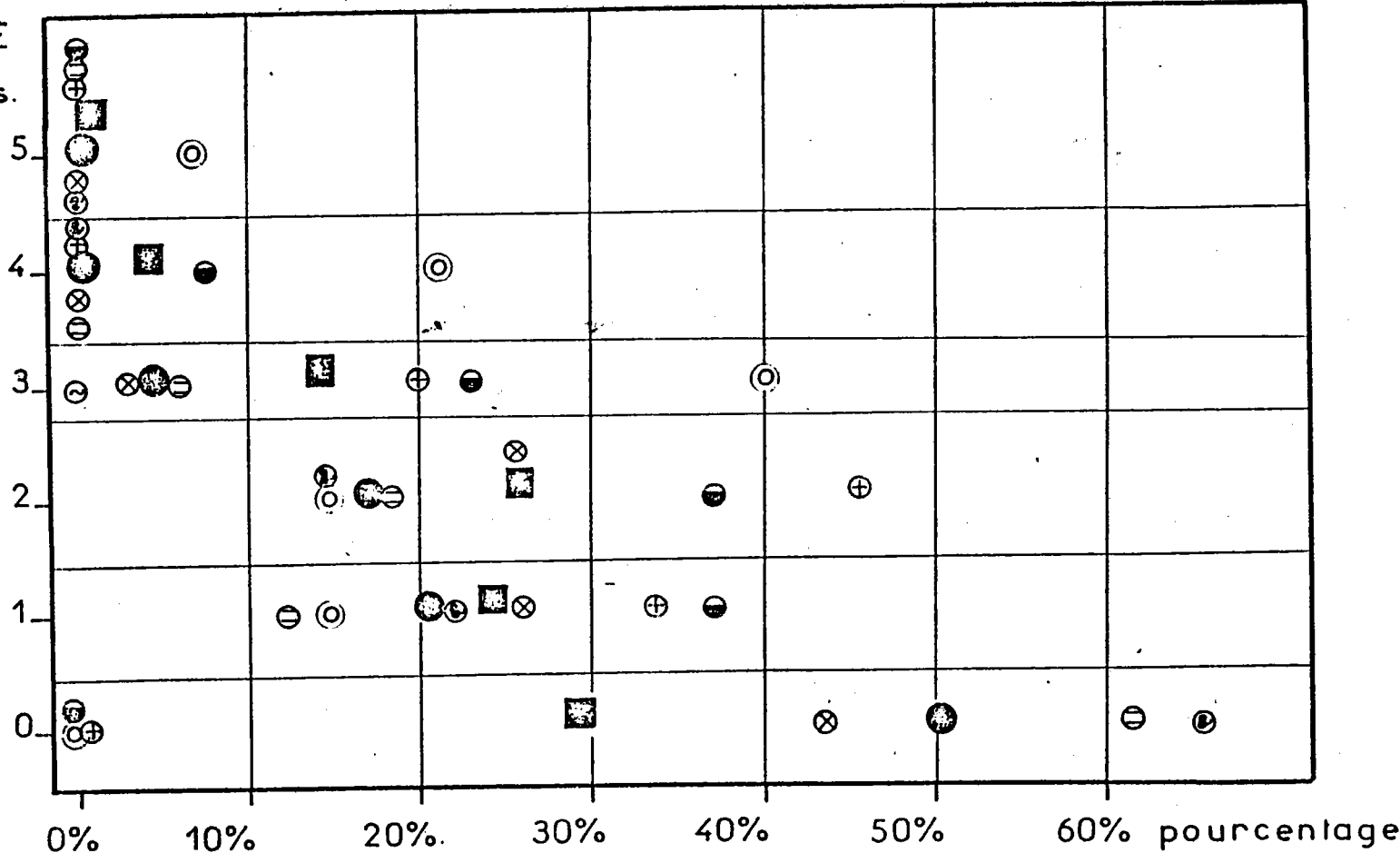


Tableau n° 15. Composition des ménages.

POURCENTAGE RESPECTIF SUIVANT LE NOMBRE D'ENFANTS

moins de 16 ans

⊕ Villaupré

⊖ clos des lilas

⊚ le Breuil

■ Moyenne

⊗ Orée des fleurs

⊙ Les genêts

● La cimenterie

⊛ FRANCE (IN.S.E.E.)

Nombre d'enfants

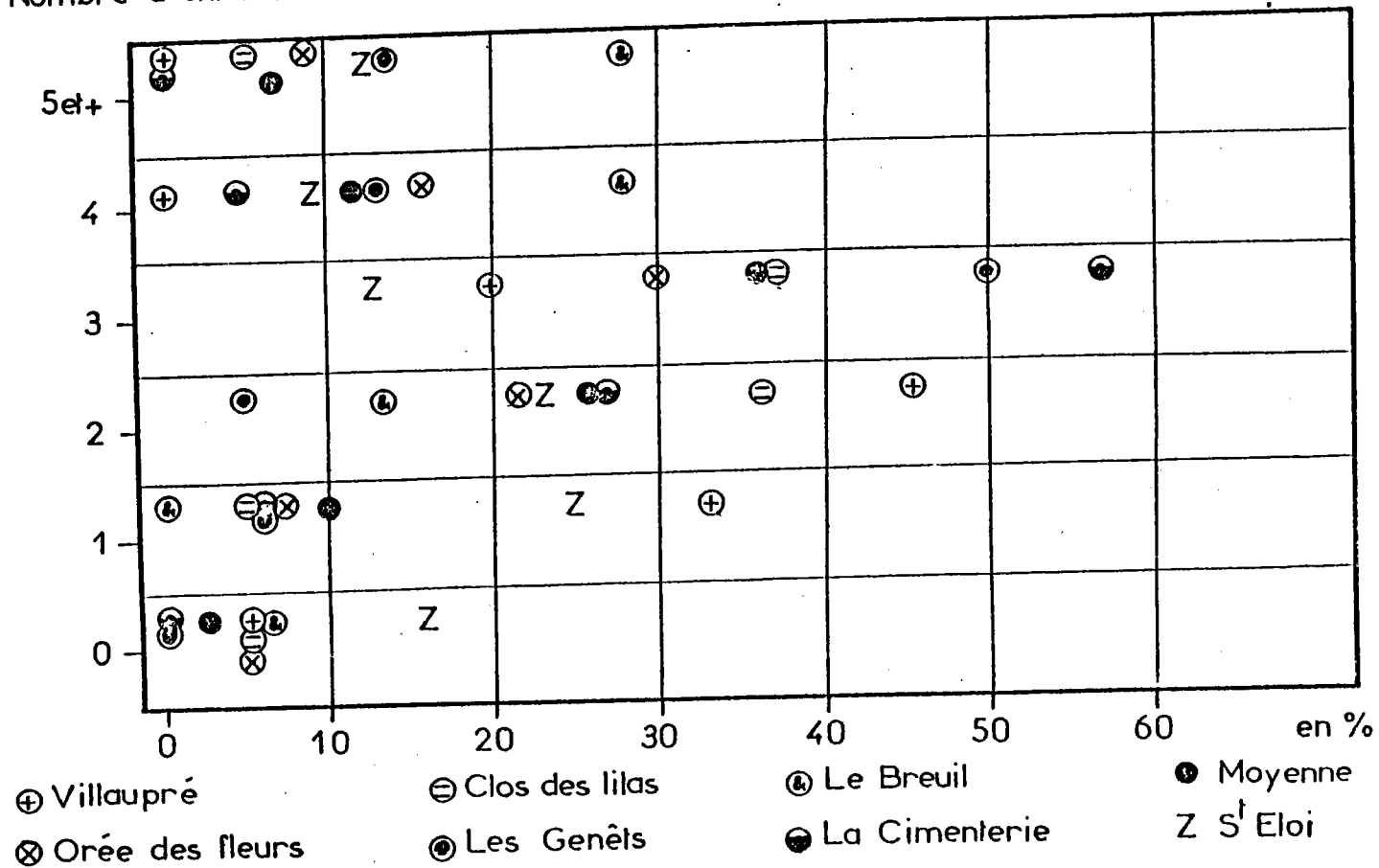


Tableau n°16. Composition des Familles.

POURCENTAGE RESPECTIF SUIVANT LE NOMBRE D'ENFANTS (-de 25 ans)

des classes moyennes. Les familles sans enfants sont inexistantes dans les lotissements.

e) Le lotissement, facteur de décohabitation.

-La décohabitation est le phénomène d'éclatement de la famille au sens d'un ensemble de personnes groupé autour d'un chef de ménage et habitant dans un logement commun. Dans les recensements français, le ménage est l'ensemble des personnes habitant un même logement quels que soient les liens qui les unissent, le logement étant un local séparé et indépendant, utilisé pour l'habitation. Séparé signifie qu'il doit être complètement fermé par des murs ou des cloisons; indépendant signifie qu'il doit posséder une entrée indépendante donnant accès sur l'extérieur, soit directement, soit par l'intermédiaire des parties communes de l'immeuble, sans qu'il soit nécessaire, pour sortir du logement, de traverser un autre local occupé par d'autres personnes. Un logement occupé par un ménage, en terme de recensement, est la résidence principale. Le niveau de cohabitation se calcule en divisant la population par le nombre de résidences principales ou de ménages ou encore de logements.

-Le taux de décohabitation dépend de trois types de facteurs.

D'abord démographiques par l'importance d'une part du solde migratoire, d'autre part de l'arrivée des tranches d'âge au terme de la cohabitation parentale. Si l'on considère que cet âge est en moyenne de 23 ans, on peut dire que les classes d'âge résultant de l'explosion démographique de l'Après-Guerre sont arrivées sur le marché du logement vers les années 1968-1970. Les grands ensembles (1960-1973), puis l'extension des ensembles pavillonnaires (après 1969) répondaient donc bien à d'importants besoins.

Ensuite sociaux, par l'aspiration de plus en plus grande du couple des sa formation à être indépendant des tutelles parentales (phénomène des familles restreintes montré précédemment), par la propension grandissante de jeunes célibataires à prendre un logement en ville par obligation professionnelle ou scolaire, du fait des mutations plus nombreuses des lieux de travail, de l'allongement de la scolarité mais aussi parfois du rejet du lotissement, par la progression accélérée des divorces et donc des ménages monoparentaux. De 1975 à 1982, le nombre de familles monoparentales est passé de 11040 à 16780 (accroissement de 52%) dont 14380 femmes (85,7%) (1).

Enfin l'habitat, par la construction massive de logements sociaux de 1958 à 1973 et l'accession à la propriété individuelle dite "sociale" en lotissement à partir de 1971 qui ont servi de support aux facteurs précédents.

-L'accélération de la baisse de niveau de cohabitation depuis 1958 est due davantage à la facilité, à partir de cette date, de trouver des logements qu'à la composante démographique.

(1) Source INSEE.

En 1968, en France, le solde migratoire a fortement baissé (120 000 de 1968 à 1975 contre 200 000 de 1962 à 1968). A cette date, la vague démographique consécutive au baby-boom de l'Après-Guerre, arrive sur le marché du logement. De 1954 à 1962, le rythme moyen des ménages supplémentaires était de 148 000 dont 30 000 de moins de 30 ans et 118 000 de plus de 30 ans. De 1968 à 1975, ce rythme était de 281 000 dont 100 000 de moins de 30 ans et 181 000 de plus de 30 ans. Le nombre de ménages de plus de 30 ans s'est donc aussi fortement accru (+63 000) montrant bien que la baisse du niveau de cohabitation est liée également à la facilité plus grande de trouver un logement après 1968 (1). (Graphique n°24).

-Ce phénomène de diminution du nombre de personnes par ménage est général et se retrouve à tous les niveaux: départemental, cantonal, communal. Pour la Moselle, la population n'a augmenté que de 3 575 habitants de 1975 à 1982 (1 007 420-1 003 845=3 575). Or le nombre de ménages nouveaux, donc de résidences principales, a augmenté de 31530 (298 530 ménages en 1975 contre 330 060 en 1982). Le niveau de cohabitation en Moselle est donc passé de 3,36 à 3,05 (baisse de 0,31 personnes par ménage). Il était de 3,58 en 1962 et de 3,86 en 1954 en Lorraine(2). Cette chute concerne toutes les communes de la Moselle sans exception. Il est donc intéressant de montrer dans quelle mesure, les **lotissements** interviennent dans ce phénomène, et d'abord à partir du tableau n°17.

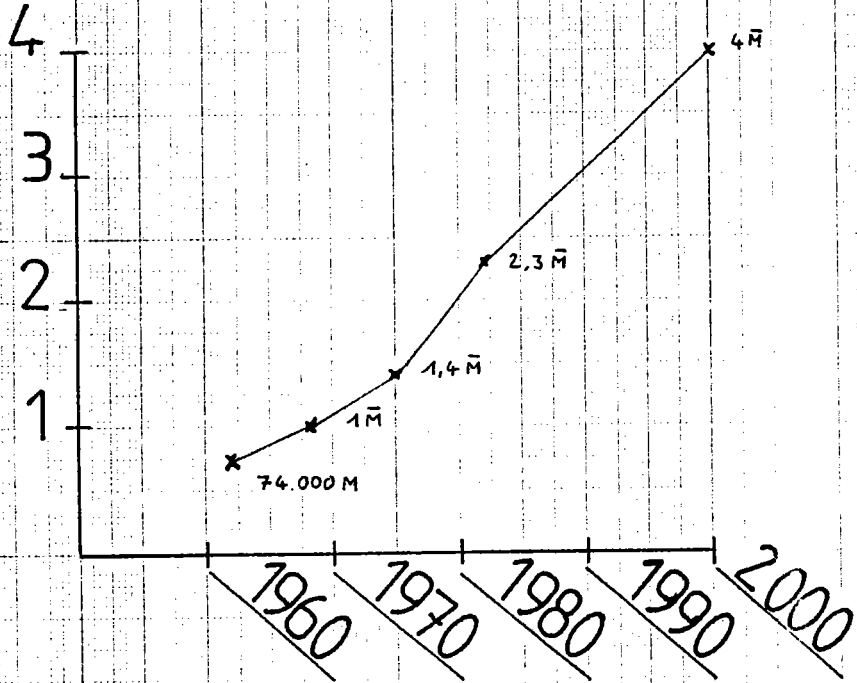
En 1975, ce tableau fait ressortir le contraste très net entre deux niveaux de cohabitation extrêmes, celui de la ville de Metz qui est le plus bas: 2,90 (le plus bas de toutes les communes de la Moselle), et celui du village d'Ogy qui est le plus élevé: 4,09 (parmi le plus élevé aussi de toutes les communes mosellanes). La baisse du niveau de cohabitation est donc liée à l'urbanisation, le milieu rural tendant encore à conserver un habitat traditionnel qui abrite plusieurs générations sous le même toit. Le village d'Ogy n'a pas encore de **lotissement** à cette date et a une population de 131 habitants pour 31 habitations. On peut choisir la date de 1982 (résultats des recensements INSEE) pour faire apparaître des changements survenus au niveau de la cohabitation depuis 1975, en liaison avec le développement des **lotissements** durant cette période. On peut considérer trois types de décohabitation liés au phénomène de développement des **lotissements**:

D'abord en milieu rural, l'abaissement du niveau de cohabitation est dû en partie à l'établissement en **lotissements** de familles "exogènes", familles restreintes, jeunes, ayant peu d'enfants. On observe sur le tableau n°17 que les plus fortes baisses, au niveau de la cohabitation, affectent les communes rurales. Dans l'exemple du village d'Ogy, la construction d'un **lotissement** où la moyenne d'enfants par couple est relativement faible - moins de 2 enfants par couple - a entraîné la baisse la plus importante du niveau de cohabitation (0,87), alors que le canton de

(1) Source INSEE.

(2) Source INSEE.

Augmentation du
nombre de menages
en millions



aphique n°24. Progression du nombre de
menages en France. (De 1962
jusqu'en l'an 2000)

Les chiffres utilisés pour cette demonstration et la realisation
du graphique sont tirés du "Population et avenir" de mars-
avril 1979. N° 543 p 1129 et 1130 (Projection du nombre de
menages de 1975-2000).

Ensemble concerné	Niveau de cohabitation 1975	Niveau de cohabitation 1982	Abaissment niveau cohabitation 1982/75
France	3,20	2,97	0,23
Lorraine	3,20	2,85	0,35
Moselle	3,36	3,05	0,31
Metz-ville	2,90	2,50	0,40
Canton de Pange	3,38	3,30	0,18
<u>Ogy</u>	4,09	3,22	0,87
Canton de Verny	3,53	3,32	0,19
Coin-les-Cuvry	4,1	3,2	0,9
<u>Marly</u>	3,79	3,41	0,38
Canton de Maizières-les-Metz	3,42	3,12	0,30
<u>Talange</u>	3,51	3,30	0,21
Canton de Rombas	3,45	3,11	0,35
<u>Annéville</u>	3,25	2,95	0,30

Source INSEE.

Tableau n°17. Evolution comparée de niveaux de cohabitation dans différents ensembles géographiques dont les communes intéressées par les "lotissements" choisis comme échantillons dans la présente étude.

Fange dont relève cette commune, resté encore rural dans l'ensemble, n'enregistre qu'une baisse très faible (0,15). En milieu rural, c'est donc la construction d'un **lotissement** qui entraîne la chute du niveau de cohabitation, par l'arrivée d'une population de "familles conjugales" venue d'ailleurs avec une moyenne d'enfants peu élevée.

Ensuite dans la région sidérurgique, la baisse du niveau de cohabitation apparaît davantage comme une réalité touchant la population "endogène", dans la mesure où la population venue de l'extérieur apparaît moins importante en valeur relative par rapport à la population existante, dans la mesure aussi où l'on assiste à un effort local important de construction de la maison individuelle en **lotissement** comme le montre bien le tableau n°18.

Si l'on prend l'exemple de la commune d'Amnéville, on constate que cette dernière a perdu 75 habitants, soit à peu près la valeur de 18 logements entre 1975 et 1982 (on considère que la diminution de la population, liée essentiellement à la crise, est due à des départs pour raisons professionnelles). Or le nombre de logements nouveaux est de 261 qui sont pour la plus grande partie des pavillons en **lotissement**. C'est donc en fait 279 résidences qui ont été disponibles et occupées par de nouveaux ménages. IL y a donc eu 279 décohabitations(1). Le même phénomène s'observe au niveau des cantons de la région sidérurgique que l'on peut opposer au canton de Fange en zone rurale. Pour le canton de Rombas, à la perte de 2437 habitants correspondant à environ 609 ménages ou logements, s'ajoutent 964 nouveaux logements, qui sont là aussi pour la plupart des pavillons en **lotissement**. Le canton de Rombas est donc affecté par 1573 décohabitations. Alors que le canton de Fange gagne 3748 habitants (valeur 937 ménages), il ne s'accroît que de 1217 nouvelles résidences le plus souvent en **lotissements**, et est donc affecté en réalité que par 280 décohabitations.

L'importance du phénomène de décohabitation dans la région sidérurgique, liée à la poursuite d'un programme important de constructions alors que la population diminue, illustre une politique de beaucoup de municipalités du Bassin Sidérurgique qui vise à juguler l'hémorragie de sa population en utilisant le mythe de l'accès à la propriété pour les classes ouvrières et modestes par les facilités accordées.

Enfin, dans le **lotissement** lui-même, le phénomène de décohabitation se concrétise par le vieillissement de la population. Il est déjà visible dans deux **lotissements** de notre étude: au "Breuil", le niveau de cohabitation était en 1975 de 5,65, en 1982 il n'est plus que de 4,35; A l'"Orée des Fleurs", le niveau de cohabitation est encore le plus élevé de tous les ensembles étudiés, mais l'abaissement par rapport à 1975 est important. Dans ces deux **lotissements**, beaucoup de jeunes sont déjà arrivés à l'âge du logement, et le phénomène de cohabitation ne fera que s'amplifier dans les années à venir.

(1) Dans ce calcul, nous n'avons pas fait apparaître les composantes du solde migratoire.

	Pop. totale		Variat. 75-82		Nb. résid.		Variation 75-82	Nbre réel de décohabitants
	1975	1982	Popul.	Ménage	1975	1982		
Com. de Talange	8 176	8 325	+149	+37	2 309	2 480	171	134
Com. d'Annéville	8 996	8 951	-75	-18	2 557	3 018	261	279
Canton de Maizières-les-Metz	30 581	28 551	-2 030	-507	8 793	9 064	271	778
Canton de Rombas	42 504	40 067	-2 437	-509	11 855	12 829	964	1 573
Canton de Pange	10 434	14 182	+3 748	+ 937	3 031	4 248	1 217	280

Source INSEE

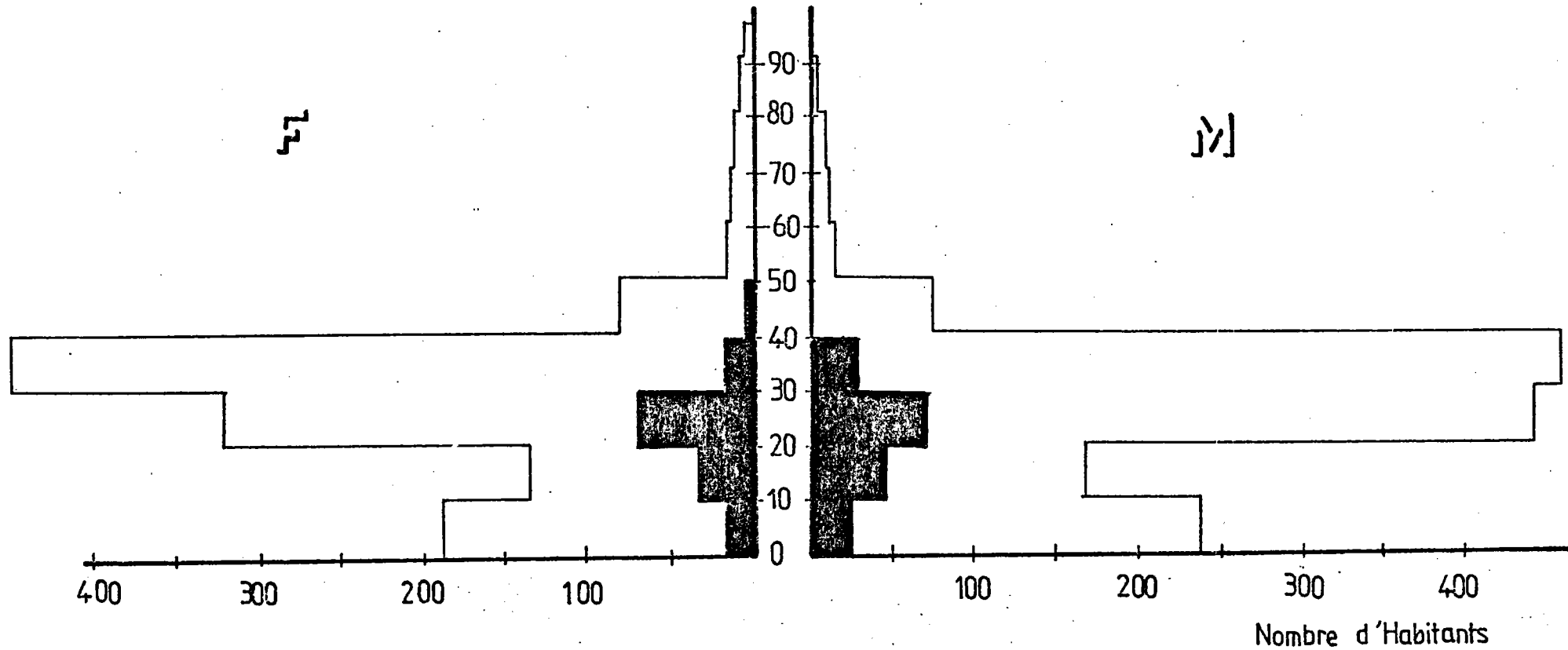
Tableau n°13. Nombre de décohabitations entre 1975 et 1982 dans différents ensembles de la région sidérurgique et dans le canton rural de Pange.

f) Le **lotissement** dans le tissu humain environnant.

Apparemment, et la présente étude jusqu'à présent le laisserait penser, chaque **lotissement** apparaît comme un petit ensemble architectural, rassemblant un petit monde clos ayant une composition démographique bien particulière. Ceci est vrai pour certains **lotissements**, comme "Le Clos des Lilas" par exemple, qui constitue comme un îlot dans le tissu urbain, entre l'agglomération mesine et l'ensemble urbain de Marly. Mais certains **lotissements** sont mélangés à des tissus environnants, soit par continuité à un tissu urbain ou rural préexistant -c'est le cas des **lotissements** de Basse-Ham ou d'Ogy (Graphiques n°25 et 27), soit que depuis leur construction les espaces libres ont fait l'objet de constructions particulières auxquelles se sont ajoutées à la périphérie d'autres ensembles ou bâtiments collectifs. C'est ainsi que s'est édifié le quartier du "Breuil" (Graphique n°26) où l'impression de répétitivité architecturale du début, est confondue maintenant dans un ensemble de pavillons d'architecture hétérogène. Il en va de même de la composition sociale et démographique dont l'originalité disparaît dans le nouvel ensemble. Cette évolution aura de fortes répercussions sur les comportements sociologiques au niveau en particulier de la naissance d'une certaine vie communautaire. Dans les trois exemples de Basse-Ham, du "Breuil" et d'Ogy, nous avons superposé sur les graphiques n°25, 26 et 27 la composition démographique du **lotissement** sur celle de l'ensemble environnant. Ainsi apparaît au quartier du "Breuil", un ensemble démographique très "haché" avec absence de tranches d'âge de personnes âgées de plus de 65 ans que l'on peut rapprocher de l'ensemble de la Z.U.P. de Borny. A Basse-Ham et à Ogy, on observe des ensembles plus équilibrés où le **lotissement** a contribué à juguler l'hémorragie des jeunes en particulier des 10-20ans (la pyramide des âges de Basse-Ham fait apparaître l'existence d'autres **lotissements** par l'exagération de deux tranches d'âge (20-40 ans et 0-10 ans).

2. Une population stabilisée.

La population qui accède à la propriété en **lotissement** a en général atteint le plafond au point de vue du nombre d'enfants. Celui-ci est en effet le motif essentiel d'accession du fait que c'est un certain nombre d'enfants qui déterminera l'octroi de crédits "dévalorisés". Vers 30 ans, les ménages ne sont pas encore en mesure d'avancer une somme considérable et ne peuvent s'engager que dans l'achat d'une maison qui permet des remboursements qui n'exigent pas un taux d'effort trop considérable et qui ne dure pas trop longtemps. Le modèle courant avec terrain a une valeur moyenne de 500 000 F en 1986. Pour bénéficier d'un prêt P.A.P., il ne faut pas dépasser un certain plafond, déterminé par la situation familiale, l'activité du conjoint et le lieu géographique (zones 1 et 2). En zone 2, dans le cas d'un ménage ayant un enfant et dont les revenus imposables (nets) sont inférieurs à 70% du plafond défini pour un ménage dont le conjoint est inactif soit 71 137 F



Source : Mairie de Basse-Ham

-197-

Graphique n°25. PYRAMIDE DU LOTISSEMENT LES VERGERS

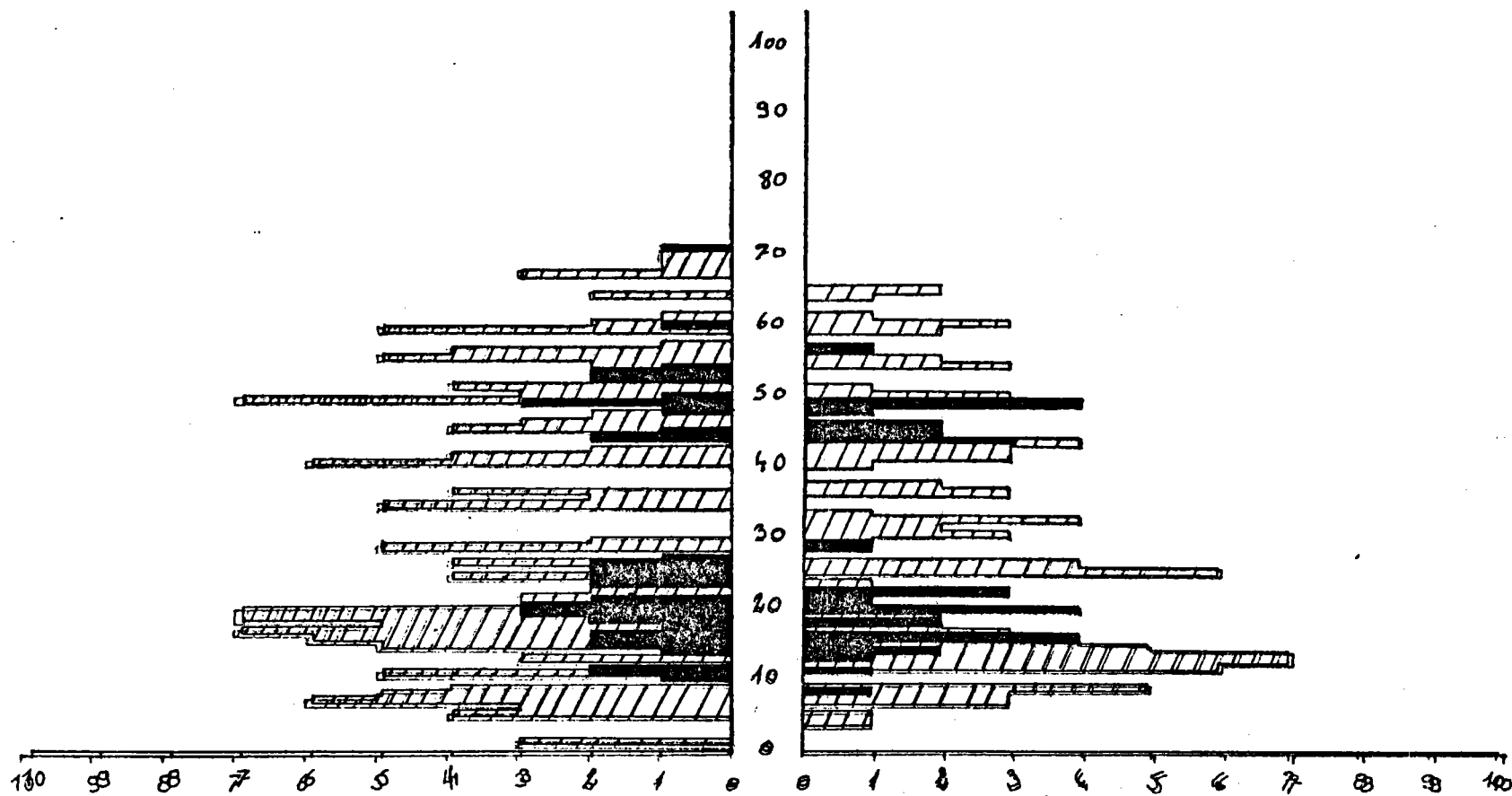
Dans l'ensemble communal (1984)



HOMMES

âges

FEMMES

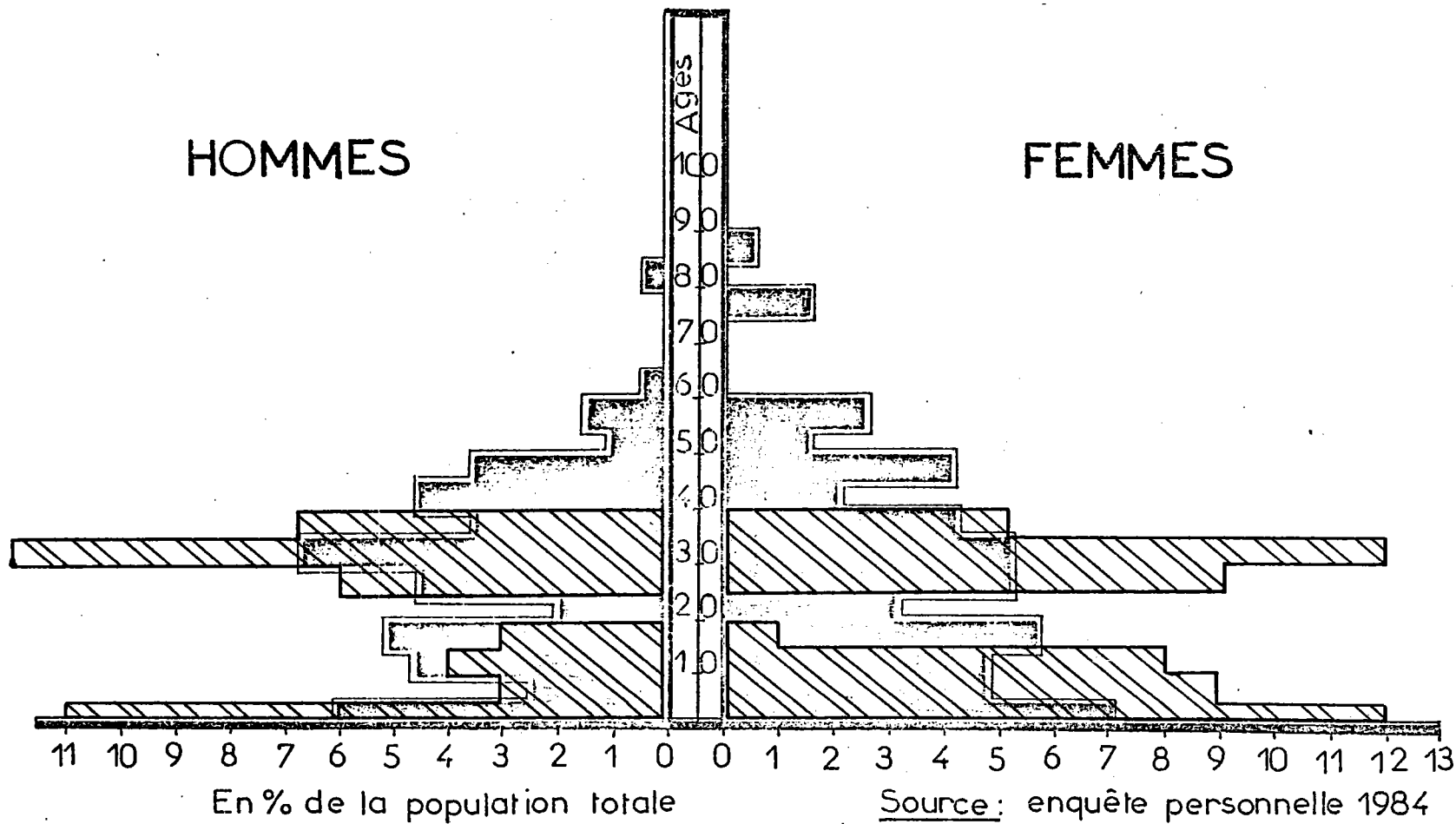


Effectif en pourcentage.

Graphique n°26. Pyramide des âges de la population du quartier "Le Breuil" à Talange et "lotissement" superposé (Décembre 1984).

HOMMES

FEMMES



Graphique n°27. Pyramide des âges du village d'Ogy

et celle du

"Intissement"



(88 200 si le conjoint est actif), le prêt était de 321 090 F. Suivant le même processus, le prêt était de 371 699 F pour deux enfants. Mais pour trois enfants le ménage peut obtenir un prêt maximum de 537 563 F représentant 90% du prix du logement (1).

Le nombre d'enfants est donc déterminant pour l'accès à la propriété en **lotissement** et explique la faiblesse du taux de fécondité après l'installation: depuis leur construction, une naissance au "Villaupré", aucune aux "Genêts" en 1984. Le taux de mortalité est également pratiquement nul puisque toutes les familles sont jeunes. Si l'on considère que le taux de natalité est sensiblement égal au taux de mortalité (tous deux étant très faibles), l'accroissement naturel sera nul et stabilisé. On peut illustrer ce phénomène dans le tableau n°19.

L'accroissement naturel dans un **lotissement** est rapidement figé et ne pourra être modifié que par accident, par changement de ménage ou par décès naturel progressif de toute sa population dans un avenir plus lointain.

3.Uniformité sociale.

a)Répartition de la population dans les **lotissements** selon les catégories socio-professionnelles.

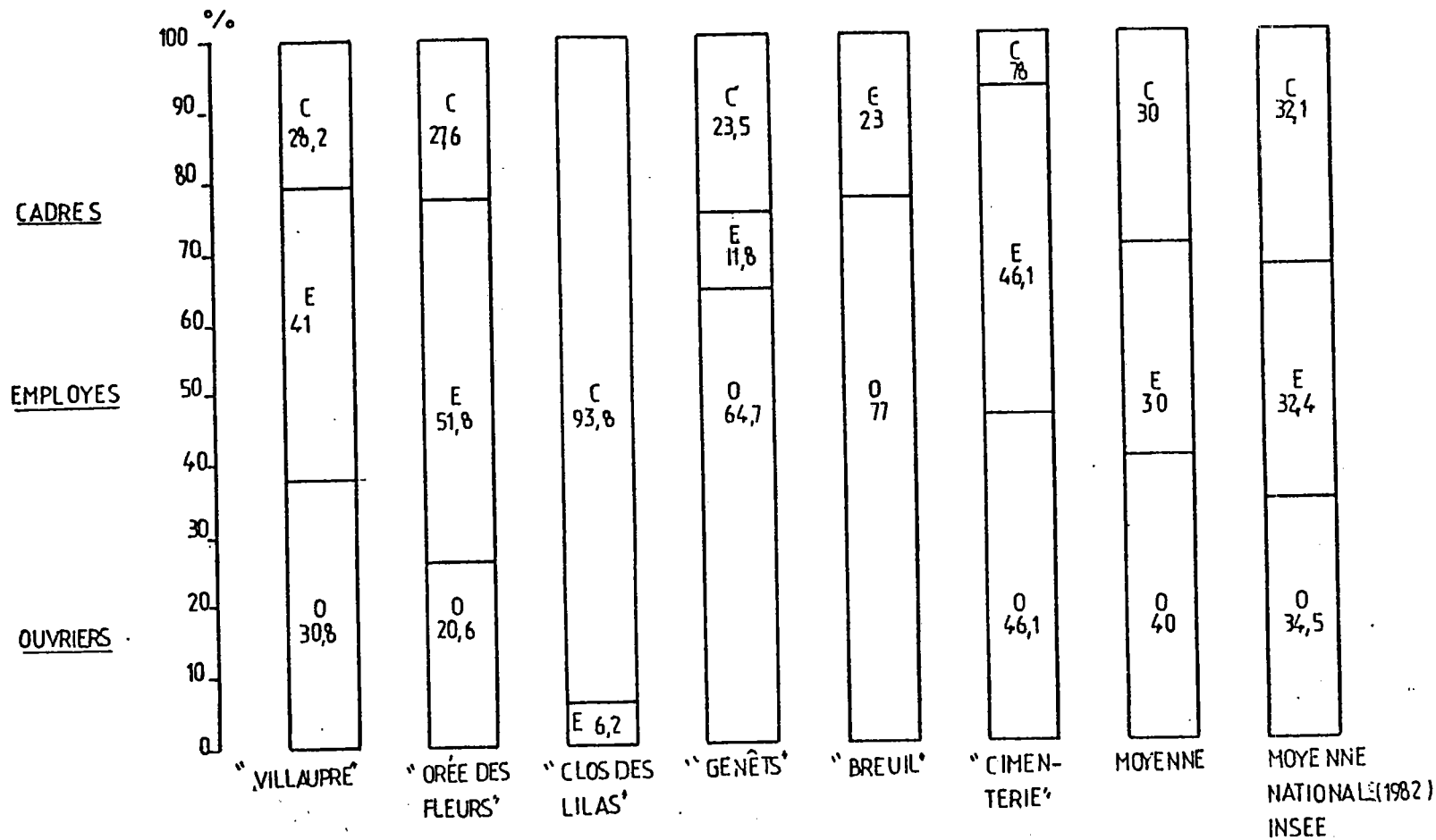
Par le processus sélectif du mode de financement actuellement en cours pour l'accession à la propriété en **lotissement** (plafond de ressources), on débouche sur la naissance d'ensembles relativement homogènes sur le plan socio-économique et socio-professionnel. Ce monolithisme social est toutefois plus apparent dans les groupes d'habitations, où toutes les habitations sont identiques, que dans les **lotissements** où les prix des maisons varient parfois du simple au double. On a voulu parler de phénomène de ségrégation en parlant des **lotissements** par opposition aux grands ensembles où accès à la propriété et locatif formaient un ensemble de cohabitation beaucoup plus contrasté. Qui doit être mis en cause dans ce phénomène? De plus en plus, l'homme vit dans une société de choix où il peut opter pour un habitat en fonction de son usage: collectif ou individuel, locatif ou en propriété, urbain ou rural. Le quartier de Bellecroix à Metz est un modèle par sa diversité architecturale, par la variété des possibilités d'habitat, par la diversité sociale. On ne choisit pas seulement un habitat en fonction "de son portefeuille" mais de ses goûts et de la mode. Dans l'étude qui suit, nous classerons les populations en trois catégories sociales:ouvriers, employés et cadres (Classification INSEE).

Le Graphique n°28 fait apparaître nettement l'uniformité sociale dans deux **lotissements**, "Le Clos des Lilas" où dominant les cadres à 93,8% et "Le Breuil" où dominant les ouvriers à 77%. Dans les autres **lotissements**, les trois catégories sociales sont mieux réparties mais avec toutefois un taux de cadres inférieur à la moyenne nationale.

(1)Républicain du 13 mars 1984, "Etes-vous palpable?".

	Moyenne des 6 "lotissements" en 1984	Saint Eloi à Woippy en 1975	France
Taux de natalité	3%	31,4%	10,8%
Taux de mortalité	3%	5,4%	15%
Accroissement naturel	0%	25,6%	4,2%

Tableau n°19. Taux de natalité, de mortalité et accroissement naturel dans les "lotissements", à Saint Eloi à Woippy et en France.



Graphique n°28. Répartition des différentes catégories socio-professionnelles dans les 6 "lotissements" échantillons. Moyenne des 6 "lotissements" et moyenne nationale.

Le taux d'employés et d'ouvriers varie selon les lotissements (lotissements à majorité d'ouvriers dans la région sidérurgique). La catégorie de cadres dans les lotissements -suivant la classification INSEE- est plutôt moyenne (infirmier, instituteur, technicien) sauf au "Clos des Lilas" où dominent les cadres supérieurs. Les enquêtes menées auprès des pavillonneurs confirment ces résultats (Tableau n°20).

D'une manière générale, le lotissement est donc un type d'habitat plus spécialement destiné aux ouvriers et employés et dans une moindre mesure aux cadres moyens.

Le graphique n°29 met en évidence la répartition des catégories socio-professionnelles par sexe. On rapprochera d'abord la répartition du "Villaupré" avec celle de la moyenne nationale. Dans tous les lotissements le nombre des employés de sexe féminin est supérieur à celui des hommes. Pour l'essentiel, on peut dire que les catégories les mieux représentées dans les lotissements sont les employés de sexe féminin et les ouvriers de sexe masculin. On rencontre aussi beaucoup de ménages où le mari est ouvrier et l'épouse employée (un tiers à "La Cimenterie"). Il s'agit là d'un phénomène général de notre société, la féminisation du tertiaire. C'est donc bien souvent dans le ménage la femme qui offre, sinon la qualification, du moins la garantie de l'emploi, nécessaire pour l'investissement à long terme dans l'achat d'une maison individuelle.

Le graphique n°30 illustre bien la proportion de chaque catégorie socio-professionnelle entre les deux sexes. On notera d'abord l'absence totale des ouvriers au "Clos des Lilas" et des cadres au "Breuil", ce qui situe ces deux lotissements aux deux extrêmes de cette étude et permet bien de parler de "monolithisme social" dans certains lotissements. Il arrive aussi qu'une catégorie sociale ne soit représentée que par un des deux sexes: ouvriers uniquement masculins à la "Cimenterie", employés uniquement de sexe féminin au "Clos des Lilas". La moyenne des six lotissements, comparée à la moyenne nationale dans chaque catégorie, nous indique pourtant l'importance des ouvriers masculins dans les lotissements (89,6% pour 76,5%), des employés de sexe féminin (59,5% pour 31%), alors que la répartition des cadres entre les deux sexes tendrait à se rapprocher de la moyenne nationale. L'importance des employés de sexe féminin dans le lotissement constitue aussi une sécurité pour les marchands de maisons individuelles, d'autant que la natalité y est stabilisée.

Quelle est l'importance des actifs et des inactifs dans les lotissements? (Graphique n°31).

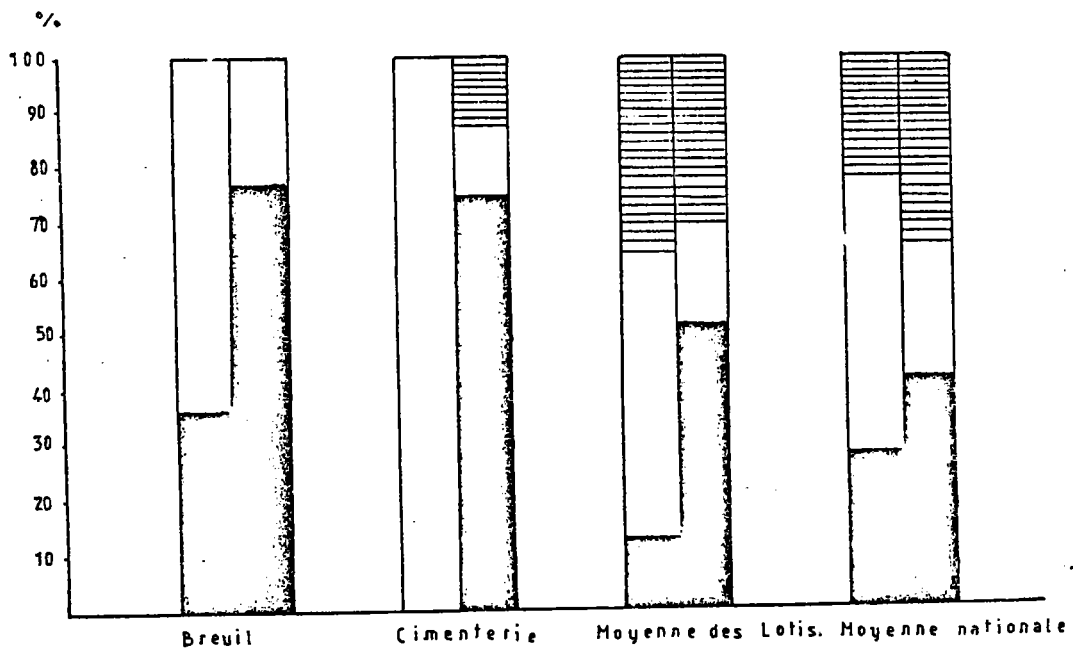
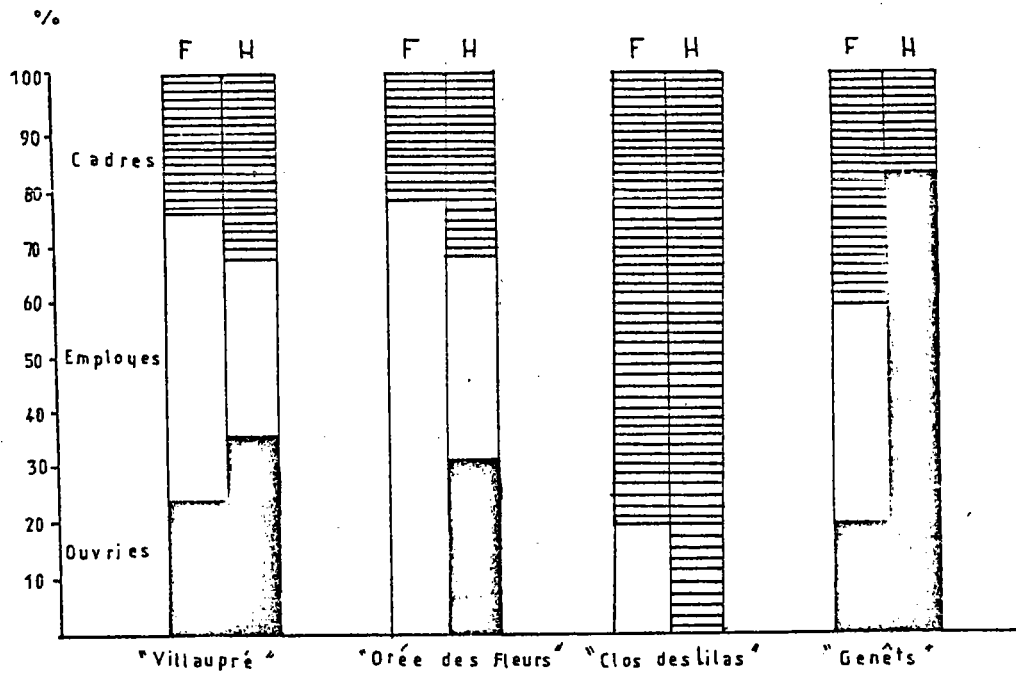
Les actifs qu'il ne faut pas confondre avec la population active qui représente une tranche démographique, désignent ici toutes les personnes ayant une activité effective, déclarée et rémunérée donc imposée, par opposition aux inactifs qui sont les femmes au foyer, les retraités, les chômeurs.

Sur le graphique n°31, on remarque que la proportion d'inactifs est en général plus élevée que la moyenne nationale. Comme on y trouve peu de retraités ou de chômeurs, ces inactifs sont surtout représentés par

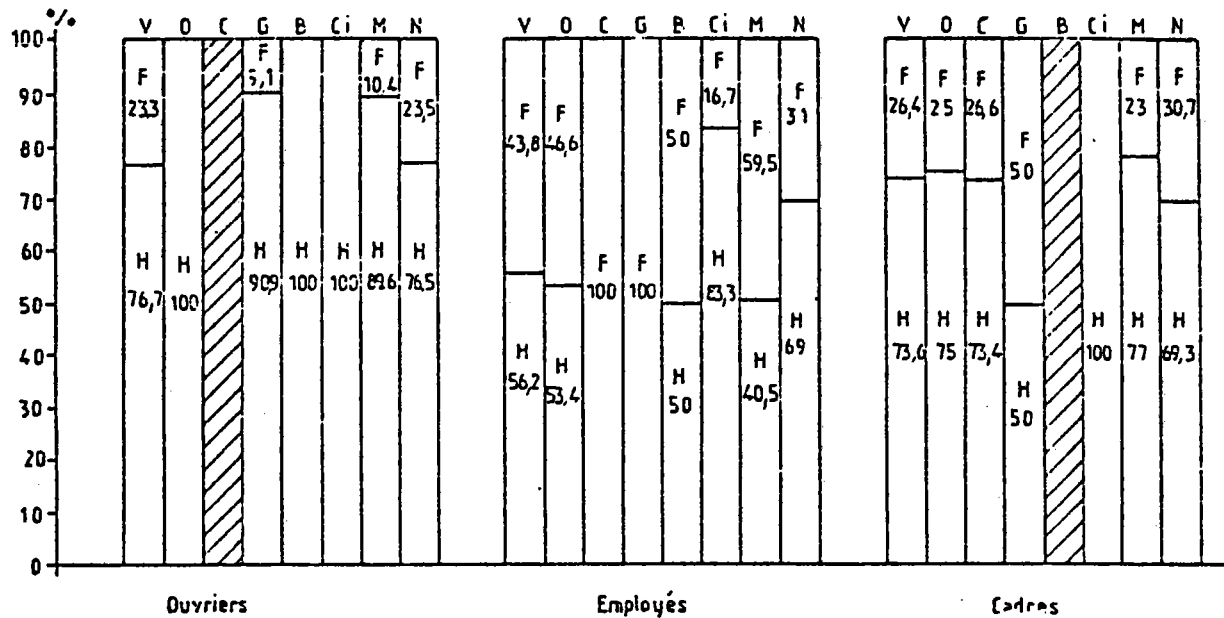
Pavillonneurs	Cadres	Employés	Ouvriers
Bruno-Petit	20 %	40 %	40 %
Société Lerroux-Bernard	10 %	30 %	60 %

Source : enquête personnelle

Tableau n° 20 Répartition des catégories sociales d'accédants chez deux pavillonneurs (Rue Tête d'Or et Place des Paraiges à Metz).



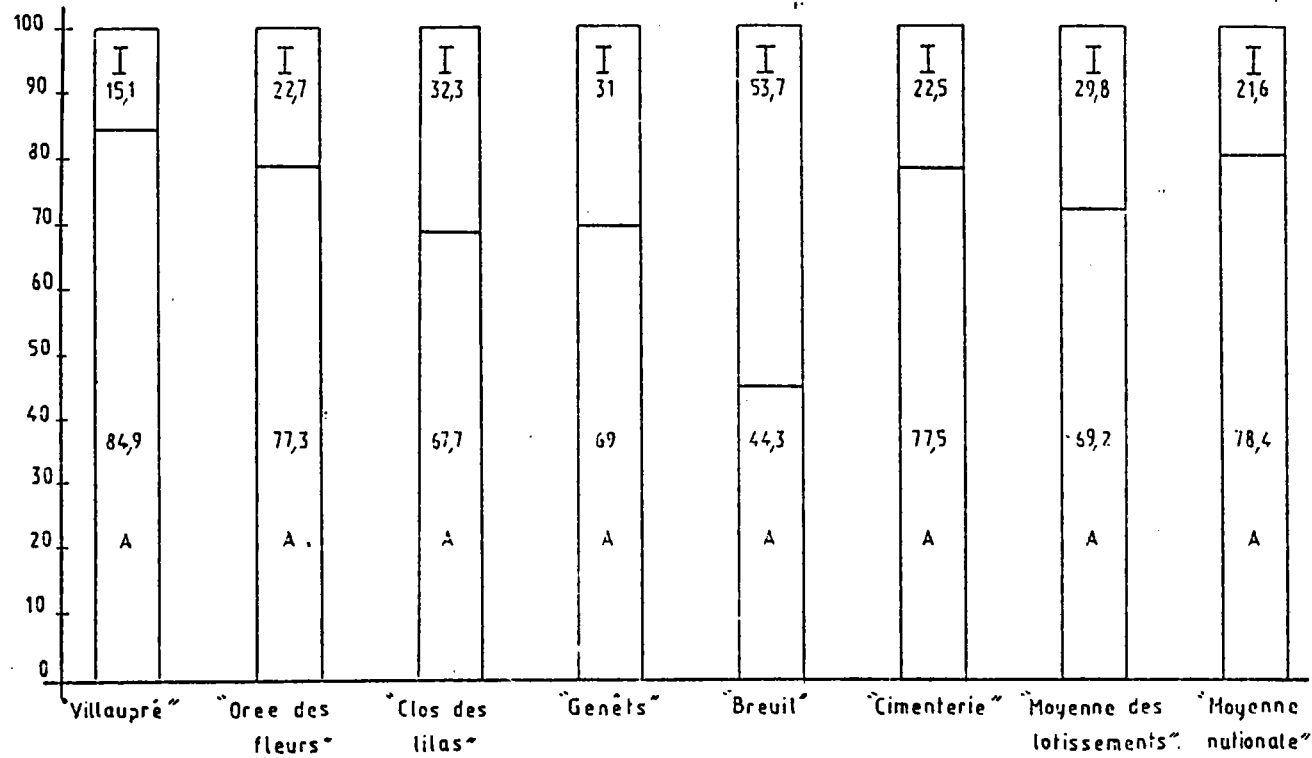
Graphique n°29. Répartition socio-professionnelle par sexe dans les divers "lotissements".



V: Villaupré B: Breuil
 O: Orée des fleurs Ci: Cimenterie
 C: Clos des Lilas M: Moyenne de 6 Lotissements
 G: Genêts N: Moyenne Nationale

Source: Enquête personnelle
 et INSEE (Moyenne nationale)

Graphique n°30. Proportion des trois catégories socio-professionnelles entre les deux sexes dans les divers "lotissements" comparée à la moyenne des six "lotissements" et à la moyenne nationale (1982).



I: Inactifs
A: Actifs

Source: Enquête personnelle et
INSEE (Moyenne Nationale)

Graphique n°31. Répartition entre actifs et inactifs dans les six "lotissements" échantillon, moyenne des six "lotissements" et moyenne nationale (1982).

des femmes au foyer. Et pourtant, la participation des femmes au travail salarié n'est pas toujours négligeable (Graphique n°32).

b) Participation des femmes au travail salarié.

Deux conditions économiques importantes commandent la possibilité d'achat d'un pavillon en **lotissement** pour les familles modestes, le nombre d'enfants qui permet l'accès à des avantages financiers (F.A.P. et A.P.L.), un deuxième salaire même modeste qui permettra les remboursements souvent importants et qui s'étalent sur une période relativement longue (15, 20, 25 ans voir 30 ans pour les "Chalandonnettes"). Les deux conditions ne sont pas très compatibles, si bien que dans certains **lotissements** comme le "Villaupré" où une majorité de femmes ont un travail salarié (19 sur 23, les autres ayant parfois une activité à domicile), le nombre d'enfants par ménage est peu élevé (moins de deux par couple). Dans d'autres **lotissements** comme "Les Genêts", il ya moins de femmes salariées (1 femme pour 4 hommes) mais il y a plus d'enfants par couple. Ajoutons qu'une femme trouvera plus facilement un travail adapté à sa condition dans la Région Messine que dans la Région Sidérurgique.

D'une manière générale, la part des actifs féminins dans les **lotissements** par rapport au total des actifs se rapproche de la moyenne française: 36,8% pour 36,5% (32,3% pour la Lorraine et 29,6% pour la Moselle) (1). L'importance des couples à double revenu n'est pas la règle dans tous les **lotissements**: 90,5% au "Villaupré" mais 28% aux "Genêts", 27,3% au "Breuil".

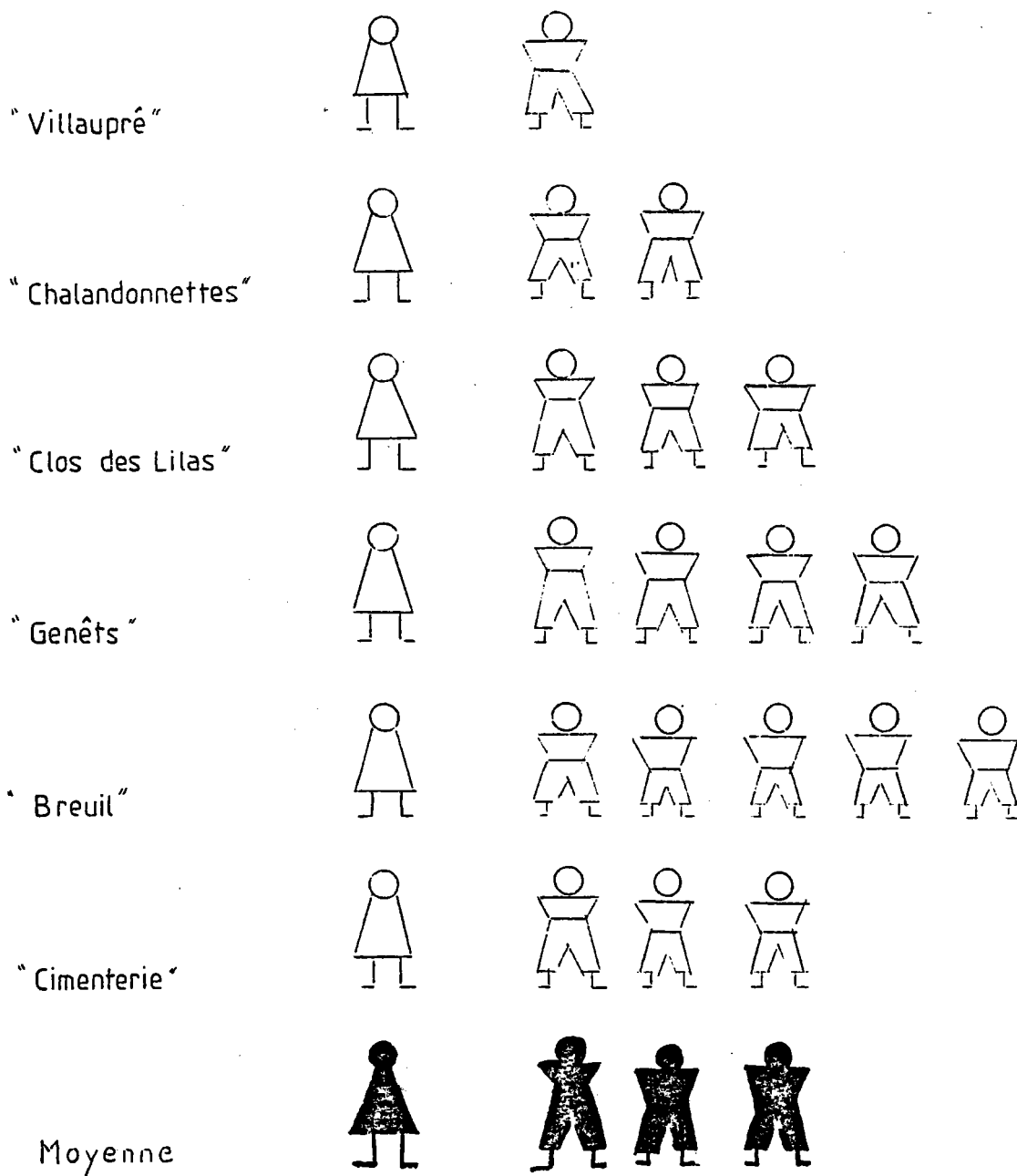
Par rapport à la population féminine parentale totale, la moitié environ des femmes restent au foyer (50,61%) (Tableau n°21 et Graphique n°33). On relève les deux extrêmes: 17,4% seulement au "Villaupré" mais 83% au "Breuil". "La Cimenterie" et "Le Clos des Lilas" se rapprochent de la moyenne: 44,4% et 58,8%.

c) Une population à emplois relativement "stables".

Les emplois les plus stables étant ceux dits "de fonctionnaires", on a figuré sur le tableau n°22 l'importance des clientèles appartenant au secteur public et semi-public. Dans certains **lotissements** comme "Le Villaupré" ou "L'Orée des Fleurs", ce secteur dépasse largement les 50% (53,7% et 54%). La moyenne des six **lotissements** échantillon est de 35,6% en raison d'une forte baisse au "Breuil" et à "La Cimenterie" situés en région sidérurgique où les accidents ouvriers sont importants.

Le nombre des salariés par rapport à la population active totale dépasse largement la moyenne nationale (95,5% pour 83%). L'entrée en **lotissement** est donc bien subordonnée à une sécurité de salaire aussi bien pour les accédants que pour les marchands de maisons individuelles. Ajoutons que le niveau de qualification de l'emploi occupé par l'un ou l'autre des deux époux reste un facteur déterminant d'accès à la propriété.

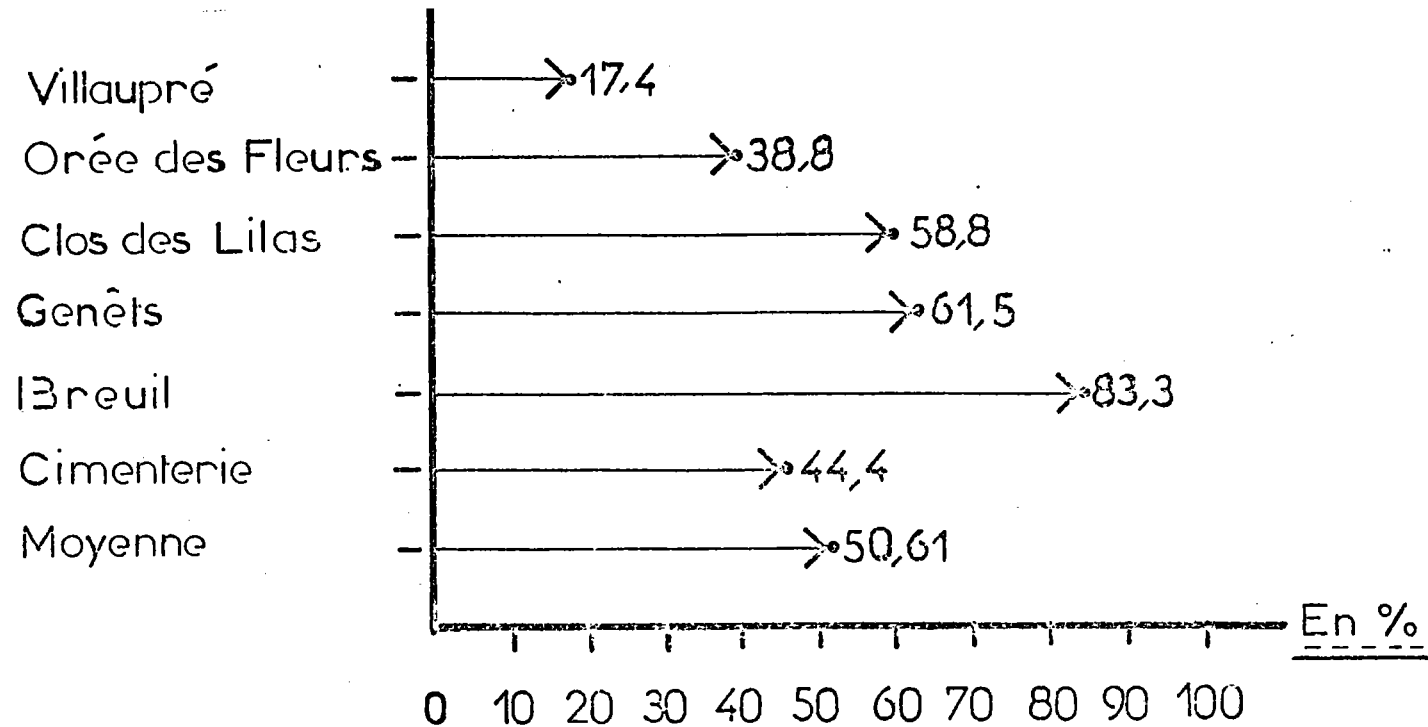
(1) Chiffres indiqués par l'ASSEDIC pour 1980.



Graphique n°32. Proportion de la population active féminine par rapport à la population active masculine dans les six "lotissements" échantillon et moyenne. On a représenté le nombre d'hommes salariés (à droite) par femme salariée (à gauche).

	Actifs		Inactifs	
	F.	H.	F.	H.
"Villauré"	74 %	95,7 %	26 %	4,3 %
"Orée des Fleurs"	41,7 %	94,8 %	58,3 %	5,2 %
"Clos des Lilas"	41,7 %	91 %	58,3 %	9 %
"Genêts"	38,5 %	100 %	61,5 %	0 %
"Brenil"	16,7 %	86,7 %	83,3 %	13,3 %
"Cimenterie"	65 %	100 %	34 %	0 %
Moy. des "lotissements"	44,8 %	94,7 %	55,2 %	5,3 %
Moyenne nationale	66,1 %	90,7 %	33,9 %	9,3 %

Tableau n° 21 : Importance comparée par sexe des actifs et inactifs dans les différents "lotissements", moyenne des "lotissements" et moyenne nationale.



Graphique n°33. Importance des inactifs féminins par rapport à la population féminine parentale totale dans les six "lotissements" échantillons et moyenne.

	Vil.	Orléans des F.	Clos des F.	Gen.	Br.	Cin.	Moy. des 6 l.	Moy. Nat.
(Secteur public : (ou semi-public :	53,7 %	54 %	37,5 %	33,3 %	14,3 %	21,2 %	35,6 %	
(Emploi salarié :	90,3 %	86,5 %	87,5 %	100 %	92,9 %	85,7 %	95,5 %	83 %

Tableau n°22. Les emplois salariés dans le secteur public et semi-public (1982).

d) Evolution sociale des accédants à la propriété en lotissement.

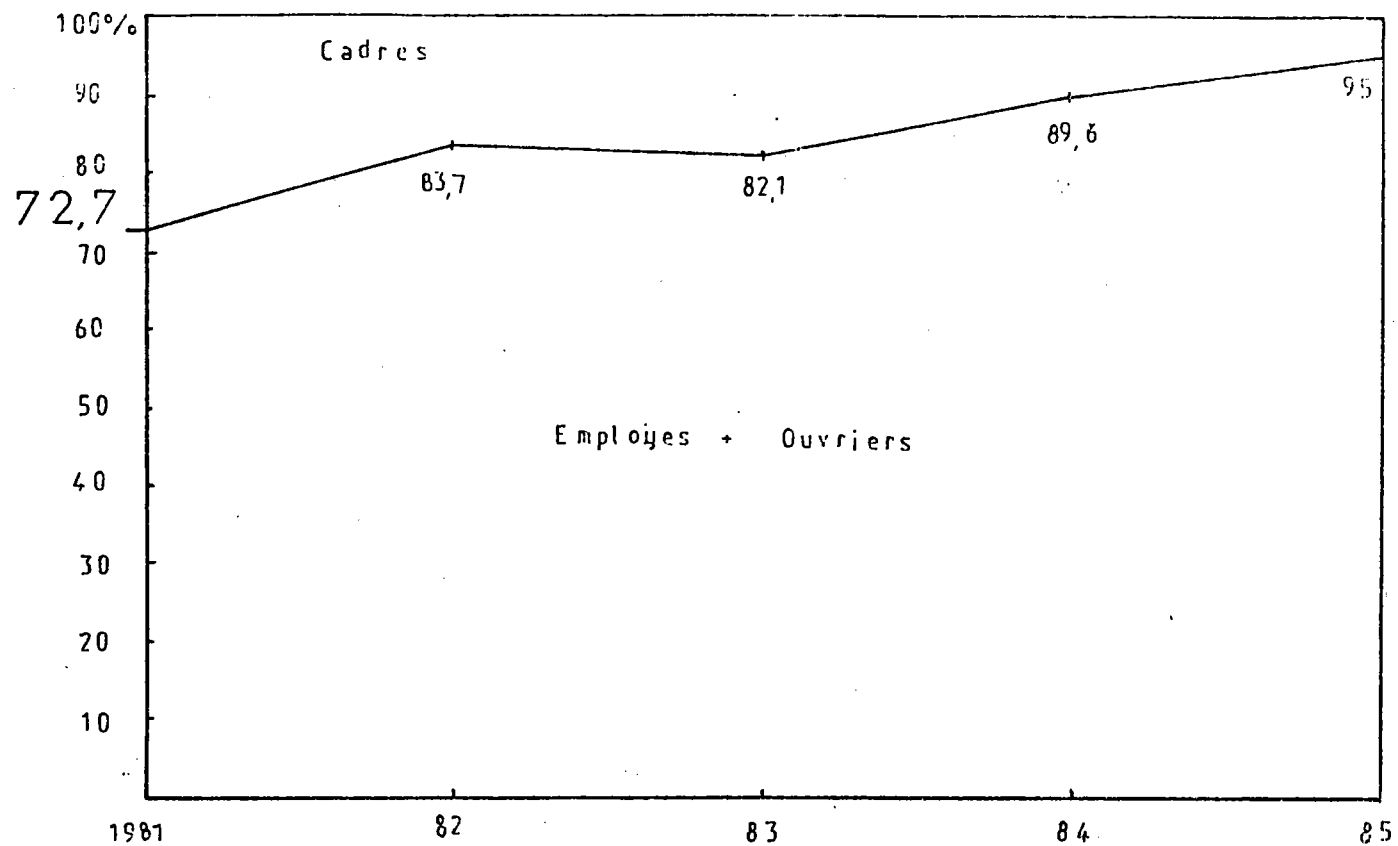
La représentation sur le graphique n°34 de l'évolution des accédants en lotissement en faveur des classes moins aisées doit être interprétée sur un plan indicatif. En effet, elle n'est le reflet que d'un seul promoteur, le Crédit Immobilier de la Moselle, société anonyme à but non lucratif, sous la tutelle de la D.D.E., lequel promoteur est en même temps organisme de financement. Ses orientations sont donc plus ou moins dictées dans le sens des directives des pouvoirs publics et en particulier vers le social. Ensuite, la plus grande partie des cadres concernés ici sont des cadres moyens dans la classification INSEE (infirmières, instituteurs...). Néanmoins, cette évolution reste significative de la tendance actuelle des lotissements qui s'adressent à des classes sociales de moins en moins aisées. Pour les marchands de maisons individuelles (cf. deuxième chapitre de la présente partie), c'est la stabilité de l'emploi et l'exercice d'une activité professionnelle par les deux conjoints qui est recherchée. Le lotissement ne concerne donc bien que certaines catégories sociales, commandé par un processus politico-économique, en particulier les employés dont la stabilité de l'emploi est bien adaptée aux remboursements importants sur des périodes longues. Dans l'exemple cité du Crédit Immobilier, le nombre des employés accédants a progressé de 15 à 75 de 1981 à 1985, celui des ouvriers de 17 à 25 et celui des cadres a diminué de 12 à 6. Chez Bruno Petit, pavillonneur à Metz, l'évolution est la suivante de 1982 à 1984:

Employés	40%-45%
Ouvriers	35%-35%
Cadres moyens	25%-20%

4. Origine géographique et résidentielle des habitants des lotissements.

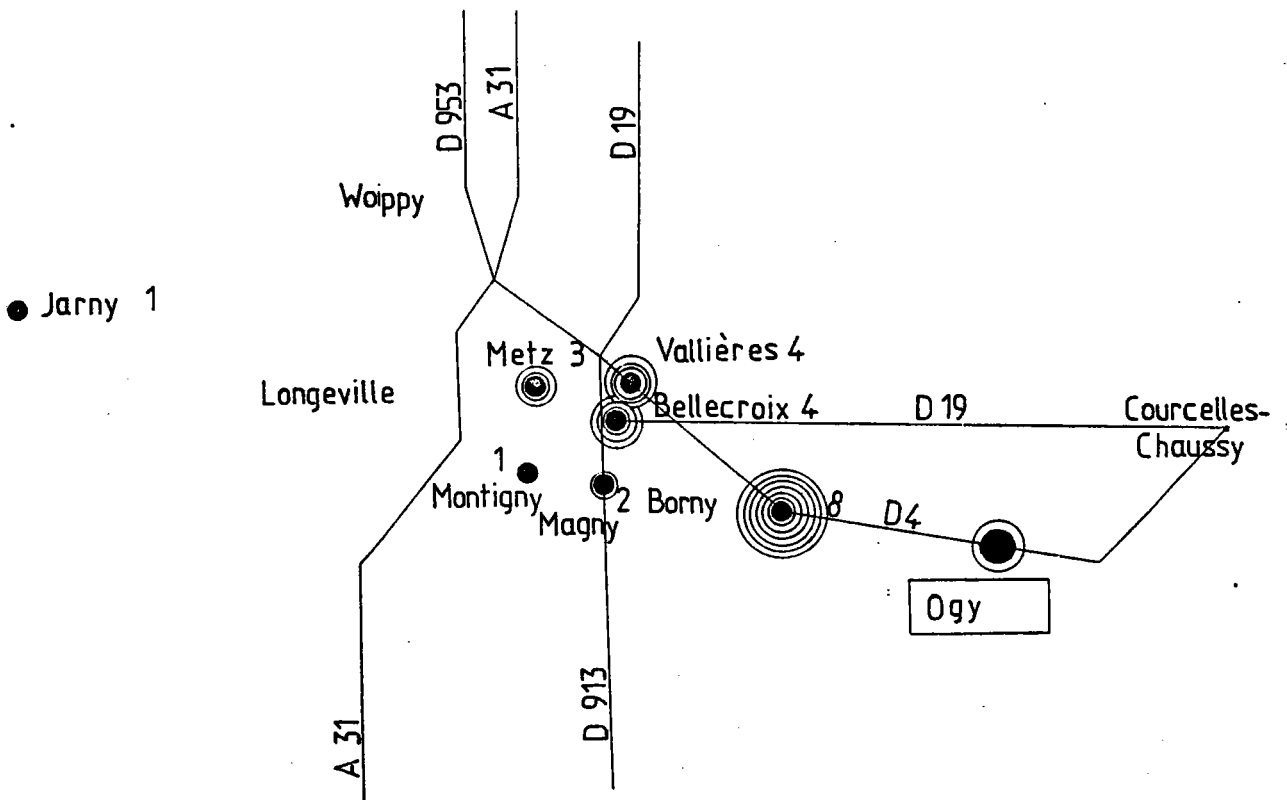
Sur le plan n°20, 22 accédants sur les 23 que compte le lotissement "Le Villaupré" à Ogy viennent de l'agglomération messine. Donc la majorité de ses habitants est passée du milieu urbain en milieu rural. Mais il est frappant de constater l'importance des habitants originaires des quartiers Est de l'agglomération messine donc de la périphérie orientée vers Ogy. On a donc choisi un lotissement dans la campagne peut-être plus familière qui prolonge les quartiers où l'on a habité ou proches de son travail. Ces quartiers sont souvent les quartiers les plus denses de l'agglomération (Z.U.P. de Borny, rue Baral vers Magny, Montigny-les-Metz, Le Sablon).

Sur le plan résidentiel, on observe sur le Tableau n°23 que les trois quarts de la clientèle des six lotissements témoins habitaient un immeuble en collectif en ville. Approximativement un tiers des nouveaux propriétaires du lotissement "Le Villaupré" a séjourné auparavant à la Z.U.P. de Borny. La vie dans le grand ensemble et son rejet a fortement influencé l'achat d'un pavillon. On notera également que pour une grande majorité, l'accession à la propriété est le deuxième habitat de leur vie (80%).



Source Crédit Immobilier

Graphique n°34. Evolution des dépôts de dossiers en secteur groupé (Groupes d'habitations en permis groupé) au Crédit Immobilier de Metz.



Cartographie n°20. On a représenté sur ce plan simplifié les lieux géographiques d'origine et l'importance des accédants du "lotissement" "Le Villaupré" à Ogy (Un cercle représente un accédant).

	Collectif Locatif Ville	Individuel Locatif	Propriétaire
"Villauré"	92 %	8 %	/
"Orée des Fleurs"	87 %	13 %	/
"Clos des Lilas"	50 %	24 %	26 %
"Genêts"	65 %	35 %	/
"Breuil"	96 %	/	5 %
"Cimenterie"	95 %	/	5 %
Moyenne	80,6 %	13,3 %	6,1 %

Tableau n°23. Origine résidentielle des accédants des différents "lotissements"
(1982).

II. Les conditions de vie des habitants des lotissements.

1. L'habitat.

- a) Surface des parcelles, de la maison et du nombre de pièces.

Cette étude repose sur trois types de sources:

-L'étude des parcelles réalisée à partir des données du Service de l'Équipement (Tableau n°6, deuxième partie de la présente thèse).

-L'enquête réalisée dans les six lotissements échantillons.

-Le relevé de chiffres de publicités d'agents économiques parues dans "Le Républicain Lorrain" des années 1978, 1983 et 1984.

Le tableau n°24 nous indique la dimension des parcelles des lotissements et leur évolution.

L'écart important entre les chiffres des deux sources provient d'une part du calcul des parcelles au Service de l'Équipement par division de la superficie totale par le nombre de lots, les espaces extra-parcellaires étant compris dans la superficie totale, d'autre part par l'absence de publicité pour les lotissements à parcelles importantes dans les données relevées dans le journal "Le Républicain Lorrain" ("Clos des Lilas" par exemple). Le Crédit Immobilier de la Moselle y présente les chiffres de superficies extrêmes: 2 ares à Terville en 1984, 9,9 ares à Montois-Flanville en 1983.

On remarque que dans les deux sources de données, la superficie des parcelles a diminué depuis 1978, les prix des terrains à bâtir ayant connu une hausse plus importante que celui des pavillons: les agents économiques, promoteurs et pavillonneurs essaient de récupérer des profits sur le terrain par une diminution progressive de sa superficie (construction de lotissements jointifs). Le tableau n°25 affiche les superficies des parcelles de lotissements échantillons. On remarque la petite taille des parcelles du lotissement le plus récent, "La Cimenterie" à Amnéville à laquelle correspond une maison de petite taille. Le commerce de la maison individuelle s'adresse à des bourses plus modestes ayant épuisé les strates sociales et démographiques supérieures. Cette évolution dévalorise le lotissement qui déjà connaît une certaine obsolescence dans les classes de la petite bourgeoisie (cadres moyens) qui souhaitent un autre type d'habitat. La crise des pavillonneurs et le changement de stratégie des promoteurs qui s'orientent vers d'autres formes d'habitat, confirment cette tendance.

En ce qui concerne la surface habitable, "l'expérience montre que la surface de plancher nécessaire au développement harmonieux d'une famille est de 100m², à la rigueur 80m² si un jardin est adjoint au logement" (1).

Le tableau n°26 qui est un relevé de moyennes de surfaces habitables chez différents promoteurs sur les années 1978, 1983 et 1984 tend à confirmer cette affirmation.

(1) Auzelle(R.). Technique de l'urbanisme, 1953, p.56.

	Moyenne Service de l'Équipement de la Moselle	Moyenne Publicité Journal Républicain Lorrain
1978	9,1 a	5,4 a
1983	8,1 a	5,35 a
1984	/	5,2 a

Tableau n°24. Dimension de la superficie des parcelles et évolution.

Sources	Moyenne des parcelles	Extrêmes	Dates
Service de l'Equipement	10,3 ares	1,2 a 71,1 a	1983 (Total de tous les "lotissements" du département à cette date, espaces extra-parcellaires compris)
Publicité Républicain Lorrain	5,3 ares	2 a 9,9 a	1978 - 83 - 84
"Clos des Lilas"	16 ares	12 a 19 a	1972 à 1978
"Orée des Fleurs"	5 ares	15,10 a 7 a	1972
"Villaupré"	5,8 ares	5 a 9 a	1982
"Cimenterie"	4 ares	3,8 a 6,16 a	1983

Tableau n°25. Moyenne de la superficie des parcelles de "lotissements" échantillons.

Agent économique Promoteur (P1) Pavillonneur (P2)	Moyenne surface habitable	Surfaces extrêmes
G.E.C.M. (P1)	100 m2	91 m2 - 107 m2
Rizzon (P1)	92,4 m2	82 m2 - 106 m2
Uniblor (P1)	96,1 m2	83 m2 - 103 m2
Promogim (P1)	109 m2	- 109 m2
Ast (P1)	76,5 m2	73 m2 - 80 m2
Phénix (P2)	84 m2	74 m2 - 89 m2
Seclor (P2)	86,2 m2	- 88 m2
Cosmos (P2)	88 m2	85 m2 - 95 m2
SREE (P2)	79,7 m2	77 m2 - 82,4 m2
Laura (P2)	101 m2	99 m2 - 101 m2
Citra (P2)	82 m2	82 m2 -
Rhonalcop (P2)	93,5 m2	84 m2 - 103 m2
GMF (P2)	88 m2	88 m2 -

Source: Le Républicain Lorrain 1978-1983-1984.

Tableau n°26. Moyenne des surfaces habitables chez différents agents économiques.

Le tableau n°26 a une valeur d'échantillonnage mais constitue une approche assez précise dans la mesure où les données sont nombreuses, diverses et étalées sur une durée de trois ans. La moyenne des promoteurs est dans l'ensemble plus élevée (92,4m² à 109m²). On remarquera toutefois que la moyenne la plus basse se trouve chez les promoteurs, 76,5m² pour la Société Ast laquelle construit aussi la maison la plus petite, 73m². Mais ce promoteur est aussi un pavillonneur de dimension nationale (1). La maison la plus grande est une maison PROMOGIM, 109m².

Une étude plus fine de la dimension des pavillons apparaît sur le tableau n°27. Sur ce tableau, ce sont les maisons de 100 à 119m² qui dominent. Il faut signaler l'importance de la diffusion publicitaire du Crédit Immobilier dont les dimensions des maisons sont les plus élevées. Mais le phénomène le plus marquant est la progression du nombre de pavillons de plus petite dimension et le recul de ceux de plus grande dimension. Cette tendance confirme le phénomène de dégradation de la qualité du type d'habitat dit pavillonnaire, observé déjà précédemment par l'amenuisement des parcelles. Cette évolution peut se traduire aussi par le graphique n°35.

Enfin pour le nombre de pièces, ce sont les pavillons F5 qui dominent largement dans l'ensemble des lotissements comme le montre le tableau n°28. Les chiffres relevés dans le journal "Le Républicain Lorrain" sont identiques à ceux de la moyenne des six lotissements échantillons pour les 5 pièces (70,3% et 69,9%). On relève 100% de 5 pièces dans les lotissements du "Breuil", de la "Cimenterie" et des "Genêts". A noter que la moyenne du nombre de pièces par logement en France est de 3,65 en 1982. Elle était de 3,29 en 1975 (Source INSEE). Donc, la moyenne du nombre de pièces par pavillon de lotissement est très au dessus de la moyenne nationale (4,8 et 5,49 respectivement pour Le Républicain Lorrain et pour la moyenne des lotissements échantillons).

En conclusion, la superficie des habitats pavillonnaires (pavillon plus terrain) a tendance à diminuer, mais le nombre de pièces augmente. Cette question a déjà été abordée à propos de la décohabitation. Il faut maintenant l'aborder sous l'angle plus concret du nombre de personnes par pièce dans les six lotissements échantillons de la présente étude, au moment de l'accession pour éviter toute confusion liée à l'évolution démographique.

b) Densité d'occupation.

L'INSEE considère deux niveaux de surpeuplement en parlant de la densité des logements: modéré (taux supérieur à une personne par pièce) et accentué (taux supérieur à 1,2 personne par pièce). En 1984, 17% de logements en France ont un surpeuplement modéré et 4% un surpeuplement accentué (2).

Pour les six lotissements échantillons (Tableau n°29), la

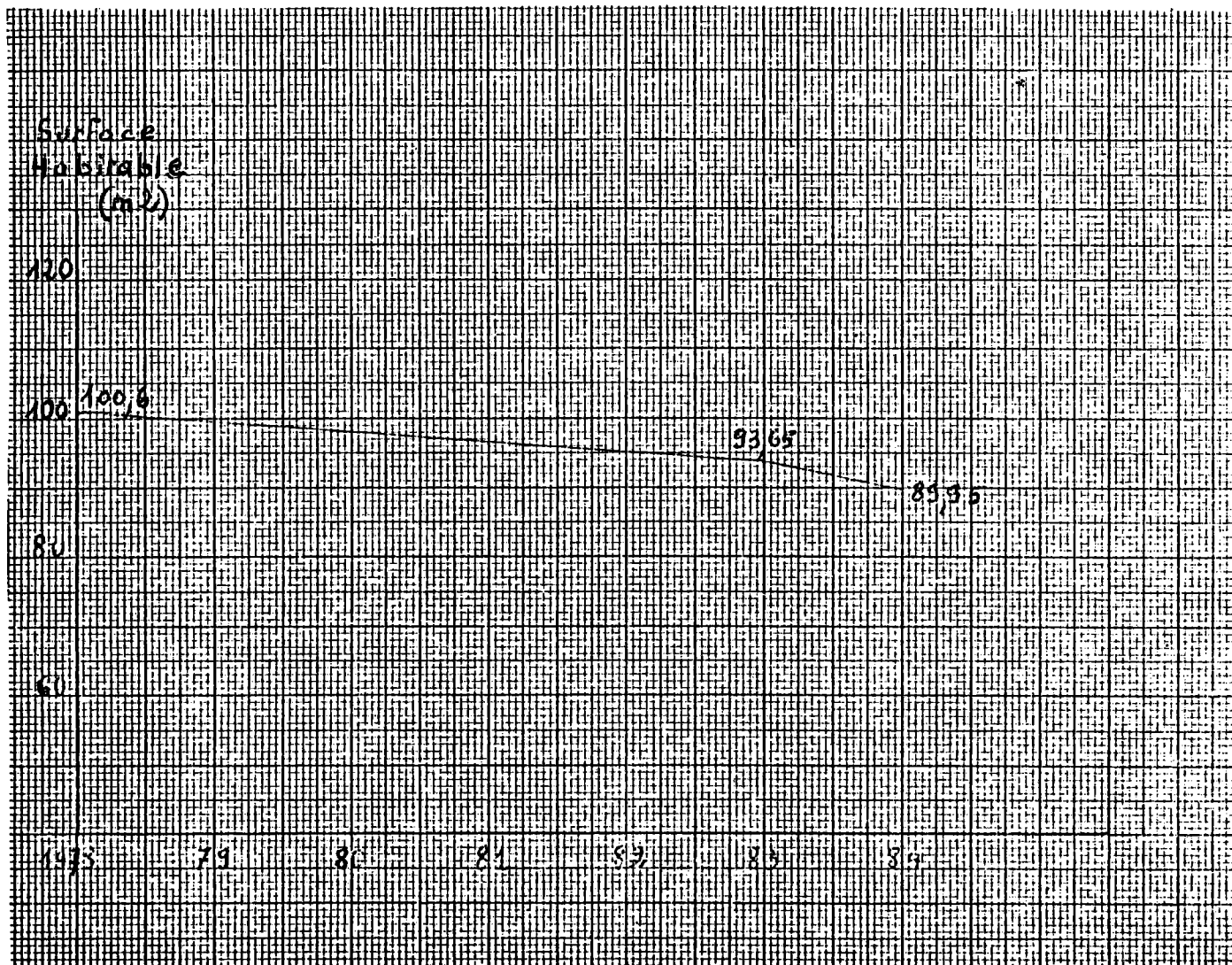
(1) Il s'agit des dimensions moyennes de toutes les maisons individuelles françaises.

(2) Source: Population et Avenir, Mars-Avril 1979, p.1134.

	1978	1983	1984	France 1984 (1) Source Quid 84
76 à 79 m ²	0	8,8 %	9,3 %	17 %
80 à 89 m ²	12 %	22,2 %	26 %	39 %
90 à 99 m ²	32 %	17,6 %	19,7 %	26 %
100 à 119 m ²	56 %	51,4 %	45 %	14 %
plus de 120 m ²	0	0	0	4 %

Source: Le Républicain Lorrain (Publicités).

Tableau n°27. Echelle de dimensions de maisons en "lotissements", importance respective et évolution.



Graphique n°35. Evolution de la surface habitable en "lotissements". Moyenne établie à partir de relevés des chiffres de publicités dans "Le Républicain Lorrain" sur trois années différentes (1978, 1983, 1984) concernant cinq promoteurs et huit pavillonneurs.

Nombre de pièces des pavillons	Moyenne des relevés de publicité dans le Républicain Lorrain	"Clos des Lilas" Marly	"Orée des Fleurs" Marly	Moyenne des 6 "lotissements" de l'étude
3 pièces	3,7 %	0	0	0
4 pièces	11,2 %	0	9,5 %	1,6 %
5 pièces	70,3 %	22 %	47,5 %	69,9 %
6 pièces	14,8 %	46 %	38,5 %	22,4 %
7 pièces	0	26 %	4,15 %	5 %
8 pièces	0	6 %	0	1 %

Tableau n°28. Importance relative des pavillons en "lotissement" par quantités de pièces.

	Vil.	Orée des F.	Clos des L.	Gen.	Br.	Cim.	Moy. des 6 lot.	Moy. Nat.
(Nbre de per. par pièce	0,76	0,85	0,67	1	1,14	0,92	0,89	0,90 INSEE 1982

Tableau n°29. Densité d'occupation dans les "lotissements" et moyenne nationale.

moyenne de la densité d'occupation (en considérant le nombre d'occupants au moment de leur accession) est à peu près égale à la moyenne nationale en 1984 (0,89 contre 0,90). Elle

est donc très en dessous du plafond de surpeuplement. Néanmoins, dans le détail, on relève un lotissement où il y a surpeuplement ("Le Breuil", 1969) et un lotissement à la limite du surpeuplement ("Les Genêts", 1982). Ces deux lotissements sont situés dans la région sidérurgique (à Talange) et abritent dans le premier cas une population ouvrière à forte fécondité et dans le deuxième cas une population d'accédants pour qui le nombre d'enfants a été une condition d'accession à la propriété. On notera la faible densité au "Clos des Lilas" (0,67), lotissement aisé avec pavillons aux pièces nombreuses.

Dans la réalité, la densité de population dans les lotissements est moins élevée que le montre l'analyse précédente pour deux raisons. La première tient à l'aménagement de pièces supplémentaires après achat de la maison (observation de cette extension sur de nombreux pavillons dans le groupe d'habitations "L'Orée des Fleurs" à Marly). La deuxième raison est liée au vieillissement de la population filiale et à sa décohabitation progressive. Par exemple au "Breuil", la densité d'occupation qui était de 1,14 lors de sa construction en 1969, n'est plus que de 0,89 en 1982. Le taux d'occupation dans les lotissements tendra à se rapprocher, à échéance plus ou moins lointaine suivant l'épuisement des décohabitations filiales, vers le chiffre 0,4 comme le montre par exemple "Le Breuil": $40(\text{population parentale})/100(20 \text{ pavillons} \times 5 \text{ pièces})$

Le lotissement est donc un type d'habitat, où par son devenir surtout, la densité d'occupation est la plus faible. Il est ainsi un facteur d'amélioration de l'habitat.

c) Les équipements du lotissement.

La société française, comme toute société avancée, est conditionnée par des équipements qui constituent le cadre de notre vie quotidienne. Certains sociologues ou urbanistes tels Robert Auzelle (1), ont montré l'influence de la conception de ces équipements sur les mentalités, en particulier l'importance des espaces urbains non bâtis.

Dans les lotissements, en particulier ruraux, on a mis en cause l'absence de certains équipements. L'association C.O.V.I.S.E.M.(2), fondée en mai 1984 et qui regroupe des habitants d'une vingtaine de communes du sud-est messin, se propose de réfléchir à l'avenir des villages et de leurs habitants et insiste particulièrement sur la carence des équipements: "En pays messin, l'événement majeur des années 70 a été le phénomène pavillonnaire (...). Dix, quinze ans après cette phase de construction, (...) de nouveaux besoins pas toujours satisfaits se sont manifestés. (...). Le réveil vient de se produire pour les habitants des lotissements du sud-est messin (...), les équipements ne sont pas toujours présents à l'appel (...), une carte des équipements

(1) Auzelle (R.). Technique de l'urbanisme, Collection PUF (1939).

(2) Concertation des villages du sud et sud-est messin.

disponibles ou nécessaires est en voie de constitution(...). Entre Solgne et Metz, pas une salle ouverte qui puisse servir aux habitants des communes. Des communes comme Mécleuves ont transformé une ancienne école, mais cela ne répond pas toujours aux besoins des associations(...), nous souhaitons un véritable partenariat entre ceux qui décident et ceux qui utilisent les équipements réalisés(1).

Notre étude concernant les équipements dans les lotissements s'appuiera sur deux démarches. La première aura un caractère d'inventaire dans les six lotissements échantillons suivant les normes imposées par les instructions officielles émanant du Service de l'Équipement. La seconde consistera en une consultation des habitants(Le vécu des habitants).

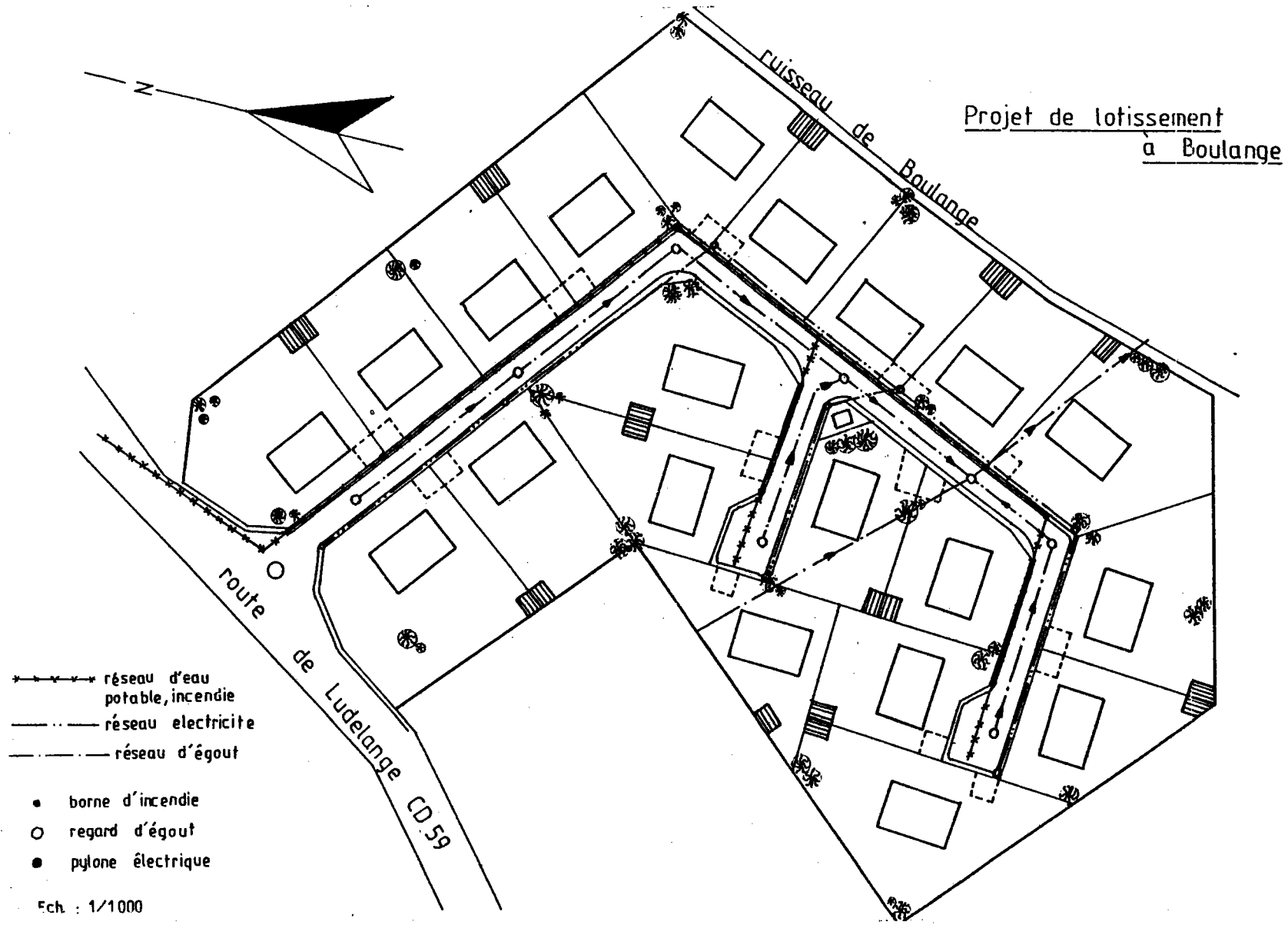
On distinguera deux types d'équipements. Ceux liés à l'infrastructure et à l'aménagement du lotissement sont imposés suivant certaines normes par le Code de l'Urbanisme et les Services de l'Équipement. Ils sont résumés dans l'article R315-8 du Code de l'Urbanisme: "L'arrêté d'autorisation impose par le lotisseur l'exécution de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations". Les autres équipements, souvent privés, répondent aux besoins de la vie courante: équipements commerciaux et services courants, équipements sportifs, culturels, médicaux, sociaux, administratifs, scolaires...

Les équipements liés à l'infrastructure et à l'aménagement. Le plan n°21 nous donne une idée générale de ces équipements.

La voirie dans les lotissements(2) répond à une législation très rigoureuse et à des instructions très précises des Services de l'Équipement. Elle a fait l'objet de nombreux débats. Elle a des conséquences importantes sur la vie matérielle et relationnelle des habitants et représente une part importante du coût de l'ensemble. Les Services de l'Équipement distinguent trois types de voies. La voirie principale dessert le lotissement(Route Nationale, Route Départementale, Chemin vicinal ou construction d'une voie accédant au lotissement). Si le lotisseur n'a pas versé la Taxe Locale d'Équipement(T.L.E.) à la commune, l'aménagement de cette voirie est à sa charge. La voirie secondaire dessert les lots, elle est souvent circulaire et raccordée aux deux extrémités à la voie

(1)Le Républicain Lorrain du jeudi 23 février 1985.

(2)Cahier de recommandations de la D.D.E.M.:p.27, 48, 49, 50, 99, 103, 104, 105, 162, 163 (Document n°22 en annexe). Tous les renseignements officiels concernant les équipements sont consignés dans un "Cahier de recommandations pour l'instruction des dossiers d'approbation et la réalisation des lotissements d'habitation communaux ou privés" rédigé par la division "Urbanisme Opérationnel" sous la direction de M.Lavenne, ingénieur divisionnaire(1978).Pour la suite de la présente étude sur les équipements, on fera référence à ce document dont certains extraits seront joints en annexe.



Plan n°21. Reproduction d'un plan de "lotissement" au 1/250 réalisé par l'entreprise LIPPIS-Frères à Manom(57) en 1978.

principale. La voirie tertiaire est formée d'allées piétonnières ou d'impasses souvent en forme de tourne brides destinées à éviter les manoeuvres des voitures dans les rues trop étroites. La hiérarchisation de la voirie dans les lotissements est d'une très grande diversité. Pourtant, on peut ramener cette hiérarchisation aux trois modèles représentatifs courants (plans n°22, 23 et 24) que l'on peut rapprocher aussi de la classification de Robert Auzelle(1). La voirie des lotissements obéit à des normes techniques très précises, en particulier de matériaux et de dimensions, et doit répondre à une certaine procédure. Dans une étude réalisée en 1975 par le G.E.P.(Groupe d'Etudes et de Programmation au Service de l'Equipement), on note la préoccupation de ces services pour limiter les surfaces de voirie:"Les dépenses de voirie atteignent 40 à 50% du bilan total d'une opération classique(...) les lotissements ne sont pas faits pour loger des voitures(...). On peut mesurer les aberrations auxquelles on arrive trop souvent, de 120 à 200m² de voirie par pavillon, contre 90m² pour le logement moyen(...). La surface de voirie devra être inférieure à 12% de la surface totale de périmètre loti(...). Le principe de hiérarchisation des voies est essentiel. Les voies indifférenciées ont pour inconvénients principaux:

- de grever lourdement le bilan financier du lotissement,
- de consommer de l'espace,
- de participer à la monotonie de l'ensemble,
- de rendre délicat le repérage,
- d'autoriser des vitesses trop élevées des véhicules".

On notera dans ce texte le caractère très directif des Services de l'Equipement en matière d'habitat. Dans ce même document, on définit avec une très grande précision le détail des normes des différentes voiries, ainsi que la conception des trottoirs et stationnements(emprise, profil en travers...). On fixe aussi les vitesses maximum de circulation:50km/h pour les liaisons interquartiers, 30km/h pour la distribution interne et 15km/h pour les voies d'accès aux pavillons où "l'automobiliste est un intrus".

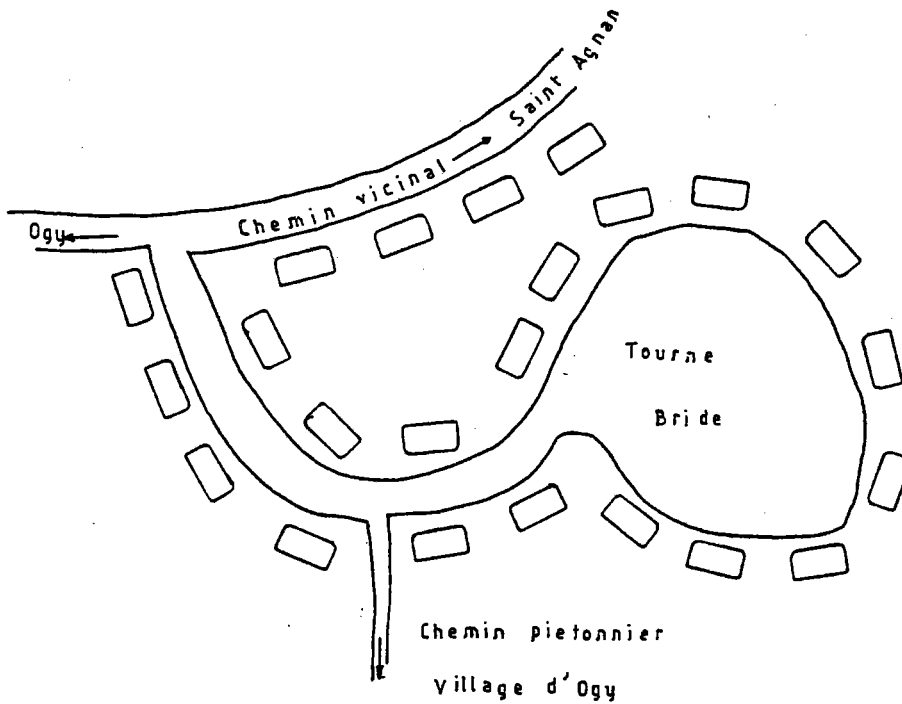
Les instructions, souvent sous forme de recommandations, ne sont pas toujours suivies par les lotisseurs. Exemple de recommandations:"Pour les lotissements urbains où la charge foncière n'est pas négligeable, on peut rechercher une réduction d'emprise en créant des sens uniques". En fait, cette recommandation n'est pas appliquée dans la pratique, on ne voit pas de sens uniques dans les lotissements, comme on ne voit que très peu d'allées piétonnières qui pourraient favoriser les rencontres. La voirie est surtout fonctionnelle dans le sens d'une vocation résidentielle. Le stationnement des visiteurs à l'intérieur y est difficile. L'augmentation de la charge foncière, surtout en milieu urbain, a favorisé une réglementation inspirée par l'économie et poussé lotisseurs et promoteurs à réduire au maximum les espaces extraparcellaires dont l'aménagement est à leur charge. Ainsi le problème se pose pour les parkings.

(1)Auzelle(R.).Technique de l'urbanisme,Collection PUF,1953.

Nous avons dessiné sous forme de plans les trois configurations de voirie les plus courantes à partir d'exemples concrets :

1. Les voies en impasse ne desservant que des maisons riveraines (Plan n°22)
2. Les voies à double sens communiquant entre elles (Plan n°23)
3. Le tracé en boucle relié à la voie principale (Plan n°24)

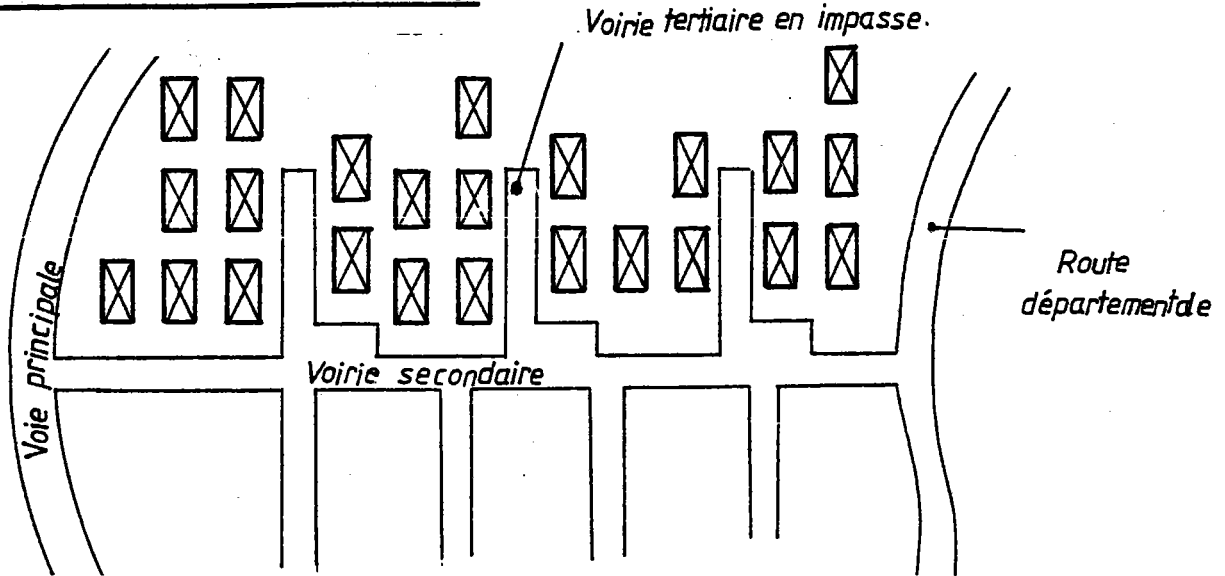
Exemple du 'Villaupre' à Ogy



Plan n°22. Plan simplifié du lotissement "Le Villaupré" à Ogy. Une seule voirie de desserte, un chemin piétonnier qui relie le lotissement au village, stationnement difficile dans la rue, espace de jeux sur l'impasse tourne bride.

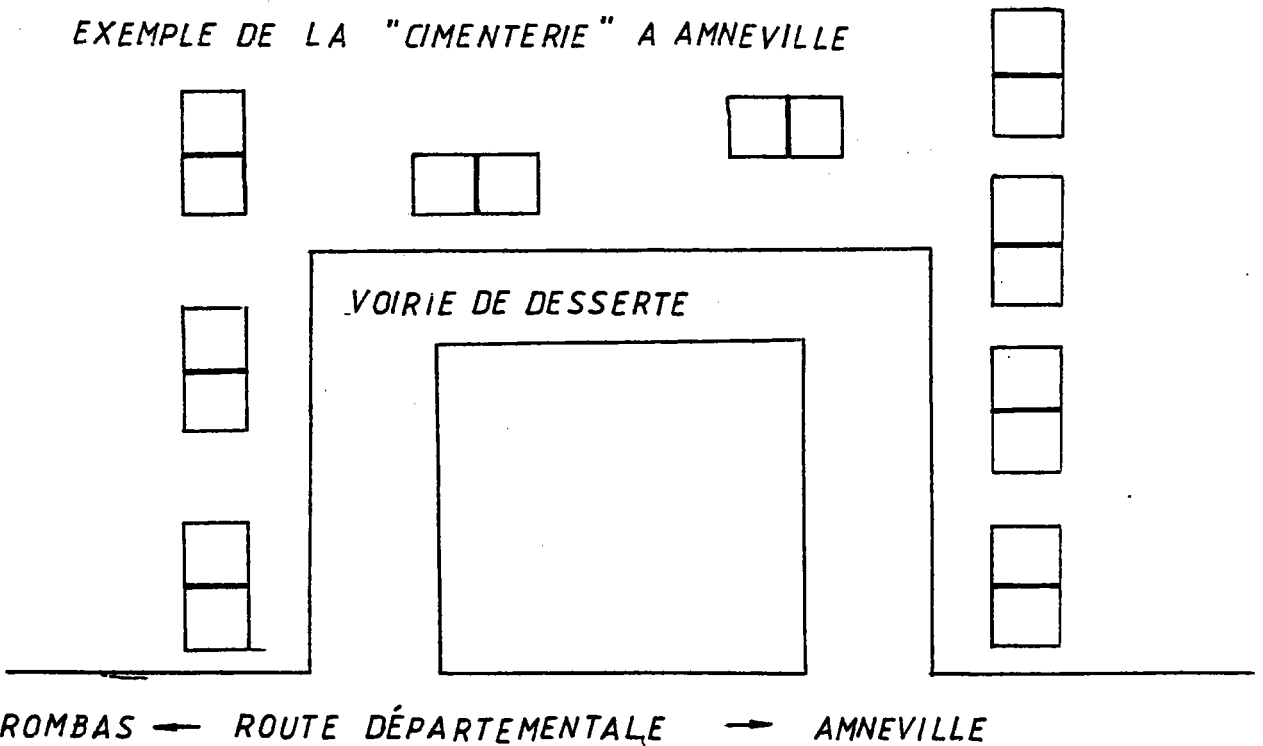
On peut citer comme autre exemple de "lotissement" avec voie en impasse celui des "Genêts" à Talange qui s'ordonne de part et d'autre d'une rue rectiligne.

Exemple de "l'orée des fleurs" de Marly.



Plan n°23. Plan simplifié de l'"Orée des Fleurs".

EXEMPLE DE LA "CIMENTERIE" A AMNEVILLE



Plan n°24. Plan simplifié de la "Cimenterie". Autres exemples : "Le Breuil", "Le Clos des Illas".

Règlementairement, "le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors du domaine public et dans les conditions suivantes: habitation normale ou pavillon, deux places de stationnement. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement, sera de 25m² y compris les accès. Sur les voies dont la largeur de chaussée est inférieure à 7m, les emplacements seront ménagés sur la propriété privée devant les garages et perpendiculairement à la bordure du trottoir, pour permettre le stationnement d'un véhicule au minimum et réduire ainsi le stationnement sur la chaussée (1)... Les Services de l'Équipement recommandent d'implanter des parkings de "dissuasion" plantés d'arbres à proximité des impasses et des allées piétonnières, près des voies de distribution, afin d'éviter un stationnement sur les trottoirs dans la journée et une circulation trop intense à certaines heures sur les voies de desserte"(2). Dans l'étude menée par le Groupement d'études et de Programmation du Service de l'Équipement de la Moselle en 1975 (mentionnée précédemment), le stationnement est règlementé: "Le stationnement sera interdit sur les voies d'accès aux maisons d'habitation, imposé sur les parcelles privatives, organisé en parkings"(p.6). Des exemples d'aménagement sont donnés pour deux ou quatre places par pavillon(P.11). Dans un exemple concret, le lotissement du "Cornus Champs" à Amnéville, on lit dans l'arrêté de lotissement(octobre 1975): "Le stationnement des véhicules sur la voie est interdit, chaque acquéreur devra créer sur le lot une aire de stationnement... Deux aires de stationnement devront être créées comme prévu au plan de masse modifié".

Pour résumer, les instructions des Services de l'Équipement répondent en matière de voirie à trois types de préoccupations : économique, de sécurité, de réglementation routière. La réalité, en ce qui concerne les parkings, est en fait différente dans la réalité par rapport aux réglementations. Il n'est pas prévu de parking de stationnement à usage public et le visiteur doit stationner sur le trottoir. C'est le cas dans les lotissements échantillons de la présente étude sauf "L'Orée des Fleurs" qui comporte des espaces de parkings sur les dessertes secondaires à l'entrée des impasses.

Les différents réseaux(3), d'assainissement et d'alimentation en eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'éclairage sont à la charge du lotisseur et font l'objet d'une réglementation très stricte sur le plan technique et sur le plan sécurité. On peut consulter le document n°24 en annexe qui donne toutes les prescriptions sur ce sujet. En général, ce genre d'équipements ne pose aucun problème et respecte fidèlement les normes. Les

(1) Document n°22 en annexe. Cahier de recommandations de la D.D.E.

(2) Idem.

(3) Cahier de recommandations, p.14, 44, 45, 51, 52, 53, 54, 106, 107, 158, 159 (Document n°23 en annexe)

conditions d'adduction se sont considérablement améliorées par la réalisation de réseaux souterrains. Ces branchements répondent là aussi à une procédure très rigoureuse dans les demandes d'autorisation des lotissements (Document n°24 en annexe). A titre indicatif, dans l'arrêté de lotissement du "Cornus Champs" à Amnéville, on peut lire: "La défense contre l'incendie sera assurée par les poteaux d'incendie susceptibles d'assurer en toutes circonstances un débit de 17 litres/seconde sous une pression minimale de 1 bar".

Les espaces verts et plantations sont englobés par Robert Auzelle dans les "espaces urbains non bâtis". Il distingue trois catégories d'espaces, les espaces libres, les espaces plantés, les espaces verts. Il insiste sur la nécessité des espaces verts pour l'équilibre psychique des individus: "Un square à proximité du domicile procure plus de bienfaits qu'un bois à plusieurs kilomètres". Il estime la surface nécessaire d'espaces verts à 2-5m² par habitant à proximité des campagnes et à 10-20m² par habitant à proximité des agglomérations. La circulaire du 8 février 1973 (Document n°25 en annexe) insiste sur l'aspect biologique des espaces verts et impose aux lotisseurs un aménagement minimum. On peut lire à ce sujet dans le "Cahier de recommandation": "Les espaces verts devront être très largement prévus. L'espace libre sera aménagé en jardin et terrain de jeux. Il y sera installé (...) bancs, une pièce d'eau et divers jeux d'enfants: balançoire, toboggan, bassin de sable etc. Un jeu de boules sera aménagé à (...). Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction des bâtiments. Il sera planté par logement individuel, 3 arbres à hautes tiges ou 6 arbustes au minimum sur la parcelle privée" (1). Dans l'arrêté du lotissement du "Cornus Champs" à Amnéville (octobre 1975), on lit: "...des arbres ornementaux à feuillages persistants à raison de trois unités plantées entre la voie et la façade des maisons".

Dans la réalité, ces équipements sont réduits à "la peau de chagrin". La mise en place est retardée, les équipements sont réduits. On se donne bonne conscience en arguant que les lotissements ruraux, situés en pleine campagne, n'ont pas besoin de plantations qui du reste déparent la configuration du village-rue. La population, quant à elle, arrive souvent avec la mentalité du grand ensemble dans lequel elle a vécu, lequel souffrait d'un manque d'équipements. L'enquête menée dans les six lotissements échantillons de la présente étude révèle qu'une grande partie des accédants souhaitent que leur lotissement reste zone résidentielle (65%) mais déplorent l'insuffisance (voire l'absence) de plantations et d'espaces à vocation de jeux et de rencontre (85%). Ces résultats sont confirmés par l'enquête de Nicole Lilti (2).

(1) Cahier de recommandations de la Direction Départementale de l'Équipement, p.108 et 109 (Document n°24 en annexe), p.162 et 163 (Document n°23 en annexe).

(2) Lilti (M.). Etude d'opinions sur l'habitat en lotissement, 1975.

Les équipements répondant à la consommation et aux besoins de la vie courante(1).

Dans la procédure à suivre en vue de la délivrance de l'autorisation de lotir(Cahier de recommandations de la D.D.E., p.11), il est demandé au lotisseur d'indiquer la situation des services existants qui sont la mairie, l'école et la poste, le centre commercial et le marché, les équipements sportifs et socio-éducatifs, les moyens de transports. Cette préoccupation traduit de la part du Ministère de l'Équipement un souci de mener une politique plus cohérente en matière d'habitat, s'inspirant de la conception anglaise selon laquelle les équipements sont mis en place avant la construction.

Il reste à savoir comment s'est concrétisée dans la réalité cette volonté et si tous les équipements sont vraiment nécessaires dans tous les cas.

En matière scolaire, trois aspects entrent en ligne de compte, les normes de l'Éducation Nationale, l'obsolescence de l'équipement avec le vieillissement progressif d'une tranche d'âge, la réticence des accédants d'origine citadine à mettre leurs enfants dans une école rurale. Dans sa demande d'autorisation, le lotisseur doit indiquer la capacité des équipements scolaires nécessaires pour accueillir la nouvelle population ainsi que les équipements devant être financés par la commune. Sur un croquis, il doit aussi indiquer "les principaux établissements scolaires dans un rayon de 500m, les emplacements nécessaires à l'équipement scolaire dans le lotissement avec calcul du nombre de classes en fonction des normes de l'Éducation Nationale, et des surfaces de sport"(Cahier de recommandations, p.17). Quelle est la situation dans chacun des six lotissements échantillons choisis?

Au "Villaupré" à Ogy, la politique de groupement et de ramassage scolaire en milieu rural dans le cadre d'une structure en S.I.V.O.M.(Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) a maintenu une école primaire à tous les cours à Saint Agnan(2km) et une école maternelle ouverte à 23 villages à Pange(5km). Le C.E.S. le plus proche est à 11km. Sur les huit familles consultées, trois seulement mettent leurs enfants à l'école de Saint Agnan et deux à l'école maternelle de Pange. Les réticences face à l'école rurale, les avantages de déplacements professionnels en ville ajoutés à la facilité des dérogations font que cinq familles sur huit mettent leurs enfants dans les écoles de la ville où les conditions sont encore facilitées par l'existence d'une cantine.

"L'Orée des Fleurs" et "Le Clos des Lilas" à Marly ont bénéficié de la construction de deux grands groupes scolaires primaire et maternel(en 1970 et 1974)(2) et d'un C.E.S., situés au coeur de la ville de Magny. Ces

(1)Cahier de recommandations de la D.D.E., p.11 et 17(Document n°26 en annexe).

(2)Le deuxième groupe scolaire est un ensemble architectural pilote:classes hexagonales, salle de sport, bibliothèque...

lotissements, comme tous ceux de Magny du reste, sont favorisés par la proximité de, la ville de Metz et la facilité des communications(T.C.R.M.). A titre indicatif, on peut signaler que sur 13 familles consultées à "L'Orée des Fleurs", six ont des enfants dans des établissements secondaires publics et quatre dans des établissements privés.

"Les Genêts" et "Le Breuil", lotissements situés à Talange, bénéficient d'une infrastructure importante, aussi bien dans les cycles maternel et primaire que secondaire(C.E.S., L.E.P., L.T.I.). Pour le classique, Talange dépend du district de Rombas(6km).

"La Cimenterie" à Amnéville est un lotissement bien situé sur le plan scolaire:les écoles maternelle et primaire, le premier cycle sont à cinq minutes, le Lycée polyvalent de Rombas à quinze minutes, le Lycée Régional de Talange à trente minutes(à pied).

Le tableau n°30 nous donne une certaine appréciation de la distance et de l'importance des équipements sanitaires des lotissements.

Le graphique n°36 donne une estimation des distances des équipements commerciaux et services courants dans plusieurs lotissements.

L'existence des autres équipements et leur distance par rapport aux différents lotissements sont relevés sur le tableau n°31.

2.Ressources et équipements des ménages des lotissements.

a)Conditions d'achat et de paiement de la maison.

Depuis 1969, l'achat d'une maison devenu accessible pour n'importe quel budget, constitue un événement dans l'histoire de l'habitat en France. Ceci a été possible pour deux raisons essentielles:

-La construction en série et le mode de commercialisation qui a fait de la maison un objet de consommation.

C'est A.Chalandon qui en 1969, par la procédure du permis de construire groupé(Document n°27 en annexe) et du Concours de la maison individuelle en grande série(Document n°28 en annexe), a instauré une politique permettant à tous les Français d'accéder à la maison individuelle:"La maison individuelle doit être l'occasion d'affirmer la notion de vente d'un objet fini". Le produit s'est alors commercialisé comme objet courant par la naissance d'une profession spécialisée à cet effet, le pavillonneur. Agent de publicité et démarcheur, le marchand de maisons n'est rien d'autre qu'un représentant "payé à la pièce", dont le travail consiste à démontrer à n'importe quel client qu'il peut accéder à la maison individuelle, clé en main, en assurant toutes les démarches. On consultera en annexe le document n°30, plaquette rédigée par la société PROMOGIM en 1980, dont la clarté, l'ingénuité de la présentation, les arguments de persuasion et la prise en charge de toutes les formalités, sont de nature à faire disparaître toutes réticences face au candidat potentiel à l'achat d'une maison individuelle. Cette opération constitue

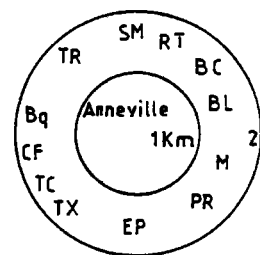
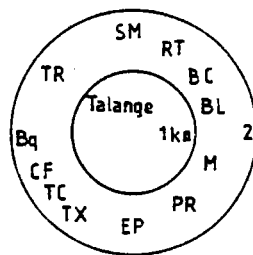
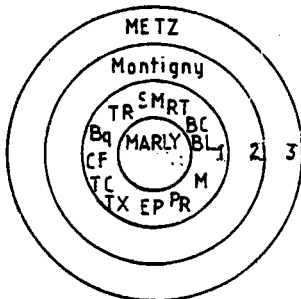
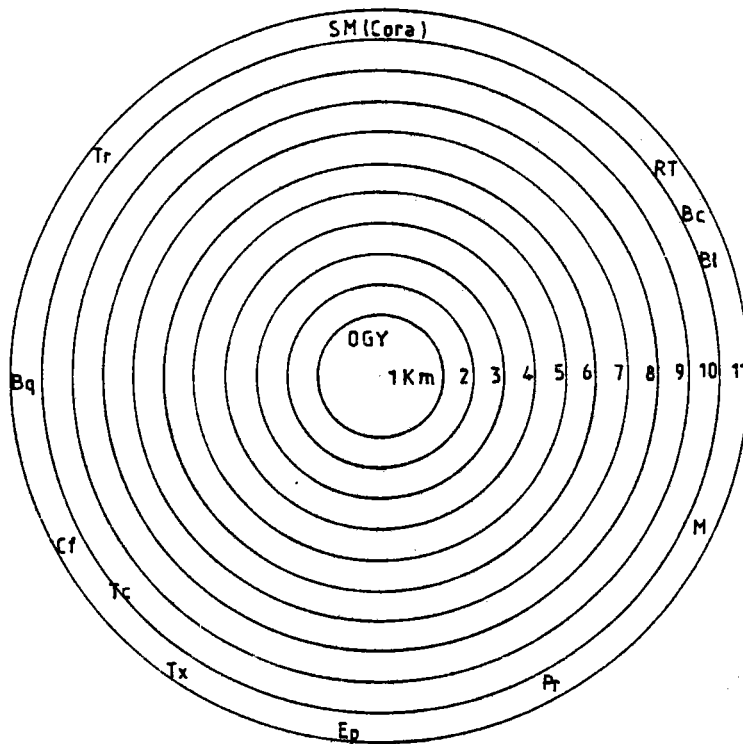
Tableau n°30. Distance et importance des équipements sanitaires dans les communes où se situent les "lotissements" de l'étude.

	Docteur	Dentiste	Hopital	Pharmacie	Kiné.	Infirmière
Ogy	11 km Borny	11 km Borny	11 km Cl. Bernard	11 km Borny	11 km Borny	11 km Borny
Marly	Sur place (10 dont 3 specialistes)	Sur place 4	4 km (Bon Secours)	Sur place 2	Sur place 1	Sur place 7
Talange	Sur place 5	Sur place 3	5 km (Marange Silvange)	Sur place 2	Sur place 2	Sur place 3
Amnéville	Sur place 6	Sur place 3	2 km (Marange Silvange)	Sur place 2	Sur place 2	Sur place 4

On constate l'isolement du "lotissement rural" du "Villapré" mais la densité des équipements sanitaires des "lotissements" en milieu rural. A noter que pour les villes d'Amnéville et de Talange, de nombreux équipements se trouvent accessibles dans les communes environnantes qui forment une agglomération.

Source: Annuaire du téléphone, 1986.

Le graphique n°36 donne une estimation des distances des équipements commerciaux et services courants dans plusieurs "lotissements".



- SM Supermarché
- RT Restaurant
- BC Boucherie
- BL Boulangerie
- M Marché
- PR Primeurs
- EP Epicerie
- TX Taxi
- TC Transport en commun
- CF Coiffeur
- B Banque
- TR Teinturerie-Pressing

Graphique n°36. Distance des équipements commerciaux et des équipements courants par rapport aux différents "lotissements" étudiés. Contraste entre "lotissement" rural particulièrement isolé et "lotissement" urbain bien achalandé. La ville de Marly qui compte 20 "lotissements" s'est doté de tous les équipements commerciaux et services courants (5 grandes surfaces: Leclerc, Super U, Migro, 4 banques ...).

L'existence des autres équipements et leur distance par rapport aux différents "lotissements" sont relevés sur le tableau n°31.

Equipements		OGY	MARLY	TALANGE	AMNEVILLE
SPORTIFS	gymnase	11 km	cosec	1 km	1 km
	terrain foot	11 km	2 km	2 km	2 km
	terrain tennis	4 km	8 km	2 km	10 km
	bowling	13 km	4 km	3 km	1 km
	piscine	13 km	3 km	2 km	1 km
	patinoire	13 km	4 km	3 km	1 km
CULTURELS	cinema	13 km	4 km	3 km	1 km
	école musique	13 km	1 km	1 km	1 km
	bibliothèque	11 km	1 km	1 km	1 km
	complexe social	11 km	1 km	1 km	1 km
AD-TIFS	mairie	2 km	500 m	500 m	1 km
	P.T.T.	11 km	500 m	500 m	1 km

Tableau n° 31. Les grands types d'équipements sportifs, culturels et administratifs dans les communes des "lotissements" étudiés. Les conditions sont particulièrement privilégiées pour les "lotissements" d'Annéville et de Talange (qui bénéficient, en outre, des équipements présents dans les communes périphériques avoisinantes et particulièrement de ceux du Centre Attractif de Coulanges). On note à nouveau l'isolement du lotissement du "Villauré" à Ogy. Marly bénéficie également d'une situation très avantageuse par la proximité de Metz (avantage des liaisons TCRM) et la présence d'équipements importants.

somme toute encore aujourd'hui dans l'esprit des gens une aventure. Cette plaquette est un modèle du genre. La commercialisation, aussi perfectionnée soit-elle, suppose aussi des conditions financières favorables.

-Les aides accordées pour l'accès à la maison individuelle.

Les Prêts Aidés à la Pierre (P.A.P.) sont des prêts à taux réduits octroyés par l'Etat pour l'achat d'une maison individuelle, qui se sont substitués en 1983 aux prêts du Crédit Foncier ou Immobilier. Le taux varie avec le montant des ressources qui ne doit pas dépasser un certain plafond, avec le nombre d'enfants, le lieu de construction de la maison et la surface du logement. Ces prêts sont octroyés essentiellement par le Crédit Foncier ou le Crédit Immobilier. Dans le tableau n°32, on a relevé à titre d'exemple auprès du Crédit Immobilier quelques données des prêts accordés durant le mois de janvier 1983.

Les taux des prêts P.A.P varient entre 4,5 et 8,5% mais sont réajustables chaque année. Plus le nombre d'enfants est élevé, plus l'importance du prêt est élevée (de 75 à 100%). Suivant un tableau indicatif des plafonds de ressources, variables avec le nombre de personnes à charge, l'importance du prêt, situé dans deux zones géographiques différentes, varie avec l'importance des revenus nets imposables (moins ou plus des plafonds indicatifs) et avec le nombre d'enfants. Par exemple, un ménage de quatre enfants à charge dont les revenus sont inférieurs à 70% du plafond de 132 815F (zone II par exemple Lessy, et conjoint actif) peut prétendre à un prêt maximum de 100% soit 675 458F, alors que la même famille dont les revenus seraient supérieurs à 70% ne pourrait prétendre qu'à 75% du prix du logement soit 472 814F(1). L'aide Personnalisée au Logement (A.P.L.), instituée en 1972, est une aide qui permet de réduire les remboursements. Elle peut être demandée à la C.A.F.. Dans les trois exemples du tableau n°32, les Aides Personnalisées à la Pierre sont respectivement 767,20F, 901,38F et 758,71F (en diminution des remboursements mensuels). Le P.A.P. et l'A.P.L. sont le fer de lance de la politique de construction de la maison individuelle et en particulier du lotissement. Ils constituent la pièce maîtresse de l'avenir des professions liées à la construction de ce type d'habitat.

La maison, devenue depuis une quinzaine d'années un objet de consommation pour des milliers de ménages qui ne sont pas toujours les plus aisés, a imposé un investissement salarial important. Nous nous proposons ici d'évaluer son importance en nous appuyant sur les données des accédants des six lotissements échantillons étudiés.

Le problème rencontré a été l'estimation exacte des revenus, les personnes rencontrées ayant été très réservées sur ce sujet. D'une manière générale, les enquêtes menées sur les revenus sont rares: la dernière qui soit exhaustive remonte à 1970, mais les résultats n'ayant été publiés qu'en 1975, le décalage est trop important pour une exploitation

(1) Le Républicain Lorrain, Edition du 13 mars 1984, "Etes-vous papable?".

Ressources	Nombre de Foyers	Moyenne du nombre d'enfants	Prix de construction	Prêt Moyen	Remboursement
3 296,40 F (- de 4 000 F)	5 (5,43 %)	0	234 262,43 F	154 966 F	1 515,83 F
8 414,77 F	13 (14,13 %)	1,36	454 139,68 F	315 842,27 F	2 968,69 F
13 566,00 F (+ de 11 000 F)	14 (15,22 %)	1,71	503 949,25 F	362 347,36 F	3 428,31 F

Tableau n°32. Données relatives aux prêts P.A.P. au Crédit Foncier de la Moselle du 1.1.1983 au 31.1.1983.

concluante. Ce manque d'empressement s'explique par l'absence de transparence qui entoure certains revenus. L'O.C.D.E. estime que dans cette enquête, les salaires et traitements sont approchés à 88,9%, les revenus de l'entreprise à 34,4% et ceux de la propriété à 35,4%. Finalement, la catégorie socio-professionnelle est la seule information exacte qui soit disponible pour déterminer le niveau socio-économique. Mais la difficulté est que si l'on peut savoir par exemple ce que gagne un professeur agrégé de lycée, on ne sait pas ce que gagne un artisan et il est difficile d'évaluer les ressources d'un agriculteur en retraite (cas rencontré au "Clos des Lilas"). Par ailleurs, on suppose qu'un appoint important est apporté par "le travail au noir" qui évidemment ne transparait pas sur nos relevés. Xavier Piolle regroupe les catégories socio-économiques en cinq postes(1):

-Industriels, gros commerçants, professions libérales, ingénieurs, cadres administratifs supérieurs, professeurs de Faculté et de Lycée, officiers supérieurs.

-Artisans, petits commerçants, instituteurs, services médicaux et sociaux, techniciens, cadres administratifs moyens, officiers subalternes.

-Employés, ouvriers qualifiés, sous-officiers de carrière, agent de police et administratif.

-Salariés agricoles, apprentis, personnel de service.

-Inactifs.

L'INSEE a publié en 1983 un tableau de correspondance entre les catégories socio-économiques et socio-professionnelles qui nous servira de référence pour l'évaluation des ressources des habitants des lotissements considérés. Pour 1987, on peut majorer ces ressources de 10% (Tableau n°33). Dans le tableau n°34, nous avons essayé de rassembler sur la base d'un calcul de moyenne par lotissement le prix de la maison, du terrain, les ressources des ménages, le pourcentage de remboursement mensuel et l'importance du nombre de crédits à taux réduit dans chaque lotissement. Nous avons également donné les extrêmes pour évaluer la diversité des clientèles dans chaque ensemble. Ce tableau n'a donc qu'une valeur indicative mais toutefois significative, d'une part par l'évolution (dates différentes de construction des lotissements), d'autre part par la comparaison entre les lotissements et avec les moyennes calculées à partir des publicités sur le Républicain Lorrain de tous les agents annonceurs.

L'analyse de ce tableau fait apparaître la différence très nette de prix entre les maisons individualisées des lotissements ("Le Villaupré", "Le Clos des Lilas") et celles en permis groupé ("L'Orée des Fleurs", "Les Genêts", "La Cimenterie"). Dans ces deux derniers lotissements, le caractère jointif de l'ensemble permet de gagner encore sur le prix du terrain. L'écart entre les prix des différentes maisons en lotissement est évidemment plus important que dans les groupes d'habitations où les prix sont sensiblement

(1)Piolle(X.). Les citadins et leur ville, Collection Privat, 1979.

Catégories socio-professionnelles							
	Cadre supérieur	Cadre moyen	Contre- maître	Employé	O.Q.	O.S.	Manoeuvre
Salaires: (F)	194 900,00	99 320,00	93 390,00	63 390,00	64 650,00	54 550,00	47 360,00
							(SMIG au 1/7/84
							41 066,00)

Source INSEE 1983.

Tableau n° 33 correspondance entre catégories socio-professionnelles et salaires en 1983.

	VILLAUPRE (1982)	ORÉE DES FLEURS (1972)	CLOS DES LILAS (1972)	GENÊTS (1979)	BREUIL (1969)	CIMENTÉRIE (1982)	Moyenne R.L		
							78	83	84
Prix de la maison	35 M	9,8 M	48 M		9,5 M	25 M	19	25,5	27,5
Extrêmes	20 - 56 M	8,5 - 10,5	40 - 80			22 - 31	¹⁵ / ₂₅		
Prix du terrain (M)	13	1,8 (1976)	13		1,2	5	21	22,5	23
Extrêmes	10 - 15	1,5 - 2,5	10 - 15			4 - 6			
Total (M)	48	11,6	61	33	10,7	30	46	48	50,5
Extrêmes	32,5 - 70	10 - 13	50 - 95	24,5 - 40	6,1 - 12	26 - 37			
Ressources en 1984 (F)	10500,00	6700,00	20000,00	7090,00	(1969) 1178,00	9600,00			
Extrêmes	6000,00 - 15000,00	3000,00 - 12000,00	10000 - 30000	5000 - 14000	(1984) 7000,00	6000 - 14000			
Remb. /mois	3000,00	(72) 750,00 (84) 660,00	3500,00	25000,00	(1969) 240,00 (1984) 318,60	3000,00			
Extrêmes	1000 - 5000		2000 - 5000	1200 - 3464					
Remb./mois (%)	29	(72):20 (84):7	17	35	(1969) 18% (1984) 4,5%	33			
Extrêmes (%)	7 - 52		8 - 33	13 - 69		15 - 40			
Nbre PAP ou Cred. à taux réduits (%)	73,3	77,7		71,5	C. immobilier 95	73			
Durée de paiement	20 ans	30 ans	15 ans	20 ans	20 - 25 ans	15 - 20 ans			

Tableau n°34. Moyenne dans chaque "lotissement", du prix de la maison et du terrain, des ressources des ménages, des remboursements, du nombre de prêts à taux réduits.

les mêmes. D'une manière générale, pour le promoteur ou le pavillonneur, l'intérêt sera de trouver le terrain le moins cher possible pour assurer le profit le plus élevé possible sur l'ensemble terrain plus maison. D'où des prix de terrains très pondérés à "L'Orée des Fleurs" où les prix des terrains ont été "gelés" par la procédure Z.A.D. ou à Amnéville où le groupe d'habitations de "La Cimenterie" a été construit dans un environnement industriel à bon marché. Dans les données tirées du Républicain Lorrain, si les terrains (de 1978 à 1984) ont augmenté moins fortement que les maisons (9,52% pour 44,7%), c'est parce que les marchands de maisons, pour assurer leur vente, on dû se tourner vers des couches sociales plus modestes, et pour continuer à assurer leurs profits tout en préservant une qualité architecturale minimum, se sont trouvés devant l'impérieuse nécessité de construire sur des terrains à bon marché. D'un autre côté, le désengagement de l'Etat qui s'est manifesté particulièrement depuis 1977, s'est accompagné d'une augmentation des taux des "prêts dévalorisés" et donc d'une augmentation du taux d'effort des acquéreurs. C'est ce qu'il ressort du tableau n°34 ou à "L'Orée des Fleurs" (1972) et au "Breuil" (1969), le remboursement n'était que de 20 et 18%, alors qu'en 1984, il est de 35% à "La Cimenterie" et aux "Genêts" et de 29% au "Villaupré" (% atténué dans ce dernier lotissement par l'importance des doubles salaires donc des ressources). On notera dans tous les ensembles, sauf au "Clos des Lilas" qui est un lotissement de riches, l'importance du nombre de prêts à taux réduit et la longueur de la durée des remboursements. Pour approcher la réalité de plus près, s'impose une étude approfondie de chaque lotissement.

Le lotissement du "Villaupré" est composé d'une dizaine d'échantillons de maisons aux prix très variés (de 200 000 à 560 000F). Le prix du terrain, qui se trouve dans une zone où la charge foncière est peu élevée, est toutefois relativement important en raison des frais de viabilisation et d'aménagement imposés par le lotisseur-aménageur (P.Cazenave à Metz). A la diversité des modèles et des prix, correspond la même diversité sur le plan social. Les différences socio-économiques sont surtout visibles au niveau de la composition de la population active des ménages où les doubles salaires sont nombreux mais n'ont pas la même consistance: couple Inspecteur de Police-Secrétaire de Direction (Ressources:15 000F- Prix de la maison:500 000F), couple Colleur d'affiches-Femme de Service (Ressources : 8 000F-Prix de la maison:350 000F). Le taux d'effort est en général important et varie de 25 à 55% selon les chiffres indiqués par l'enquête; il voisine souvent autour de 30%. Mais l'existence d'un double salaire et l'âge peu élevé donnent à tous les couples une grande marge de sécurité leur permettant de s'assurer, en dehors de l'achat de la maison, de nombreuses autres possibilités le crédit aidant, notamment dans l'équipement de la maison. Ces habitants ont la mentalité de "superconsommateur" et la maison est un objet de consommation parmi d'autres.

Le groupe d'habitations de "L'Orée des Fleurs" à Marly est le lotissement à vocation sociale selon la conception originale chalandonnienne. Le terrain est acquis

en 1969 par l'administration auprès de la municipalité sous forme de Z.A.C. à un prix de revient modique puisque déjà viabilisé. Il sera concédé aux accédants après 25 ans à 780F l'are sous forme de règlements mensuels de 65F par mois. De plus, la taille est réduite, 5 ares environ en moyenne. Mais la société Simlor, saisissant une clause verbale du contrat qui indiquait l'acquisition en bail à la construction, rectifie les termes du règlement (suivant une loi de 1964 relative aux bâtiments agricoles) en l'indexant sur le coût INSEE réactualisé tous les trois ans, ce qui augmentait le terrain de 120 fois sa valeur. Des interventions vindicatives de la population devaient porter ses fruits puisqu'en 1976, la Société acceptait de vendre le terrain avant terme pour ceux qui le désiraient, au prix de 3 000F l'are (1).

La maison est le résultat d'un Concours International mis en oeuvre par M.Chalandon en 1969 (Document n°28 en annexe) qui devait retenir dix lauréats dont la société SIMLOR pour l'ensemble de Marly, sur des critères de prix plafonds très bas. L'opération n'était possible que par la construction en grande série sur un modèle standard conçu par éléments préfabriqués (Société Citra-France installée à proximité). En fait cinq modèles avoisinants étaient proposés en 1971:

- le F4, plus garage, plus cellier à 92 000F,
- le F4 sans moquette et sans tuiles vieillies à 85 000F,
- le F5 aménagé à 105 000F,
- le F5 sans moquette et sans tuiles vieillies à 90 700F,
- le F5 avec garage attenant à 109 100F.

Fin 1972, les prix devaient augmenter. Le premier modèle revenait à 100 100F. Tout compris, terrain plus habitation, l'ensemble revenait en 1972 à 116 000F (la même année, au lotissement voisin des "Lilas", l'ensemble revient en moyenne à 610 000F).

Le financement était également très abordable puisque l'accédant devait fournir un apport de 10 000F et régler le reste suivant un échéancier:

- six premières années:750F/mois
- durant 15 ans:650F/mois
- durant 5 ans:250F/mois
- durant 5 ans:65F/mois(terrain).

Les remboursements étaient fixés définitivement sans indexation. Pour beaucoup de familles à l'époque, l'accession dans de telles conditions était une affaire. En 1973, la clientèle est essentiellement formée d'employés avec un taux important de militaires (30%) et de ménages à deux salaires (60%) ayant le plus souvent deux ou trois enfants.

Dans cet ensemble, la population s'est donc engagée, pour devenir propriétaire d'un pavillon, à verser une partie de son salaire pendant trente ans, avec une contribution moyenne de 20% les premières années et une participation actuelle de 7%. Ajoutons qu'une grande partie de ces accédants (77,7%) a bénéficié de prêts à taux réduits.

(1) Source: M.Schmadel, Ingénieur divisionnaire de l'Équipement en retraite, responsable du lancement du Concours de la Maison Individuelle en Moselle.

Mais l'écoulement du produit s'essouffle. L'opération qui comptait initialement 1535 pavillons est ramenée à 1200 en 1976. En fait en 1978, 715 pavillons seulement seront réalisés et c'est le Crédit Immobilier qui prendra le relais, seul en mesure, par son armature financière et commerciale et sa vocation d'organisme public, à poursuivre le programme en l'adaptant, ceci à des fins essentiellement économiques.

Le **lotissement** du "Clos du Lilas" peut être considéré comme une anomalie sur le plan architectural et socio-économique si l'on considère que le **lotissement**, destiné plutôt aux classes moyennes, n'est pas représentatif des classes aisées qui choisissent plus volontiers une villa particulière ou un immeuble de grand standing dans un quartier résidentiel communément appelé quartier "bourgeois". Quelles sont donc ces familles de la "haute coterie" qui ont choisi de construire et de vivre en commun dans un **lotissement**? Il semble, selon l'enquête qui a été menée dans ce **lotissement**, que le choix procède d'un besoin d'afficher un certain standing chez une population de nouveaux riches qui s'est hissée socialement par le travail, d'un besoin aussi de se démarquer socialement, d'une part par rapport à une origine antérieure inférieure, d'autre part par rapport aux couches sociales inférieures. Comme preuve cette réflexion faite par une dame de l'ensemble: "Tout ce que l'on gagne c'est pour la galerie, c'est pour épater les copains...". Il s'agit donc d'une installation qui tient à être en apparence, en regard de la société. L'architecture ambitieuse voire prétentieuse, l'importance de la superficie en témoignent. Le **lotissement** a donc été un moyen pour ces nouveaux riches d'acheter le privilège de vivre ensemble et d'étaler leur nouvelle situation sociale.

Si un tiers des ménages appartient à des professions libérales et commerciales, un autre tiers est formé de ménages à deux salaires dont le modèle est le mari ingénieur et la femme institutrice. Un dernier tiers est formé de cadres supérieurs (directeur technique, technicien supérieur des télécommunications, directeur de grande surface...). On trouve également un ménage de cultivateurs en retraite dont la maison et le terrain ont coûté 940 000F en 1978 et qui ont payé comptant sans crédit!

Les ressources des ménages ont été établies suivant le tableau de l'INSEE présenté précédemment. Dans la majorité des cas, elles dépassent largement 20 000F par mois. Le **lotissement** a été construit en deux phases: en 1972-73 (prix moyen du terrain: 48 millions de NF) et en 1978 (prix moyen du terrain: 88 millions de NF). Le taux d'effort mensuel est faible (10% dans la majorité des cas et la durée d'échéances relativement courte (10 à 15 ans).

Le groupe d'habitations des "Genêts" comprend 32 maisons. Celles-ci sont jointives avec décalage des façades et bordent une rue en ligne droite. Cette configuration a permis une économie de terrain et d'équipements pour le promoteur et maître d'oeuvre, (Claude Rizzon). L'économie a été réalisée aussi par la "répétitivité" de l'habitat sur le plan architectural et sur le plan de la dimension (F5). Les différences de prix allant de 420 000F à 245 000F proviennent de la dimension du terrain (1 à 2 ares), de l'aménagement intérieur, de l'accès, avec ou sans perron

(Maison "Lorraine" ou "Camelia"), de la date de construction (1978-1982). Les situations économiques sont relativement modestes: près de la moitié d'ouvriers, donc ayant 6000F de ressources selon le tableau de l'INSEE, peu de ménages à double revenu. L'achat de ces maisons a donc été rendu possible par l'obtention d'avantages, P.A.P. et A.P.L. maximum, en raison du nombre d'enfants élevé dans ce lotissement (souvent 3,4 et 5 enfants). Mais le taux d'efforts est élevé et dépasse fréquemment 35% des ressources (60%, 50%, 43%, 37%...) correspondant aux professions déclarées. Par ailleurs, ces remboursements sont étalés sur une période relativement longue (15 à 20 ans).

Le lotissement du "Breuil" à Talange est une opération qui a été réalisée en 1969 par le Crédit Immobilier de la Moselle et réalisée par la SOMOTRA. Elle répond aux orientations politiques de l'époque en matière d'habitat: favoriser l'accession à la propriété à des classes modestes. Les salaires sont en effet peu élevés: salaire moyen de 1384,90F par mois, salaires extrêmes allant de 8000F à 5316F, neuf salaires sur vingt en dessous de 1000F (1983). Les maisons (toutes identiques) valaient avec le terrain environ 100.000F en 1969. Les remboursements, facilités par les taux réduits du Crédit Immobilier, variaient entre 291,82F et 389,39F soit environ 5% du salaire (au départ). Le remboursement est étalé sur 20 à 25 ans (ces chiffres sont fournis par le Crédit Immobilier).

Le lotissement de la "Cimenterie" à Amnéville est une opération récente (1982) qui contrairement aux nombreux lotissements construits à Amnéville, est situé à l'extérieur du tissu urbain de l'agglomération sur un espace industriel ancien (cimenterie, crassier). Le prix modéré des maisons avec terrain, entre 37 et 27 millions, s'explique par le caractère jointif de l'ensemble, la charge foncière peu élevée (1 million de Francs l'are viabilisé), la petite taille des parcelles (3,8 à 6,16 ares) et la faible surface habitable. Les ménages qui accèdent dans ces maisons ont un niveau de ressources d'ouvrier ou de petit employé (pontier, fondeur, conducteur d'engins, chauffeur), mais un deuxième salaire modeste contribue à assurer les remboursements dans des conditions normales (soudeur, femme de ménage, employé de bureau, agent de l'Education Nationale). Ainsi, pour 75% des ménages, le taux d'effort est de 33% et s'étale sur 20 ans. Les trois quarts des ménages bénéficient de prêts P.A.P..

Plusieurs conclusions importantes s'imposent à la suite de cette étude sur les conditions d'accession à la propriété individuelle en lotissement. Pour l'ensemble des lotissements, mis à part "Le Clos des Lilas" considéré ici comme un cas particulier, le taux d'effort exigé pour l'accession à la propriété en lotissement équivaut en général à un tiers des ressources. Il est plus important qu'en 1969 il y a 15 ans, où il ne représentait qu'un cinquième des ressources.

Le coût est plus élevé en lotissement qu'en groupe d'habitations. A la diversité architecturale dans le premier cas, correspond une diversité socio-économique plus grande. L'engagement financier est pris sur une période assez longue, mais le taux d'effort diminue considérablement avec les années.

Les conditions d'accèsion à la maison individuelle en **lotissement** dépendent de trois facteurs majeurs: le double salaire, le nombre d'enfants, les facilités de crédit (P.A.P.) et les aides (A.P.L.). L'investissement dans une telle opération pour des familles en général modestes représente donc un évènement important dans la vie. Qu'est-ce qui motive un tel changement? Est-ce le besoin d'avoir "l'objet" comme tout le monde, ou est-ce le besoin d'être mieux? Nous avons interrogé les populations des différents **lotissements** en posant la question suivante: Pourquoi avez-vous choisi d'acheter une maison en **lotissement** ?

- Pour être propriétaire
- Pour raisons familiales
- Pour raisons professionnelles
- Pour être tranquille
- Pour raisons écologiques
- Pour ne plus payer de loyer
- Pour investir dans la pierre

64% des personnes interrogées ont indiqué en priorité la première raison: pour être propriétaire.

C'est donc bien le besoin d'avoir qui a d'abord commandé le choix de l'accèsion à la propriété en **lotissement** davantage que la recherche d'une valeur réelle d'usage. Reste à savoir, et l'enquête sur le vécu des habitants analysée plus loin nous le dira, dans quelle mesure ce nouvel objet de consommation améliorera les conditions d'existence par rapport à ce qu'elles étaient avant. L'étude des équipements du ménage que nous allons aborder démontre que l'habitant des **lotissements** a d'abord une mentalité de consommateur "primaire" qui consiste à vouloir posséder tout ce qui est en vogue.

b) Recensement des équipements des ménages.

L'INSEE considère le niveau d'équipement des ménages sous deux aspects, les éléments de confort et les biens d'équipement des ménages. Comment se situent les **lotissements** par rapport à la moyenne nationale sur ces deux plans? Nous avons choisi comme exemple pour cette étude le **lotissement** du "Villaurpré".

-Les éléments de confort du ménage (Tableau n°35).
Le confort de l'habitat en France offre de grandes disparités sur les plans social, de l'âge, des régions et des types d'habitat. Le développement des **lotissements** en France a été un facteur de progrès décisif dans le confort des ménages, d'autant que l'on constate sur le plan national, que les employés et les ouvriers qui constituent la clientèle dominante des **lotissements**, ont encore un niveau de confort très bas (30% des employés et 6% des ouvriers seulement ont le "tout confort"(1)). Les chiffres relatifs aux catégories socio-professionnelles sont de 1975, mais on peut considérer que leur évolution n'a été que peu sensible depuis en regard des différences pour la moyenne nationale entre 1975 et 1984.

-Les biens d'équipement du ménage (Tableau n°36)
Le tableau n°36 illustre bien encore ici le phénomène de richesse des objets de consommation courante dans les

(1) W.C., plus sanitaire, plus chauffage central.

	Cadres moyens 1975	Employés 1975	Ouvriers 1975	France 1975	France 1984	"Villaupré" 1984
Eau courante				98. %	98 %	100 %
W.C.				73 %	75 %	100 %
Baignoire				70 %	72 %	100 %
Tout confort (1)	74 %	30 %	6 %	51 %	53 %	100 %

Source : I.N.S.E.E.

Tableau n° 25 Etat comparatif des éléments de confort entre catégories socio-professionnelles, moyenne nationale et "lotissement".

Nbre en %	Personnel service (3)	Employés (3)	OQ (3)	Cadres moyens (3)	Moyenne nationale (3)	" Villaupré " Ogy (2)
Automobile 1	55,8	80	87	92,4	72,9	100
Automobiles 2					17,2	39,2
Réfrigérateurs	95,6	98,8	97,1	98,8	96,4	100
Machine à laver	74,6	23,1	17,3	32,7	82,7	100
Téléviseur couleur	56,7	62,4	59,9	66,9	61,4	100
Congélateur	22,6	27,7	39,1	30,2	32,7	87
Téléphone	76,6	85,8	76,6	95,8	85	100
Ordinateur (1)					10	35
Chaine stéréo (1)					3,3	95
Magnétoscope (1)					9,8	35

Tableau n°36.

Les biens d'équipements du ménage.

Source: (1) Quid 1984

(2) Enquête personnelle

(3) Enquête de conjoncture auprès des ménages d'octobre 1983 à janvier 1984 (INSEE)

lotissements et particulièrement des objets encore les moins répandus auprès des masses. Trois facteurs permettent d'expliquer cette abondance de biens d'équipement:

*La mentalité de l'accédant au départ. Les pavillonneurs ne cachent pas que leur clientèle privilégiée et recherchée est celle qui est le plus marquée par la société d'abondance et par le besoin de posséder le plus vite possible tout ce qui est en vogue, maison comprise.

*Le phénomène de contagion engendré par la promiscuité où s'exerce une surenchère dans l'accumulation quantitative et qualitative des biens entre les habitants du **lotissement**.

*Des besoins spécifiques nés de la situation d'isolement du **lotissement** et de l'éloignement des équipements collectifs. 39,2% des ménages dans les **lotissements** ont deux automobiles contre 17,2% seulement sur l'ensemble de la population. D'autres biens qui contribuent à rompre l'isolement, comme la télévision, le téléphone ou le congélateur, sont de la même manière fortement répandus. Cette course en avant vers le plus avoir implique un appel au crédit de plus en plus élevé et une charge de remboursement de plus en plus lourde. Les habitants deviennent donc des "super-consommateurs" matériels. Deux questions se posent: ces équipements ont-ils toujours leur raison d'être en tant que valeur d'usage? Ont-ils des répercussions heureuses sur le comportement des ménages? L'enquête sur le vécu des habitants des **lotissements** nous permettra d'apporter une réponse à ces deux questions.

3. Temps passé dans le lotissement et à l'extérieur.

Cette étude est basée sur les enquêtes menées auprès des populations des six **lotissements**.

a) Fréquence des déplacements en ville.

La question posée était: "Fréquence des déplacements vers Metz? Une fois par semaine? plusieurs fois? Tous les jours? Tous les jours sauf le dimanche?" Le tableau n°37 montre que les **lotissements** de Marly et d'Ogy ont des déplacements nombreux vers la ville de Metz. Ceux de la région sidérurgique limitent en général ces déplacements à un rythme hebdomadaire. Essayons de dégager les motifs de ces déplacements.

b) Les types de relations avec la ville.

La question posée était: "Quel type de liaisons avez-vous avec la ville? Culturelle? Distractive? Professionnelle? Scolaire? Administrative?". Le tableau n°38 révèle que les déplacements de type distractif sont dominants. Ce phénomène d'évasion sera confirmé plus loin dans l'enquête sur le vécu des habitants. L'attraction vers la ville est attestée par une grande majorité des habitants qui souhaitent que leur **lotissement** reste zone résidentielle (76% des personnes interrogées).

c) Durée de transport pour se rendre à son travail.

La question posée était: "Distance du travail?" (Tableau n°39).

d) Les loisirs des jeunes (15-20 ans).

Une enquête a été menée dans le **lotissement**

	(1 x/semaine	:Plusieurs fois:	Tous les jours:	Tous les jours) sauf dimanche
"Villaupré"	9 %		82 %	9 %
"Orée des Fleurs"	36 %		35 %	
"Clos des Lilas"	25 %	16,5 %	45 %	
"Genêts"	40 %	10 %		30 %
"Breuil"	64,5 %	5,1 %		
"Cimenterie"	55,5 %		28 %	5,5 %
Moyenne	38,3%	10,5%	47,7%	14,8%

Tableau n°37. L'importance des déplacements vers Metz par "lotissement

	Culturelle	Distractive	Profession.	Scolaire	Administr.
Villaupré	50 %	80 %	100 %	90 %	70 %
Orée F.	13,5 %	47 %	35 %	20 %	13,5 %
Clos L.	50 %	83,5 %	50 %	16 %	/
Genêts	6 %	52 %	22 %	5 %	38 %
Breuil	/	50 %	36 %	28,5 %	21 %
Cimenten.	9 %	46 %	26 %	36 %	36 %

Tableau n°38. Importance des différents types de liaisons avec la ville des habitants des six "lotissements" échantillons.

	- 10 km	10 à 19 km	20 à 30 km	+ 30 km	Moyenne
Villaupré	7 %	72 %		21 %	13,23 km
Orée F.	78 %	11 %	11 %		10 km
Clos L.	78 %	11 %		11,4 %	11,4 km
Genêts	53,5 %	35,5 %	7 %	4 %	
Breuil	60 %	36,5 %	13,5 %		10,9 km
Cimenten.	45 %	27 %	18 %	10 %	15,5 km

Tableau n°39. Durée de transport pour se rendre au lieu de travail dans les différents "lotissements".

"Les Vergers" à Basse-Ham, commune située à 6km au nord-est de Thionville, auprès de 20 jeunes de 15 à 20 ans. Deux aspects ont été abordés, la fréquentation des activités locales, la recherche des loisirs en ville (Thionville).
-Fréquentation des activités locales (Graphique n°37).
-Recherche des loisirs en ville (Tableau n°40 et Graphique n°38).

4. Les relations avec le lotissement.

La question posée était la suivante : "Quels sont les types de relations avec vos voisins? Familières? Cordiales ou courtoises? Services rendus? Les réponses apparaissent sur le tableau n°41. On constate que les habitants des **lotissements** semblent peu enclins à se fréquenter et même tendent à s'éviter, mais que par contre on n'est pas réticent à se rendre service quand il le faut. Cette réserve de la population à se fréquenter, qui est compensée par l'importance des fréquentations à l'extérieur, s'explique par l'origine d'une grande partie des habitants qui venant des grands ensembles, ont choisi la maison individuelle pour être tranquilles et "ne pas avoir d'histoires". L'enquête sur le vécu des habitants devrait nous le confirmer. Le **lotissement** ne semble donc pas être un type d'habitat favorable à la vie communautaire.

5. Taux d'instabilité et cursus résidentiel.

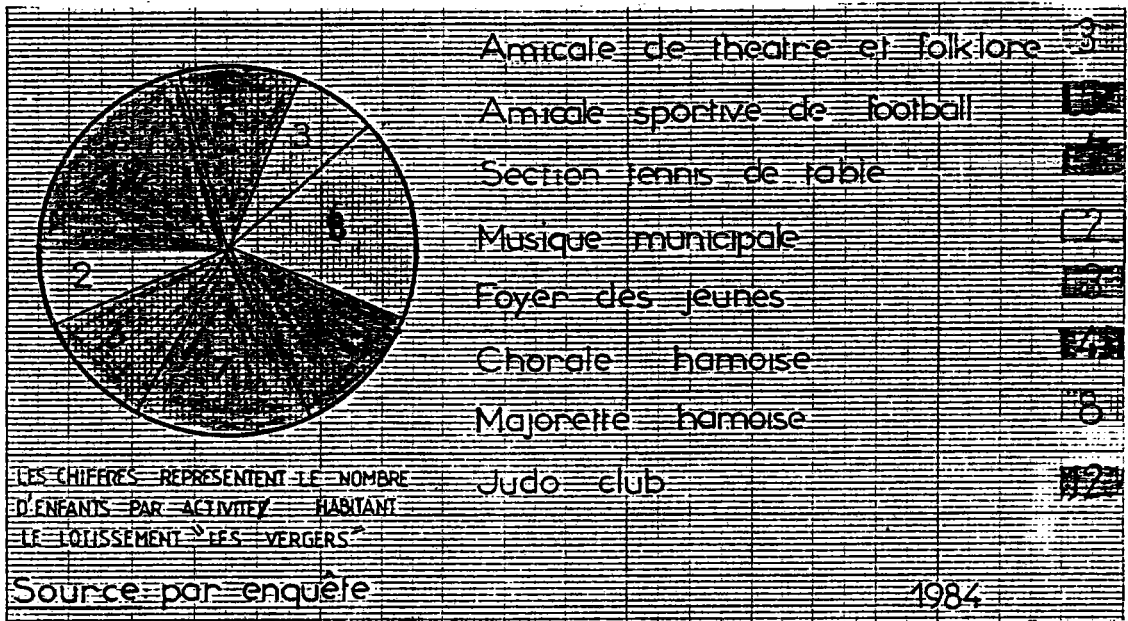
L'étude géographique réalisée sur la Z.U.P. des Hauts de Blémont en 1973 (1), qui consacrait un chapitre sur ce sujet, révélait que 72% des ménages souhaitaient quitter ce grand ensemble en 1972. Ce sont ces ménages qui ont constitué la plus grosse partie des contingents d'accédants à la propriété et la clientèle privilégiée ciblée par les pavillonneurs et les promoteurs, lorsque les pouvoirs publics privilégiaient l'habitat individuel groupé au détriment des grands ensembles, surtout lorsque l'extension de ceux-ci fut officiellement arrêtée à partir de 1973 (2). On note page 96 dans la même étude sur la Z.U.P. de Borny: "Les habitants se sentent frustrés de la liberté représentée par le pavillon individuel voisin et continuent à caresser celui-ci comme un idéal tout en étant satisfaits lorsqu'ils comparent le logement actuel à celui qu'ils occupaient. 80% des gens des grands ensembles sont favorables à la maison individuelle mais dans les mêmes conditions financières". Ces opérations ayant été lancées en 1958, la génération des grands ensembles ne devait donc s'étendre que sur quinze ans (1973). En 1985, quinze autres années ont consacré cette nouvelle génération d'habitat appelée **lotissement**, dont la conception a du reste fort évolué (cf. deuxième partie de la présente thèse). On peut déjà mesurer le taux d'instabilité dans ce type d'habitat, évaluer l'importance du nombre de ménages qui souhaitent quitter le **lotissement** un jour et indiquer les types d'habitats qu'ils souhaiteraient occuper. Cette recherche est fondamentale car elle permet déjà de mesurer le degré d'adaptation de ce type d'habitat à la société actuelle.

a) Le taux d'instabilité dans les lotissements.

L'indice d'instabilité désigné I s'obtient en

(1) Guéneau (E.P.), La Z.U.P. de Borny, Maîtrise de Géographie, Faculté des Lettres de Metz, 1973.

(2) Circulaire d'Olivier Guichard. Document n°9 en annexe.

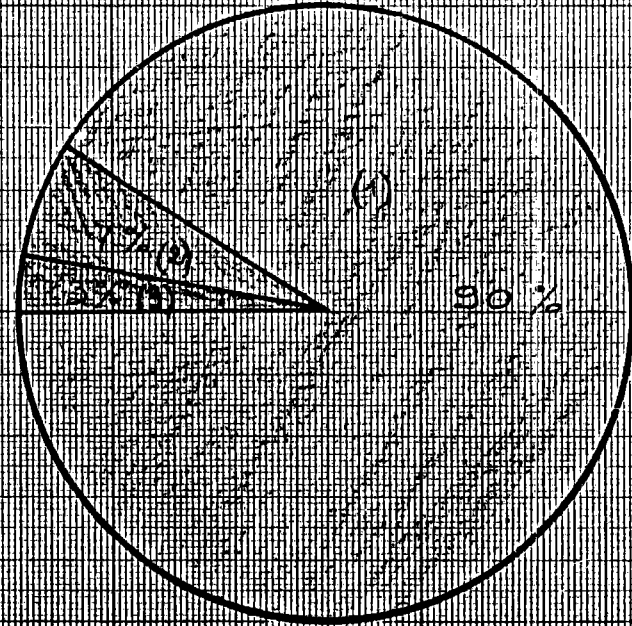


Graphique n°37. Taux de fréquentation des différentes activités locales par les jeunes du "lotissement" "Les Vergers" à Basse-Ham (1984).

	oui	non
Etes-vous satisfaits des loisirs locaux ?	8	12
Participez-vous à leur animation ?	4	16
Recherchez-vous plutôt la ville ?	15	4
Sortez-vous en ville une fois par semaine ?	20	
deux fois par semaine ?	15	

Tableau n°40. Questionnaire sur la participation aux loisirs locaux et la recherche de loisirs en ville.

- Loisirs distractifs: Discothèque,
Show Musical, Spectacle, Cinéma, Bars (1)
- Loisirs Sportif: Tennis, Handball,
Basket, Athlétisme, Natation (2)
- Loisirs Culturel: Bibliothèque,
Cinéclub, Conférences (3)



Graphique n°38. Ce que les jeunes de 15-20 ans recherchent en ville comme loisirs.

Enquête menée dans le "lotissement" "Les Vergers" à Basse-Ham (1984).

	Familières:	Cordiales ou courtoises:	Services rendus	Aucune	Mauvaises
"Villaupré"	9 %	9 %	64 %	18 %	
"Crée des Fleurs"	14 %	35 %	41 %	8 %	2 %
"Clos des Lilas"	46 %	20 %	20 %	14 %	
"Genêts"	12 %	16 %	72 %		7 %
"Breuil"	7 %		86 %		7 %
"Cimenterie"	17 %		54,5 %	18,5 %	
Moyenne	17,6 %	13,4 %	56,3 %	10,1 %	2,6 %

Tableau n°41. Les types de relations dans les "lotissements" et importance.

divisant le nombre de ménages ayant vendu (n) par le nombre total de maisons du lotissement. Pour quatre lotissements ayant une quinzaine d'années, les indices sont les suivants:

- "Le Breuil" à Talange (1969).....: I= 7%
- "L'Orée des Fleurs" à Marly (1972).....: I=23%
- "Le Clos des Lilas" à Marly (1972).....: I=20%
- "Le Bellevue" à Bousse (1970).....: I=12%

La moyenne des indices nous donne une valeur approchée de l'indice d'instabilité dans les lotissements d'une quinzaine d'années qui est de 15,5%. Dans les lotissements récents du "Villaupré", des "Genêts et de "La Cimenterie" (lotissements échantillons de la présente étude), l'indice d'instabilité est en 1986 de 0.

On a pu observer que les couches de populations caractérisées par une certaine mobilité professionnelle, tels les militaires de carrière, et qui sont relativement nombreux dans certains lotissements, ont contribué à élever l'indice d'instabilité. D'autres couches sociales, de condition généralement plus modeste, tels les ouvriers du lotissement du "Breuil", resteront dans le quartier où leur emploi les y a conduits. Il ne fait pas de doute que d'un lotissement à l'autre, l'importance du taux d'instabilité jouera sur le développement de la vie relationnelle.

b) Le cursus résidentiel.

Selon les enquêtes menées auprès des habitants des six lotissements échantillons, les trois quarts des accédants sont issus des grands ensembles. Dans les lotissements récents, les chiffres y sont plus élevés: 91% et 92% au "Villaupré" et à "La Cimenterie" contre 70% au "Breuil". J.F. Batellier a caricaturé ce phénomène en montrant l'évolution systématique des conditions d'habitat pour chaque couche sociale (taudis des vieux quartiers, grands ensembles, maisons individuelles, petit collectif, maison ancienne) et l'alternance obligée entre ensemble horizontal ou vertical. Pour les habitants des lotissements, quelle est l'importance de ceux qui souhaitent quitter, quelles sont les raisons invoquées et le nouvel habitat souhaité? Beaucoup de réponses procèdent du rêve davantage que de la réalité et il ne faut pas considérer ces résultats comme la perspective d'une réalité future, mais plutôt comme un "constat d'insatisfaction".

La question posée aux habitants était ainsi libellée: "Songez-vous un jour quitter ce nouvel habitat?". Pour les six lotissements, la moitié des personnes interrogées souhaitent un jour changer d'habitat, mais d'un lotissement à l'autre le taux varie. Si dans trois lotissement ("Villaupré", "Clos des Lilas" et "Genêts") le désir de changer un jour correspond à cette moyenne, il est de 73% et de 64% à "La Cimenterie" et à "L'Orée des Fleurs" et de 16% seulement au "Breuil". Pour la population de ce dernier lotissement de condition modeste (majorité d'ouvriers) et déjà agée (moyenne d'âge de la population parentale en 1983: 49 ans), l'accès à la propriété en maison individuelle a représenté, en raison des facilités financières accordées par le Crédit Immobilier, une manière de consécration sociale par rapport par exemple aux ouvriers des H.B.L. qui assurent à leur main d'oeuvre le logement jusqu'à la fin de leurs jours.

L'ALTERNATIVE?

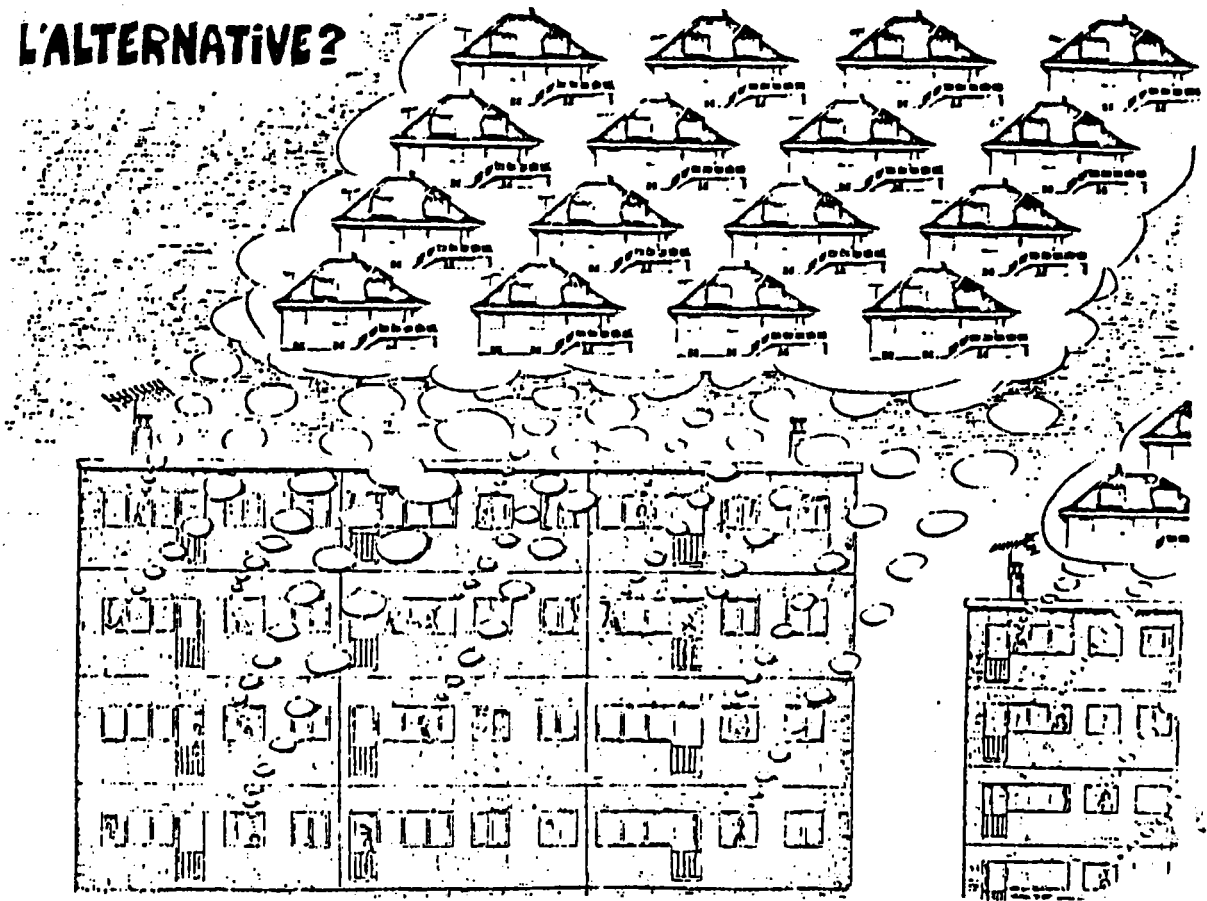


Illustration J.F. Batellier.

Dans "Habitat 2000", La documentation française, 1980.

60.

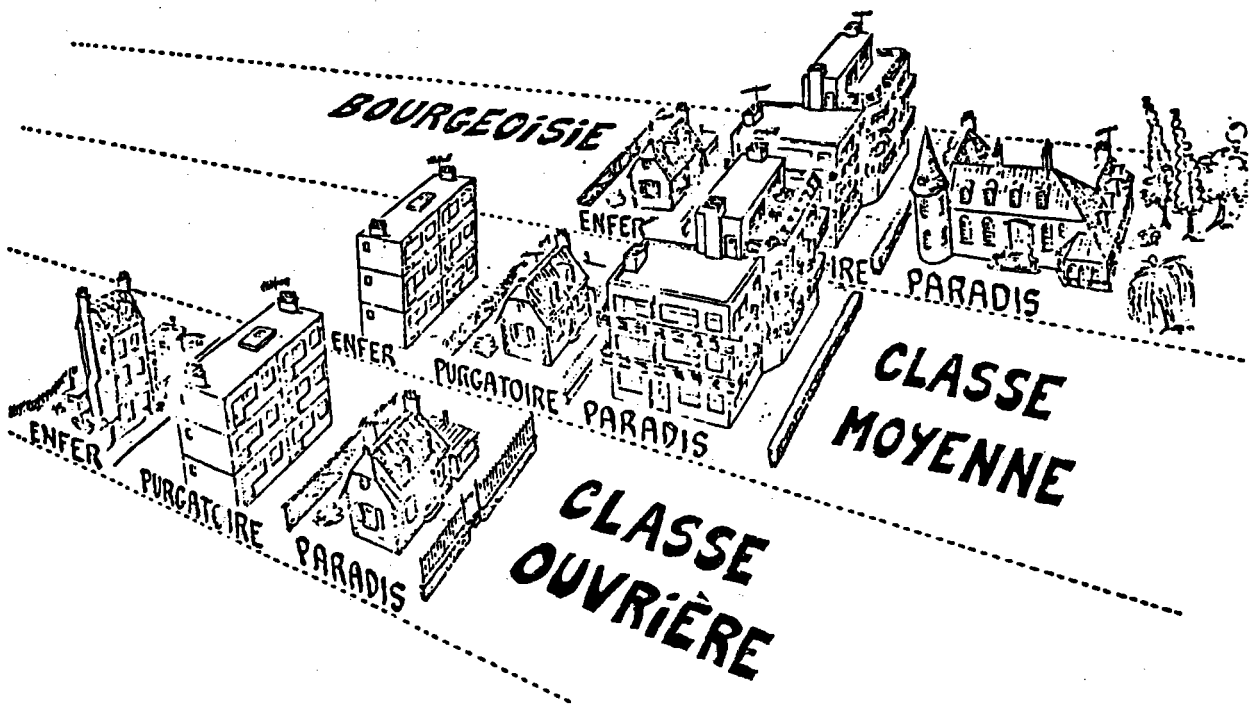


Illustration J.F. Batellier.

Dans "Habitat 2000", La documentation française, 1960.

Pour la moitié des habitants des lotissements, on peut donc considérer que cette forme d'habitat est insatisfaisante. 40% d'entre eux mettent en cause l'environnement (71% aux "Genêts", 57% à la "Cimenterie"). Trois autres formes d'habitat sont le plus souvent souhaitées:

- la villa isolée à la campagne (36,5%)
- un appartement en ville (25,5%)
- un maison ancienne (21%)

Parmi les autres souhaits formulés, on note la maison entre ville et campagne (6%), le château (2%), la maison de plein pied (1%).

Ainsi se confirme à travers cette enquête, non seulement l'inadaptation de ce type d'habitat à une grande majorité de Français, mais aussi son obsolescence au profit d'autres formes d'habitat qui déjà parmi les masses populaires commencent à susciter une certaine attraction: la maison à restaurer à la campagne ou l'appartement dans un petit collectif en ville qui répondent à un besoin actuel de "retour aux sources" et de convivialité dans une société où la consommation servait de compensation à l'absence de relations. Déjà, certains agents économiques s'adaptent à cette évolution et reconvertissent leur appareil de conception à ces nouveaux besoins.

III. Le vécu des habitants: la parole aux usagers.

Cette partie de la présente recherche est basée sur l'étude de Nicole Lilti qui, dans le cadre du CIEDEHL et pour le compte du Service de l'Équipement, a mené une enquête d'opinion dans treize lotissements en 1975. Cette enquête n'a pas le caractère d'un questionnaire type donné à chaque personne, mais procède du dialogue libre enregistré sur magnétophone. Il ne s'agit donc pas ici de résultats statistiques mais d'un ensemble de réponses qui par regroupement permet d'approcher la réalité du lotissement en général et de confirmer les résultats statistiques de notre enquête. Nous nous proposons ici de suivre le cheminement suivant: après constat des déceptions de l'accédant et des difficultés d'intégration, nous observerons l'attitude de repli et d'évasion pour dégager ensuite des tendances réactionnelles déterminantes de caractère pathologique, politique et associatif et de rejet par désir de changement d'habitat.

1. Les déceptions du nouvel habitant.

Ces déceptions sont essentiellement liées à l'environnement. Nous relevons ici toutes les réponses enregistrées sur ce thème:

"C'est même pas prévu ça hein les commerces..."

"La poste c'est un scandale...les installations n'ont pas suivi."

"Les ordures, il n'y a qu'un ramassage par semaine."

"Ah! Il n'y a pas de communications. Les autobus sont plutôt rares, il y en a que trois par jour. C'est le gros désavantage. Mais vraiment c'est un problème."

"Justement il y a un problème encore au point de vue transport en commun... il y a un an on a fait une pétition."

"Ah! ce doit être affreux...je vous dis il faut avoir une voiture."

"Il y a un petit problème, c'est les routes...je ne sais pas"

si c'est une erreur qu'ils ont fait...

"Les rues sont...Sont trop étroites.

"Alors je ne sais pas si... l'idée des promoteurs...ou est-ce qu'ils ont été tellement près de leurs sous jusqu'à resserrer tellement les maisons...et finalement ne plus concevoir les routes.

"On avait essayé un moment de faire observer au promoteur la mise en place...la verdure dont il s'était servi sur le plan de masse. Il avait décoré ses pavillons avec des bouquets d'arbres. On l'avait mis en demeure de réaliser sur le terrain, ce qu'il y avait sur le papier s'appuyant sur un article émanant du ministère...qui prévoyait d'obliger le promoteur de respecter le bouquet d'arbres qu'il mettait sur le plan de masse à le mettre sur le terrain, chose qui ne s'est pas faite...

"Ah non! ça il n'y a aucun effort d'aménagement au niveau des espaces verts.

"Et bien, ils avaient prévu des espaces verts que j'avais vu à l'époque sur les plans qui n'ont jamais été faits et je pense que ça manque.

"Ben oui, c'est toujours pour la même raison. Les terrains de jeux ne rapportent rien au constructeur.

"On aurait pu faire quelque chose de pas mal, mais à condition de se donner quand même un petit peu de mal. Enfin, il faut concevoir un lotissement. Je crois que l'architecte qui a conçu ce lotissement ne s'est pas du tout posé la question...ne s'est pas du tout dit dans chaque maison il y a une famille, voyons quelle vie elle aura. Quelque fois, il suffit de déplacer un tout petit peu une maison pour que l'autre ait une échappée sur la verdure. Ils l'ont pas fait, pas du tout! Je crois qu'il a, enfin c'est très net, il a conçu son plan sur papier compte tenu de la surface et du nombre de pavillons qu'il devait y caser et puis c'est tout.

"Il n'y a aucun isolement et j'ai toujours pensé que c'était la faute de l'architecte ou de celui qui a fait le plan d'ensemble...c'est un vrai coron, finalement les maisons sont nez à nez.

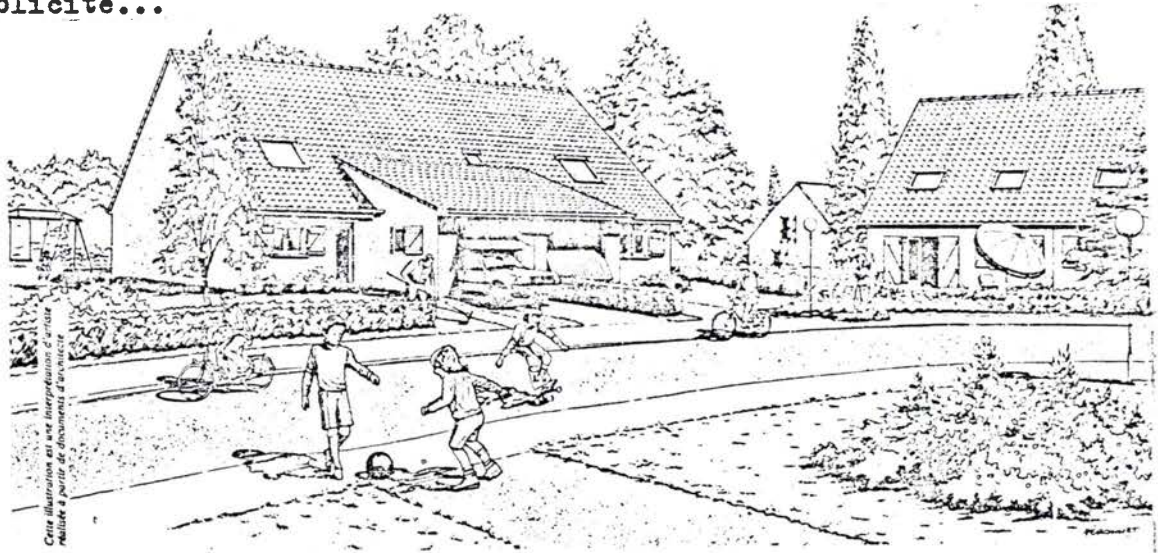
"Les maisons sont les unes derrière les autres ...Moi j'ai trouvé que cette disposition était aberrante.

"Point de vue esthétique, c'est pas tellement joli. On dirait des blockhaus...beaucoup plus que les gens qui y habitent, ce sont les promoteurs qui font leur lotissement de par le style de la maison".

Ces réactions, exprimées de manière très spontanées et sur un ton familier, traduisent la déception du nouvel accédant à la propriété pour tout ce qui touche son cadre de vie. C'est souvent l'auteur du lotissement qui est visé auquel on reproche d'avoir vu son intérêt et son profit seulement, et d'avoir oublié, négligé ou sacrifié les détails d'aménagement ou tout simplement les conditions de vie du futur habitant. La déception pour beaucoup de personnes est procurée par le décalage entre une publicité séduisante, qui comme pour beaucoup de produits de consommation en surfait les mérites, et la réalité où les petites anomalies qui s'ajoutent les unes aux autres dévalorisent le modèle publicitaire.

Le groupe d'habitations "Vert Village à La Corchade (Metz-Vallières).

De la publicité...



Vert Village de la Corchade. Dans Metz, votre maison avec garage et jardin

Document publicitaire "Devenir propriétaire avec 16 000F d'économies"

(PROMOGIM)

à la réalité.

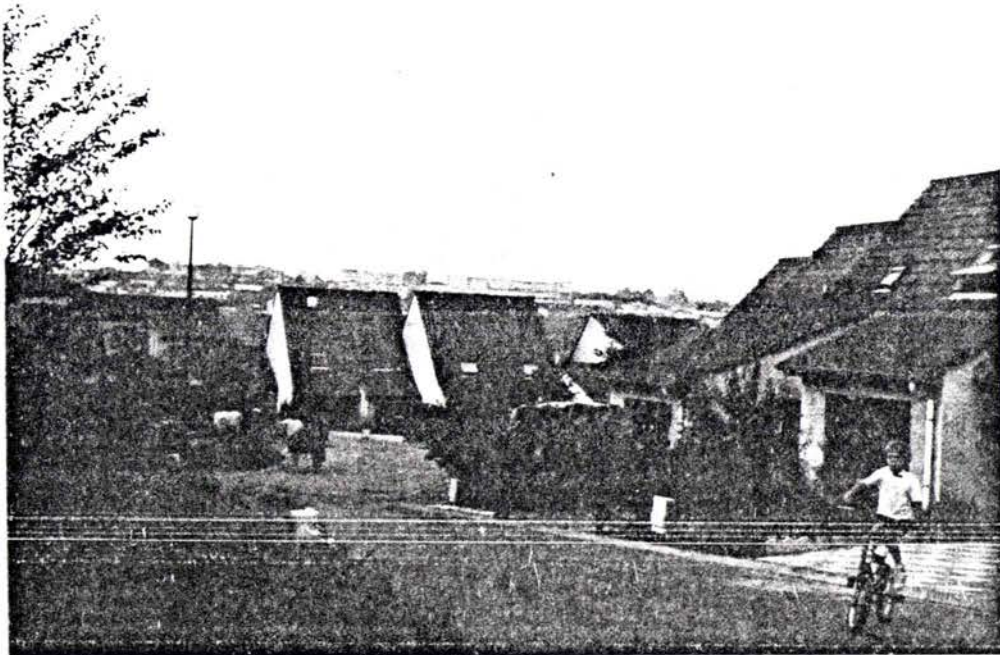


Photo E.P.Guéneau (N°46).

Le décalage entre la publicité et la réalité est la source principale de la déception du nouvel accédant à la propriété en "lotissement".

On est aussi souvent déçu de voir que les autres ont la même maison. La "répétitivité" architecturale aura un effet de répulsion sur beaucoup d'habitants, qui peu à peu choisiront l'évasion. La maison se réduira à la fonction de "dortoir", la vie aura lieu ailleurs. Ce phénomène est observé par John F.C. Turner: "Les valeurs d'usage des logements en série sont si faibles que le plus gros de l'énergie des ménages se concentre dans les moyens de finir leur habitation et non d'en prendre soin. Négligence, vandalisme sont les signes destructifs de tout habitat de masse moderne" (1).

Il est aussi intéressant de noter que l'accédant en lotissement rapporte dans son nouvel habitat les carences rencontrées dans le grand ensemble qu'il occupait précédemment.

Après ces premières déceptions, comment le nouveau propriétaire va-t-il s'intégrer dans son nouveau milieu?

2. Une intégration souvent difficile.

"Moi je trouve que l'on vous parachute là dedans. au début, c'est tout alléchant".

a) Le milieu d'accueil.

Une grande partie des lotissements a été construite à la campagne et a posé le problème de l'adaptation du citadin en milieu rural. Dans le milieu "préfabriqué", la résonance de la tondeuse à gazon s'est imposée aux bruits familiers du village qui avaient une résonance sociale (le maréchal ferrant...) alors que la tondeuse est un outil individuel. Dans une enquête réalisée par Michel Laurillard et publiée le 30 décembre 1975 dans Le Républicain Lorrain sous le titre "Entre ville et village la terre balance", l'auteur note les tensions entre paysans et nouveaux habitants des lotissements et en particulier certains désagréments de la campagne pour les anciens citadins: "Mais tout ne va pas pour le mieux dans la meilleure des campagnes. Et rien ne va plus lorsque le citadin "ruralisé" se rend compte qu'un coq chante, qu'une vache ça meugle et qu'un mouton ça bêle. Et comme il n'a pas le cœur tricolore au point de supporter le "cocorico" de "Chanteclair", au premier rayon du soleil et même avant, il se lève du mauvais pied pour s'en plaindre aux gendarmes. Pauvre "Chanteclair"! A peine sorti de l'oeuf, il a déjà le couteau sur la gorge. Et ce couteau surgit dès que l'on parle de lotir dans son voisinage". Mais laissons parler les habitants des lotissements interrogés par Nicole Lilti:

"Au début, c'était pas tout rose, ils ont fait une drôle de tête.

"Je sais que dans le village tout au début oh...D'ailleurs, il y en a qui ne se sont pas gênés pour mettre les pommes de terre sur le tas de fumier plutôt que nous les vendre, ah on nous l'a dit hein. Ah un paysan là, il ne s'est pas gêné de le dire: "Je préfère mettre les pommes de terre sur le tas de fumier plutôt que de les vendre et puis c'est tout. Oh on a eu du mal. Mais enfin maintenant de toute façon, on

(1) Turner(John F.C.); Freedom to build, New-York (1972). Traduction Collection du Seuil, Le Logement est votre affaire (1976), p.20.

est là on y restera. C'est pas eux qui nous feront partir..."

Nicole Lilti commente ainsi ces réactions: "Les premiers contacts entre le lotissement et le village n'ont en général pas laissé d'excellents souvenirs. Il a été nettement perçu des réactions sinon de franche hostilité du moins de méfiance, ou au mieux d'indifférence de la part de la population locale. Ces premiers contacts ont été plus difficiles lorsque la création du lotissement n'avait pas vraiment été acceptée par les villageois..."

b) Les tensions intra-lotissement.

Déceptions du nouvel arrivant, intégration difficile au milieu d'accueil, on pourrait penser que ces difficultés renforcent des liens communautaires entre les habitants de la jeune collectivité. L'enquête statistique établissait précédemment des relations basées plutôt sur le bon voisinage dans la perspective d'une vie sans histoires. Les réactions qui suivent sur les relations intra-lotissement illustrent non seulement l'absence de vie communautaire mais des problèmes relationnels dans tous les lotissements étudiés. Nicole Lilti parle de "malentendu" qu'elle impute au "mythe de la maison individuelle", synonyme de liberté, d'indépendance, d'isolement.

"Mais la vie en lotissement, ça pose quand même des problèmes...Des problèmes de voisinage, des problèmes de...Comment je pourrais vous expliquer, c'est sûrement pas la même chose que dans le village où l'on a sa petite maison à soi, vous voyez, parce qu'il y a quand même toutes les mitoyennetés à respecter...Il y a des gens qui sont bons, bons vivants, il y a en d'autres qui sont ronchons, ben ça ne les change pas, c'est partout pareil.

"C'est comme ici hein, le lotissement, tout le monde est parti à la campagne pour avoir la joie d'être chez soi, mais il y en a qui oublie qu'il y a aussi des voisins dans les alentours, ils sont chez eux mais...Ils ne font rien pour ne pas embêter les voisins hein, ils se ferment bien par des clôtures et tout, ils sont bien chez eux mais ils oublient de ne pas embêter le voisin..."

"Pour ce que je les vois mes voisins...finalement on a pas de...on a rien en commun, c'est ça on est chacun chez soi et puis c'est tout.

"Alors on est toujours sur le qui-vive hein! Si le voisin il...bon...hein au début il jetait un peu des mégots sur mon machin bon, ben j'ai remis des mégots aussi, bon heu c'était pour qu'il apprenne qu'il a pas à jeter ses mégots dans ma partie hein".

Ces réactions montrent bien les attitudes des accédants entre eux qui vont de l'ignorance à l'agressivité. "Certaines personnes, commente Nicole Lilti, vont essayer d'ignorer les voisins au maximum, se limitant à les saluer dans la rue ou par dessus la clôture du jardin (la plus haute possible) sans qu'il y ait le moindre échange. Cette attitude semble être acceptée par un grand nombre". Et elle ajoute "mais parfois cette "neutralité" se transforme en agressivité, d'autant plus aiguë que les contraintes sont plus nombreuses (mitoyenneté, vis à vis intégral, absence de clôture)".

L'évolution du lotissement pose également d'autres problèmes.

c) Les problèmes liés à l'évolution du lotissement.

Un des problèmes les plus durement ressentis par les ménages après l'installation est celui posé par les enfants qui grandissent. Ces problèmes engendrent en particulier des difficultés matérielles, financières et éducatives (manque d'équipements dans les lotissements). La charge financière augmente considérablement, or le ménage continue à verser des traites (qui souvent ont augmenté), et le salaire ne s'est pas accru en conséquence (surtout dans les années après le début de la crise de 1974). Dans bien des cas, les ménages ne sont pas solvables, les comptes n'étant plus en position créditeur. Les promoteurs ou les pavillonneurs négocient le plus souvent pour éviter une publicité défavorable. "Ils ne sont pas chauds" pour entamer des poursuites car ils craignent d'être taxés de mauvais gestionnaires ou de ne pas s'être assurés de garanties suffisantes au départ. Dans le rapport d'activité de l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales) de 1983, organisme qui reçoit les propriétaires à problèmes en vue de leur proposer des analyses budgétaires ou des plans d'épurations, on note 56 situations de retard de paiements arriérés de remboursements de prêts dont 41 signalements par la Commission de l'A.P.L. et 15 signalements par des services sociaux. A l'analyse de ces 56 cas, leur endettement cumulé représentait 890 000F suivant des proportions de retard suivantes:

- 10(18%) inférieures à 10 000F
- 27(48%) entre 10 000 et 25 000F
- 12(21%) entre 25 000 et 35 000F
- 2 respectivement de 55 000 et 95 000F.

Ces difficultés économiques sont dues d'une part aux dépenses de transport, d'autre part "à l'excès de consommation". Les déplacements nombreux nécessités en particulier par la scolarisation et les activités des enfants, exigent l'achat d'une deuxième voiture. Dans le budget, c'est ici que se situent les dépenses les plus importantes. Dans un article paru dans Le Républicain Lorrain du 13.2.1985, intitulé "Le prix d'or de la liberté (surveillée)", sont fournies des données concernant le prix de revient d'une automobile à partir d'enquêtes menées par la Chambre syndicale des Constructeurs et celle de la Réparation. En 1984, le prix de revient au Km s'étale entre 1,454F pour une 2CV et 3,923F pour une CX GTI. La Chambre syndicale du Commerce et de la Réparation, qui détaille un budget établi sur 4 ans et 60 000Km pour une voiture moyenne (7CV), estime que le coût mensuel est de 3120F soit 6240F pour deux voitures, ce qui correspond souvent au deuxième salaire. Si l'on ajoute à cette dépense les traites de la maison et les dépenses pour les objets de consommation cités précédemment (équipement des ménages), on est bien obligé de se rendre à l'évidence que les habitants des lotissements vivent au dessus de leurs moyens et sont en général très endettés. Cette situation constitue la source principale des maux dont souffrent les habitants des lotissements et particulièrement de pathologies propres à ce type d'habitations qui seront observées plus loin.

L'évolution des lotissements pose deux autres types de problèmes bien ressentis par les habitants:

-Celui d'une transformation anachronique de l'habitat à la suite d'initiatives individuelles des habitants. L'individualisme des voisins effraie par les discordances qui dénaturent l'esthétique de l'ensemble.

"Alors vous verrez un ensemble anachronique d'arbres devant les maisons, certains seront énormes parce que les gens auront oublié de les couper par rapport à une maison minuscule et cela donne quelque chose d'affreux..."

"A 20 ans, je suppose que ce sera moins joli qu'aujourd'hui quand même...parce que tout est uni maintenant point de vue couleur,...chacun fera à sa manière, chacun va tout peindre..."

"Maintenant, vieillira-t-il bien, euh! Les mauvaises langues prétendent que dans 20 ans ce ne sera qu'un amas de cendres, parce que c'est de la construction qui paraît très légère"

Nicole Lilti commente ces réactions: "On redoute parfois une disharmonie au niveau des ravalements de chacune des maisons. Réactions assez paradoxales quand on se rappelle que l'uniformité des couleurs et des aménagements a souvent été regrettée. C'est toujours cette crainte des initiatives des voisins. L'individualisme des voisins inquiète et cela a été entendu dans des nombreuses interviews".

-Celui lié au vieillissement de la population. Le vieillissement général de la population du lotissement préoccupe:

"Tout vieillera en même temps et le lotissement deviendra une cité de vieux."

"Eh! Dans 20 ans on est tous à peu près dans le même âge. Nous avons construit entre 25 et 40 ans. Les enfants auront 20-30 ans. On sera ici des retraités. Ce sera une cité de retraités".

Beaucoup pensent quitter le lotissement:

"Notre installation ici est plutôt une étape. C'est ça oui... disons une étape entre HLM et maison individuelle (!) ...si c'est possible."

"Le petit collectif de quatre appartements avec deux étages, alors là d'accord..."

"On est pas tellement attaché parce que une maison, vous avez peut être vu en rentrant, c'est une maison clé en main, il y en a combien dans le lotissement...on n'est pas tellement personnalisé..."

L'absence de communication entre les personnes du lotissement est donc l'aspect essentiel qui ressort tout au long des 96 pages d'interviews de l'enquête de Nicole Lilti. Nous reproduisons ici une réaction qui résume cet état d'esprit: "Bof, je pense que ce sera toujours pareil, peut être un peu plus sympathique, je pense que les gens commenceront à mieux se connaître, que ça ira mieux, j'espère on va pas rester tous comme ça à se regarder sans oser se dire un mot pendant cinquante ans..."

Pour pallier à cette absence de communication on assiste à des attitudes de compensation.

3. Le phénomène de compensation: repli sur soi, évasion, consommation.

Le lotissement fortifie l'individualisme.

L'ancien citadin tend à se replier dans sa petite alvéole,

ou à s'évader. Cet habitat trouve deux puissants alliés, la voiture et la télévision, outils modernes de solitude. On retombe dans le cercle vicieux: la pauvreté de la vie collective développe le goût des loisirs individuels, à domicile ou dans l'évasion. Une telle évolution contient en germe de graves menaces pour la vie en société. Aux échanges multilatéraux, se substituent les messages unilatéraux que diffusent uniformément la publicité ou la télévision. Le cadre urbain, jadis occasion d'échanges, ne sait plus parler aux hommes. Sa fonction sociale est concurrencée par des rivaux.

a) L'aménagement de son territoire.

L'enquête fait ressortir un intérêt marquant pour l'aménagement intérieur et extérieur:

"C'est tous des bricoleurs qui habitent là dedans qui ont terminé les maisons. C'était pas tout à fait comme elles auraient dû être..."

"...j'ai acheté du carrelage, j'ai essayé d'en mettre un peu, ça ne faisait pas si mal, et puis on a mis une rangée de plus, et puis je m'y suis repris trois fois, et puis tiens on va faire les WC aussi maintenant...enfin il y a encore du fer forgé que je n'ai pas fait, mais je crois que je vais m'y mettre aussi.

"Là on peut créer des choses, c'est à dire on peut aménager ce qui est à soi".

Dans l'aménagement extérieur, c'est la clôture qui requiert les soins les plus attentifs. C'est comme le dit Nicole Lilti, "davantage la limite de la vie privée que de son terrain, c'est elle qui fixant les bornes du domaine privé, confirme une nouvelle position sociale". C'est à l'intérieur de limites bien concrétisées que s'exprime et se renforce l'individualisme. Chacun se cache et s'enferme:

"Ah oui, tout le monde clôture son jardin. Oui, oui, oui, on s'enferme dans son potager, c'est un besoin de possession, d'individualisme.

"Au point de vue clôture aussi, on fait ce qu'on veut...mais alors ce qui nous a un peu surpris au début, c'est que chacun fait son petit mur, un petit mur bien visible, bien haut pour avoir son petit coin à soi, ça fait un peu drôle quoi..."

"Ah! Les murs, ils font deux mètres. Alors c'est un avantage et c'est un inconvéniant".

b) Les occasions d'évasion.

L'enquête n'a que peu touché ce problème.

Mais on sait que tout est prétexte pour quitter le lotissement et gagner la ville en particulier. Les déplacements de véhicules sont très nombreux.

"La localisation du lotissement ainsi que la densité des relations avec la ville font que les migrations lotissement/ville et ville/lotissement sont quotidiennes et nombreuses" nous dit Nicole Lilti qui ajoute "les enfants sont à l'école, l'après midi il n'y a rien du tout".

"Ah ce doit être affreux, les gens qui doivent prendre le bus pour aller en ville. C'est affreux...c'est affreux...je vous dis il faut avoir une voiture" (interview enquête N.Lilti)

Ce phénomène d'évasion a été observé par John F.C.Turner cité précédemment.

c) L'escalade de la consommation.

L'enquête a passé trop rapidement sur ce

problème. Pourtant les obligations de la situation nouvelle et la surenchère par rapport au voisin incitent les habitants à la consommation:

"Tiens, il s'est fait ça, il s'est payé ça, on va faire mieux, on va dire qu'on va faire mieux".

On peut citer l'exemple de la voiture qui dans les lotissements est très répandue:

"D'ailleurs vous pourrez voir dans tout le lotissement presque tous ont leur voiture.

"Mais autrement presque tout le monde a deux voitures...Il faut dire les gens, même les gens qui ne travaillent pas ont deux voitures parce que c'est pratique il faut dire hein.

"Oui ça la voiture c'est indispensable, si on a pas de voiture, je crois qu'on est perdu".

L'automobile constitue avec la clôture un autre obstacle important aux communications sociales. Manifestement, toutes les réactions enregistrées tendent à prouver qu'il existe une mentalité lotissement qui se caractérise essentiellement par un repli des habitants sur eux-mêmes, l'isolement, l'individualisme. L'absence d'âme et de communauté solidaire est bien sûr la marque de l'absence d'histoire. Une communauté ne se fabrique pas. Un lotissement secrète une mentalité d'ermite et sans doute il faut mettre en cause autant le milieu que l'homme. Car d'où est-on, où est-on quand on vit dans un lotissement dont la dénomination est toujours "empruntée", où les maisons sont identiques et les populations homogènes. Cette uniformité marquée du sceau du fonctionnel et de la productivité, cette impression de solitude, de monotonie, donnent l'impression d'être partout, de nulle part à l'inverse d'un enracinement qui fait le support culturel d'un quartier construit architecturalement et sociologiquement jour après jour, où habitat et population sont adoptés, digérés, assimilés. Chaque jour, cette race nouvelle de "citadins-ruraux" paie le prix d'une urbanisation mal contrôlée qui a laissé se créer au gré du marché foncier des zones d'habitat qui s'avèrent contre nature. "Toutes les maisons sont pareilles, tous les 76 pavillons. Voilà toujours l'uniformité, ça devient ennuyeux" (Enquête de N.Lilti).

John F.C.Turner (op. cité précédemment) met en cause cette "répétitivité" en la considérant comme responsable du manque de relations dans les ensembles en série et conséquemment de l'évasion et d'une consommation exagérée: "Toute prévision est vouée à l'échec en matière de logement. Les prévisions chiffrées, ont pour origine, par les banques ou les organismes gouvernementaux, de ce que les gens peuvent investir dans le logement, mais la concordance entre ce qu'ils peuvent investir et ce qu'ils investiront est superficielle dans la mesure où la norme est conditionnée d'une part par la publicité, d'autre part par l'imitation du voisin".

L'homme n'est pas heureux en lotissement. Il existe une pathologie des lotissements et des manifestations réactionnelles ont vu le jour.

4. Les tendances réactionnelles.

a) La pathologie des lotissements.

Nous avons interrogé ici le Docteur Alin,

installé à la Z.U.P. de Borny. Il a observé des troubles psychosomatiques chez les habitants du grand ensemble des Hauts de Blemont et a suivi ses clientèles en lotissement. De 1964 à 1984, le Docteur Alin a consulté dans sept lotissements : le lotissement G.E.C.M. à la Z.U.P., "Les Castors" à Borny, le lotissement de la rue Charles et Louis Jac quart à Borny, "La Tinchotte" à Retonfey, "L'Orée des Fleurs" à Marly, "La Grange aux Bois" à Grigy, "Le Clos des Lilas" à Marly.

A part "Les Castors", la plupart des patients habitaient précédemment la Z.U.P. de Borny.

Le Docteur Alin distingue trois phases dans l'évolution du comportement de l'accédant à la propriété en lotissement :

-Un état d'euphorie qui correspond à la période d'installation.

-Un état de dépression qui s'accompagne essentiellement de troubles digestifs, les gens sont "mal dans leur peau". C'est une période de restriction marquée par l'appel au crédit, l'obligation de remboursement de lourdes traites, l'endettement, les privations. Cet état s'aggrave par l'absence de communications sociales, l'absence d'"anciens" qui communiquent l'expérience, les problèmes de scolarisation, l'isolement de la femme. Le lotissement est anxiogène, chacun se cache derrière sa haie, s'enferme. Le soir le lotissement donne une impression d'isolement. Les gens souffrent de claustrophobie après l'agitation et le bruit de la journée. A cela s'ajoute le manque d'enracinement.

-Un état d'agitation générateur de troubles qui s'accompagne de conflits familiaux. L'enfant est en gardiennage. "On envoie travailler sa femme, ses enfants". Il faut payer. La communication dans le foyer devient difficile et débouche sur la rupture et le divorce. On vend la maison.

Cette évolution pathologique n'est évidemment pas générale, mais fréquente puisqu'au "Villaupré" à Ogy où l'installation des ménages a eu lieu en 1982, on note en 1985, après trois ans, 3 divorces sur 23 soit 13%, et à l'"Orée des Fleurs" à Marly 20% de couples séparés ou divorcés après douze ans.

Il s'agit donc essentiellement d'un phénomène pathologique mental qui n'a plus rien à voir avec un type de mentalité normal correspondant à un certain milieu naturel et humain. Au delà des difficultés économiques, il faut mettre en cause ici l'urbanisme anonyme, impersonnel et la composition sociale uniforme qui en découle, entraînant des attitudes individualistes et des difficultés de communication. Le passage du comportement individuel au comportement social dans une animation et une participation de solidarité à la vie commune ne se fait pas, or elle est indispensable à l'épanouissement et à l'équilibre de l'homme. Historiquement, faut-il rappeler que la ville (ou le village) était un ensemble dynamique avec ses couches de population innovatrices, ses fonctions utilitaires, ses groupes sociaux, d'âge, de comportement et de mentalité différents, mais qui se connaissaient, se côtoyaient dans un échange rituel, et jouaient un rôle de régulateur social. Autre source de coupure, l'absence de points et d'occasions de rencontre (le marché, le temple religieux...). La vie a lieu ailleurs, à l'école, au travail, au supermarché, au cinéma en ville... Tout se passe comme si le lotissement

était un lieu de passage, comme si sa vocation se réduisait à celle d'habiter.

b) Le rejet de "son habitat".

Dans l'enquête statistique que nous avons menée dans les six lotissements échantillons, 50% des habitants souhaitaient quitter et changer d'habitat. Dans l'enquête de Nicole Lilti, sous la rubrique "L'avenir personnel" (p.87), sur six réactions, cinq sont orientées vers un changement éventuel d'habitat, une est réservée mais dans le sens d'une appréciation plutôt négative: "On n'est pas tellement attaché parce qu'une maison, vous avez peut-être vu en rentrant, c'est une maison clé en main...mais pour y rester, je ne veux pas me prononcer".

Pourtant certains accédants ont essayé de réagir pour changer les choses.

c) La prise du pouvoir politique local.

Dans beaucoup de villages, les habitants de lotissements se sont engagés politiquement et on parfois apporté des bouleversements dans les Conseils Municipaux à majorité paysanne et jugés trop conservateurs. A Ogy, une jeune femme du lotissement "Le Villaupré" est entrée au Conseil Municipal aux dernières élections. Elle est intervenue efficacement dans une action d'animation visant à rapprocher les deux communautés villageoise et lotissement. Le tableau n°42 montre les bouleversements apportés par la construction des lotissements dans des équipes municipales entre 1971 et 1983.

Les bouleversements sont de taille. Les habitants des lotissements sont entrés massivement dans les équipes municipales de ces trois villages de Coin-les-Cuvry, Fleury et Pouilly, apportant au Conseil une coloration plus populaire et plus urbaine ainsi qu'une participation féminine ce qui a eu pour effet de changer les paysages politiques. Les Conseils sont moins conservateurs et plus à gauche.

d) Le développement récent du mouvement associatif.

L'article R315-20 du Code de l'Urbanisme prévoit dans le dossier de lotissement des "statuts de l'association syndicale constituée entre les acquéreurs de lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal". Cette association, formée dès que la dernière parcelle a été vendue, est administrée par un syndic directeur désigné par l'Assemblée Générale où chaque loti détient une voix. Dès le départ donc, les habitants d'un lotissement possèdent une structure associative qui devrait rapprocher les habitants dans la perspective d'une vie collective et d'un groupe social dont le lien est la résidence commune, ce que R.Maunier appelle la "demeurance, solidarité d'immeubles ou de quartier dont la puissance affective n'est plus à démontrer et donne sa mesure dans toutes les circonstances" (1). Or cette association, de caractère officiel et administratif, ne débouche que rarement sur des

(1) Auzelle(R.). Technique de l'urbanisme, Col.P.U.F., 1953, p.41.

	Coin-les-Cuvry.		Fleury.		Pouilly.	
	1971	1983	1971	1983	1971	1983
Agriculteurs.	6	4	1	2	2	2
Prof.libérales.			1	2	2	1
Cadres.moy.		4				
artisans commerc.		1			1	
Empl.bureau.		1	5	8	4	6
Ouvriers		3	4	2	3	2
Retraités		1	1	1		
Dont les femmes		1	1	2		3
Ancien village		1	8	5	7	8
Lotissement		9	5	10	4	7
Total	6	14	12	15	12	11
Age moyen	60ans					

Tableau n°42. Bouleversements apportés dans les Conseils Municipaux par l'im-
plantation de la population "lotissement".

prolongements positifs en matière de solidarité ou d'actions d'animation. Les accédants, comme nous l'avons montré, adoptent dès le départ une attitude de repli et de réserve, créant une atmosphère de gêne, voire d'hostilité les uns vis à vis des autres. Comme on l'a dit, d'une manière générale, "on ne se fréquente pas pour ne pas avoir d'histoires". Mais cette attitude de départ laisse des traces profondes dans la vie affective et compromet les tentatives de relance relationnelle ultérieures. On observe toutefois, dans certains **lotissements**, des initiatives pour la création d'une vie associative, mais elles restent très ponctuelles, souvent localisées dans une partie du **lotissement**.

La première initiative notoire qui semble porter des fruits est récente, elle date de mai 1984. C'est la création du C.O.V.I.S.E.M., Concertation de Villages du Sud et Sud-Est Messin, association qui regroupe 19 communes qui ont des **lotissements**. "Les villages en question ont tous un point commun: la construction récente d'un ou plusieurs lotissements qui ont sensiblement modifié leur physionomie, le profil de leur population et naturellement leur vie quotidienne" (1). Les responsables de cette association ont mis l'accent sur plusieurs problèmes importants qui ont été mis en relief dans la présente étude: l'absence de rapports entre l'ancienne population et la nouvelle, la vie et l'avenir des jeunes dans les villages, le comportement des adultes qui ont tendance à ne considérer leur nouvelle commune que comme une "cité -dortoir", la place qu'y occupent les personnes âgées. L'association se propose dans un premier temps de réaliser un constat de situation par une étude historique de la population, une étude statistique et cartographique des équipements et services, un recensement des besoins des jeunes. La préoccupation majeure de l'association semble être l'action menée en faveur des jeunes. Un stage était organisé du 9 au 13 avril 1985, "stage-enquête fait par les jeunes pour les jeunes" selon l'expression du Président. Voici le libellé du tract d'information:

"Tu as de 16 à 20 ans
Tu es étudiant, salarié ou à la recherche d'un emploi
Tu t'ennuies dans ton village
Tu as l'impression de perdre ton temps et ta jeunesse
Tu t'interroges sur ta place au village et par rapport aux adultes
Tu voudrais que les choses changent
Tu aimerais connaître la vie de ton village
Tu voudrais parler de tes problèmes avec d'autres jeunes qui sont dans la même situation que toi, dans ton village et ceux des environs".

Ce stage remplacera-t-il le dialogue qui n'a pas pu s'instaurer dans le **lotissement** lui-même? En tout cas le problème des jeunes existe comme nous l'avons montré

(1) Extrait d'un article rédigé par l'association C.O.V.I.S.E.M. dans Le Républicain Lorrain du 28 Octobre 1984.

précédemment. Voici comment il est perçu par Mlle Richard, Vice-Présidente de l'association: "Nous avons constaté que beaucoup de jeunes, venus habiter l'un ou l'autre de nos **lotissements**, semblent assez mal à l'aise. Leurs parents ont fait le choix de construire à la campagne. Ils les ont naturellement suivis mais il leur a fallu changer d'école ou de collège, c'est à dire rompre avec leurs copains et quitter le cercle de leurs loisirs. Ils se retrouvent isolés, désœuvrés. Ils n'ont pas envie de s'intégrer dans les associations qui existent, on a même l'impression qu'ils fuient le dialogue. Certains tournent en "cyclo" dans les rues, d'autres vont à Metz. Ils ne s'intègrent pas". (Le Républicain Lorrain du 28 octobre 1984).

Cette association, récente, peut donc être considérée comme la première prise de conscience collective et officielle du "mal des **lotissements**". Elle procède d'une dynamique associative, de tendance plutôt familiale à composante rurale et citadine, stimulée par des problèmes surgissant comme conséquence d'un habitat "aberrant" dans les villages, occupé par une population inadaptée mais qui se trouvait dans une situation favorable au départ (satisfaction relative par rapport à l'habitat collectif des grands ensembles) et qui évolue négativement par une aggravation des conditions de vie due essentiellement à l'isolement du **lotissement** et à une inadaptation des jeunes qui ont grandi. "Le C.O.V.I.S.E.M., qui se propose de créer peu à peu une dynamique débouchant sur des propositions concrètes et sur un dialogue constructif qui pourraient être ensuite proposés à d'autres villages confrontés aux mêmes difficultés" (Le Républicain Lorrain du 28 octobre 1984), fait un constat d'échec d'un type d'habitat imposé à un moment donné par les pouvoirs publics. "Il n'est pas une seule personne "responsable" qui ne s'inquiète de l'avenir de nos villages de la périphérie messine. Le développement pavillonnaire a modifié considérablement la physionomie des paisibles localités d'il y a 10 ou 15 ans; aujourd'hui, les problèmes de vie locale surgissent en beaucoup de domaines" (Documents d'information du C.O.V.I.S.E.M., n°31 en annexe). L'action du C.O.V.I.S.E.M. ne s'attache donc pas seulement aux problèmes spécifiques du **lotissement** mais à ses incidences sur le milieu rural dans lequel il s'est implanté. L'objet de ce chapitre se bornait à l'étude du tissu social du **lotissement**, à sa population. Pour terminer, nous nous proposons de dégager quelques conséquences importantes entraînées par la construction du **lotissement** sur le milieu d'implantation humain.

IV. Les conséquences du **lotissement** sur le milieu humain environnant.

L'empreinte du **lotissement** sur le paysage a fait l'objet de la deuxième partie de la présente étude. Ici nous abordons les changements sous les aspects démographiques, communaux et villageois.

1. Une nouvelle physionomie démographique.

a) L'augmentation de la population.

Dans de nombreux villages de Moselle, l'exode rural connaît une accélération dans les années d'après guerre, encore accrue après 1958 par la construction des

grands ensembles (diminution de la population à Ogy qui passe de 90 à 80 habitants de 1940 à 1950 et à Pommérieux qui passe de 250 à 200 habitants de 1950 à 1962...). A partir des années 1970, se répand alors l'image du "bon maire" qui se fait un devoir de lancer les opérations **lotissements** pour arrêter l'hémorragie et redonner vie aux villages. C'est ainsi que de nombreux villages, grâce à la construction de **lotissements**, ont vu augmenter leur population de façon notoire. L'exemple d'Ogy, dont nous avons tracé la courbe d'évolution sur le graphique n°39, en est une illustration (le **lotissement** a été construit en 1982).

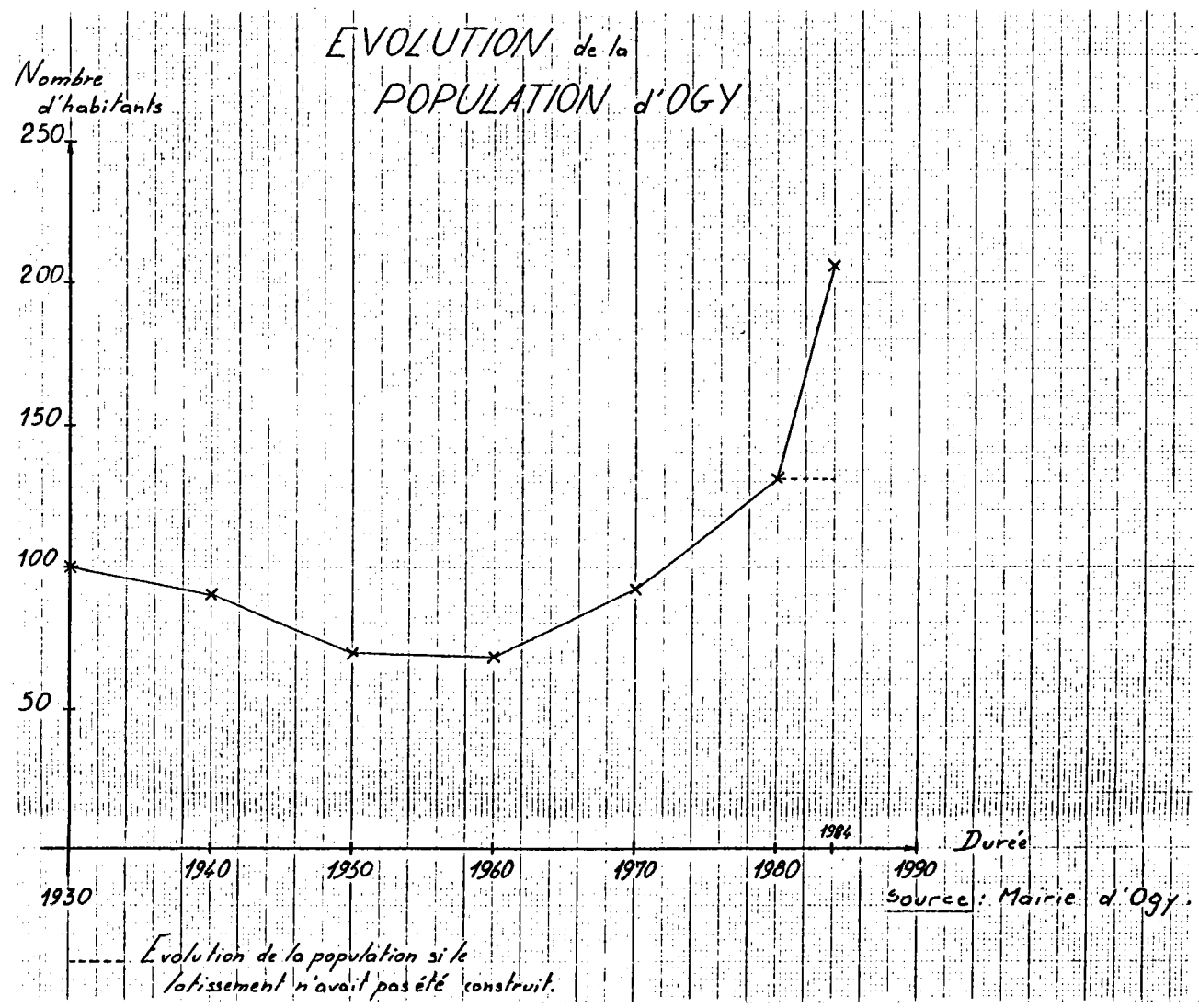
Sur le tableau n°43, on constate que de 1968 à 1975, villages et villes moyennes enregistrent une élévation de population importante, mais au détriment de la ville de Metz qui perd 1717 habitants. Tout se passe comme si une partie de la grande ville avait migré vers la campagne ou la région sidérurgique suivant un courant inverse de l'exode rural de la période précédente. Ce phénomène correspond bien au contrecoup de "la politique giscardienne de la "qualité de la vie", de "renaissance des villes moyennes et de résurrection des villages".

b) Rajeunissement de la population.

L'évolution de la composition de la population à Coin-les-Cuvry entre 1975 et 1984, traduite par les pyramides des trois tranches d'âge de la vie (Graphique n°40), montre la stabilité de la population âgée (plus de 65 ans), alors que l'on peut observer une forte augmentation de la population active et de la population jeune reproduisant les caractéristiques démographiques des **lotissements**. Ce rajeunissement de la population peut être observé dans tous les villages qui ont vu se construire un ou des **lotissements** comme à Coin-les-Cuvry.

2. Les changements sur les plans communal et villageois.

Outre les changements politiques notoire observés précédemment dans la composition de l'équipe municipale en faveur de la population nouvelle implantée en **lotissement**, la construction de ce dernier a eu des effets non moins importants sur les ressources de la commune. Ils se situent à deux niveaux: au niveau du volume des ressources qui a fortement augmenté (86% par exemple à Colligny, entre 1981, date d'occupation du **lotissement** et 1984) et au niveau de la taxe d'habitation qui augmente en raison des équipements nécessités par sa construction (voirie, assainissement...). A Colligny, la taxe d'habitation s'est élevée de 248% entre 1980 et 1985. La population du village voit augmenter ses impôts, or elle ne tire que peu d'avantages de l'extension par la construction d'un **lotissement**. Si bien que celui-ci est souvent peu apprécié par les villageois qui le manifestent vis à vis des lotis. Essayons de mieux préciser les conséquences qu'a entraîné le développement des **lotissements** sur la communauté villageoise et en particulier sur le monde agricole. Nous nous appuierons ici sur une enquête menée par un journaliste Michel Laurillard, parue sous forme d'une série d'articles dans Le Républicain Lorrain en décembre 1975 et en janvier 1976. Dans un premier article intitulé "Vive les vaches...tant qu'elles restent paisibles", c'est

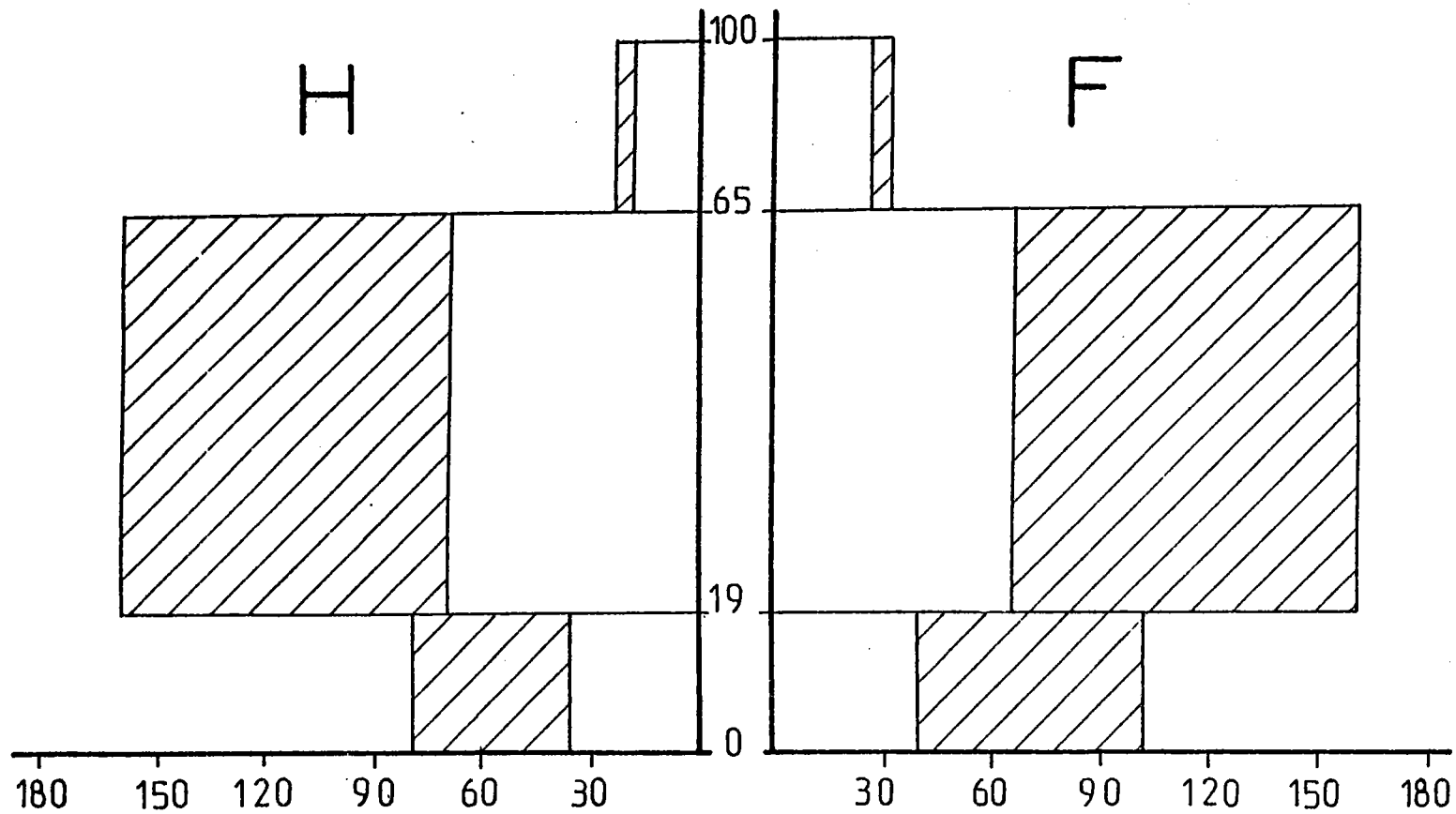


Graphique n°39. Evolution de la population du village d'Ogy.

	1946	1954	1962	1968	1975	1982
Marly	817	1194	1299	2014	6100	9990
		+ 46 %	+ 8 % ↘	+ 55 %	+ 202 %	+ 63 % ↘
Ogy	99	79	90	92	131	206 (84)
		- 25 %	+ 14 %	+ 2 % ↘	+ 4 2 %	+ 57 %
Talange	3115	3569	5246	6985	8176	8325
		+ 14,5 %	+ 47 %	+ 33 % ↘	+ 17 % ↘	+ 2 % ↘
Amneville	6092	7050	8149	8493	8996	8951
		+ 15,7 %	+ 15,5 % ↘	+ 4 % ↘	+ 6 %	- 0,5 % ↘
Metz	70 105	85 701	101 544	113 586	111 869	114 232
		+ 22 %	+ 18 % ↘	+ 12 % ↘	- 1,5 % ↘	+ 2 %

Source : I.N.S.E.E

Tableau n°43. Evolution de la population dans deux villages, deux villes moyennes et une grande ville (Metz).



1975
 1984

Source: Mairie Coin-les-Cuvry

Graphique n°40. Pyramides des trois tranches d'âges à Coin-les-Cuvry en 1975 et 1984.

sur un ton humoristique que M.Laurillard nous fait part des tensions entre villageois et lotis mettant en cause l'urbanisation mal contrôlée dans les campagnes: "Le silence nocturne est troublé par une vache qui appelle son veau capricieux et fougueux. Alors là, rien ne va plus. Des plaintes, il y en a de toutes sortes, à la gendarmerie et à l'Action Sanitaire et Sociale. Et le dindon de la farce c'est le paysan qui n'a pas encore réussi à décider ses vaches à faire des bousses à l'eau de rose et à chanter La Marseillaise en breton...On a un peu urbanisé à l'aveuglette et on a surtout oublié de considérer l'agriculture comme une donnée économique, son potentiel foncier restant le seul attrait... les "cités" rurales ont poussé jusqu'au bord des cours de ferme et à deux pas des écuries...Les Chambres d'Agriculture ne savent plus où donner de la tête pour défendre les intérêts des paysans lésés".

Dans son deuxième article paru le 4 janvier 1976 intitulé "Un mot qui fait dresser les oreilles : spéculation", M.Laurillard aborde ce problème en s'appuyant sur des exemples concrets: "Dans la région de Lemberg, l'extension de la maison individuelle et du **lotissement**, la proximité de l'Allemagne avec sa monnaie forte, a fait grimper le prix du terrain qui entrave le remembrement et donc la fonction agricole. Un seul remembrement sur près d'un quart du département de la Moselle, c'est à dire le retard pris dans ce domaine...c'est aussi le secteur où l'agriculture a considérablement vieilli".

"Coincé entre les résidences et la voie rapide", "Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé", ce sont les titres des articles suivants parus les 6 et 8 janvier 1976. M.Laurillard y observe les différences entre agriculteurs et municipalités qui décident de la construction de **lotissements** sans tenir compte des intérêts des premiers. Ainsi, à Montois-la-Montagne, un agriculteur est en train de s'arracher les cheveux en pensant au projet de la municipalité d'implanter un **lotissement**. Il est question d'implanter quelques 180 pavillons dont les premiers seront à une cinquantaine de mètres de l'étable. Les trois autres fermes du village ne sont pas mieux loties d'ailleurs, puisque la municipalité souhaite qu'elles aillent s'implanter ailleurs...Les accrochages entre municipalités et agriculteurs témoignent des difficultés. Comme à Sanny-sur-Nied par exemple, où un **lotissement** doit couper l'arrière d'une ferme...Jusqu'à présent, il faut le reconnaître, une certaine anarchie a régné en matière d'urbanisme rural".

Dans le dernier article paru le 10 janvier 1976, M.Laurillard constate enfin les abus en matière de **lotissement**, en particulier leur densification et leur manque d'intégration au paysage, ce qui constitue une menace pour l'agriculture et ne favorise pas les relations entre villageois et nouveaux venus. "L'Equipement s'est mis sur pied pour peser de tout son poids sur le frein des abus...Depuis six mois fonctionne un "groupe de travail-lotissement", le premier en France, qui a déjà recensé les aberrations et défini des perspectives...Dans tous les cas, ce sont les **lotissements** malades du gigantisme qui sont sur la sellette. Toujours, ils sont coupés du vieux village. Les habitants ne se connaissent

plus et constituent des clans. Les nouveaux ne se rassemblent que dans le cadre de "comités de défense lorsque tout ne va pas pour le mieux. Dans le vieux village, on ne dit d'ailleurs pas le **lotissement**, on dit la "cité". Et la densité de construction! La flambée des prix des terrains a conduit à une concentration horizontale...Le but que cherche à atteindre la commission mosellane, et qui sera ensuite adopté sur le plan national, est de dissuader la construction en **lotissement** et à l'inverse de favoriser la construction individuelle (1)...plus de "village à côté du village" où l'on dénature l'attrait rural...Il faut inciter les nouveaux venus à se mélanger à la population... et s'arranger pour que les **lotissements** ne gênent pas l'agriculture".

L'enquête de M.Laurillard insiste donc sur le manque d'intégration du **lotissement** et de sa population dans le milieu rural et agricole. Ce milieu, conservateur, accepte mal ces bouleversements inattendus dans le paysage et sur le plan politique et relationnel. Il les considère à juste titre comme une menace de déstabilisation d'un milieu traditionnel qui doit conserver sa vocation rurale et agricole. M.Laurillard conclut par une formule lapidaire: "Un village, on ne le crée pas. Il existe ou il meurt..."

Ce chapitre consacré à la population des **lotissements** nous amène à tirer quelques conclusions. Le **lotissement** est bien un type d'habitat original non seulement par ses caractères physiques propres observés dans la deuxième partie de la présente étude mais aussi par une population bien spécifique sur les plans démographique, social et familial. A une certaine "répétitivité" architecturale correspond un certain monolithisme démographique et une certaine homogénéité sociale. Le **lotissement** abrite une population jeune et socialement modeste qui choisit d'une part d'accéder à la propriété, d'autre part de vivre à la campagne, deux aspirations qui procédaient pendant longtemps du rêve, deux mythes bien ancrés dans la société française. La réalisation de ce rêve s'accompagne pourtant par la suite d'un taux d'insatisfaction important et d'un besoin de changement d'habitat qui touche plus de la moitié de cette population, avec déjà dans les **lotissements** de la première génération de 1969, un taux d'instabilité de plus de 15%. C'est qu'entre le rêve et la réalité, il y a décalage. En premier lieu, le choix s'est fait souvent hâtivement en réaction à l'habitat concentrationnaire des grands ensembles (35% des accédants), en second lieu on a offert au futur propriétaire une maison sur catalogue, image de maison à la campagne et qui traduit toujours une certaine douceur de vivre. Or la réalité est autre. L'accédant se retrouve dans un monde préfabriqué en série, avec souvent la même promiscuité que dans le grand ensemble où il avait séjourné auparavant et qui avait justement motivé son départ.

(1) On peut s'étonner de cette affirmation, alors qu'une Circulaire Ministérielle du 16 mars 1977 (document n°32 en annexe) dénonce la construction en diffus et préconise la construction groupée.

D'où son désenchantement. Dans son enquête d'opinion, Nicole Lilti observe que "l'installation en **lotissement** ne semble être qu'assez rarement le résultat d'une démarche strictement sélective et volontariste, dans le sens où ce n'est pas le **lotissement** en tant que tel qui a été choisi, mais la maison individuelle" (page 8). Cette déception, collective, ajoutée à l'absence de support social et à une trop grande identité en particulier dans l'infortune, conduit les habitants à un repli, à l'évasion, à la recherche de compensations. Dans un premier temps, on consacre son temps à l'aménagement de sa maison pour la personnaliser et la rendre différente des autres (diversification qui tend parfois à dégrader l'image de marque de l'ensemble), dans un deuxième temps à rechercher des phénomènes de compensation dans l'évasion ouvrant ainsi le processus de l'escalade de la consommation. La communauté se forme difficilement puisqu'une partie de la population se considère comme en transit, que par ailleurs, elle vit ailleurs, et qu'enfin les relations avec la communauté villageoise sont là aussi peu marquées, voire conflictuelles. La vie communautaire souffre de l'absence de pôles d'animation qui pourraient la valoriser et surtout de l'indifférence à créer une vie associative. Le **lotissement** tend donc à devenir un "dortoir", l'essentiel de la vie ayant lieu ailleurs.

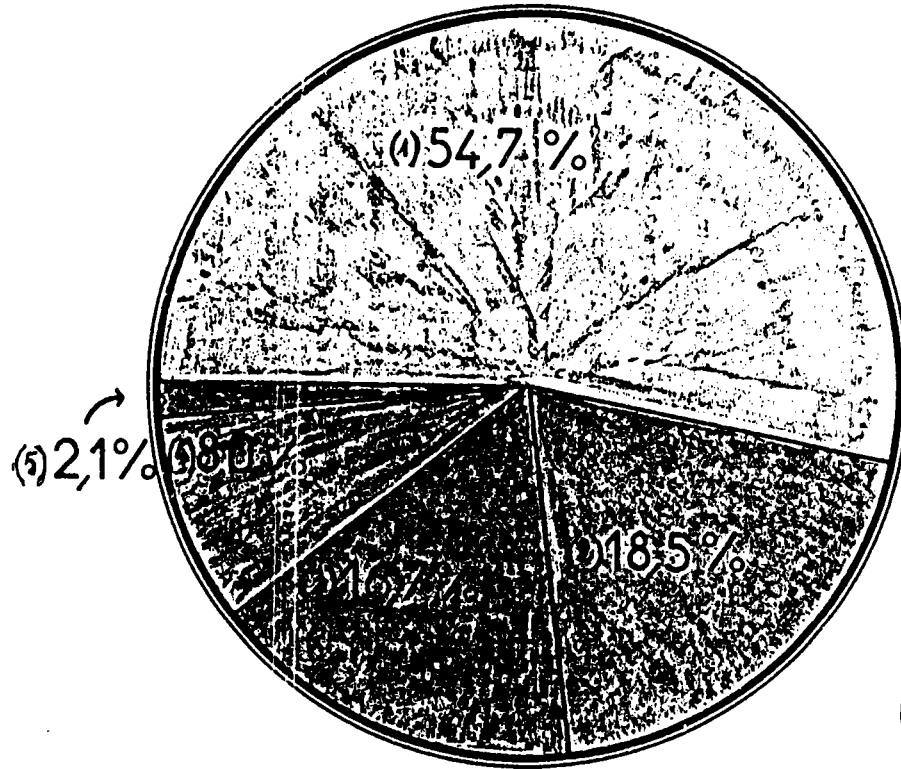
Tout le mal vient donc de l'uniformité constituée par un urbanisme répétitif et une population trop homogène. Or ce modèle d'habitat, qui s'accompagne d'une clientèle spécifique, est conditionné par une idéologie politique, des contraintes administratives, un appareil économique. Le processus de diffusion du modèle, commandé au départ par une réglementation technocratique et centralisée, par une idéologie politique, atteint un point d'exaspération par le jeu de l'appareil économique, dont la recherche de la productivité et du profit ne saurait laisser de place aux préoccupations de l'homme.

Dans le chapitre qui suit, nous analyserons les données politiques et économiques de la diffusion du modèle, et particulièrement depuis 1969, date où le **lotissement** est devenu en France le modèle dominant.

CHAPITRE II LES MECANISMES DE DIFFUSION DU MODELE

Les mécanismes qui ont abouti à l'image finale du **lotissement**, de son contenant et de son contenu, sont d'une grande complexité tant par la diversité des influences qui pèsent sur sa conception que par le jeu des interactions qui interfèrent entre les différents types de pouvoirs ou d'intérêts. La maîtrise du processus et son procès supposent au préalable une connaissance des causes de son extension depuis 1969 et de sa réalité concrète dans ses composantes de diffusion. Pour expliquer le développement récent de ce nouveau type d'habitat sur l'ensemble du territoire, nous essayerons en premier lieu de montrer comment le pouvoir s'est investi dans ce modèle, en second lieu de dévoiler les stratégies de l'appareil de conception-production. Enfin on s'interrogera sur le conditionnement des usagers.

QUI FAIT L'URBANISME EN FRANCE ?



Graphique n° 41.



POLITIQUE

Maires
Conseillers municipaux
Préfets
Ministres
Conseillers généraux
Députés
Président de la République



TECHNIQUE

Ponts et chaussées
Architectes
Service de la voirie
Géomètres
EDF



ECONOMIQUE

Promoteurs immobilier
Le Plan
DDE
Service des domaines



SOCIAL

Association de défense des hab.
Riverains



NE SE PRONONCENT PAS

Interprétation graphique de l'enquête IFOP
"Les Français et l'urbanisme" 1974

A. Le poids du pouvoir politique sur la conception du lotissement.

L'emprise du pouvoir sur ce type d'habitat ne peut se comprendre que dans la logique d'une évolution qui remonte à l'Après-Guerre 1939-1945.

I. L'investissement de l'appareil de l'Etat par le capital monopoliste (1945-1958).

Après la guerre 39-45, la machine capitaliste se met difficilement en marche dans le domaine de la construction en raison des faiblesses de l'appareil économique (taille réduite des entreprises, capacité réduite de l'épargne) et des freins politiques (domination de la gauche avec les communistes jusqu'en 1947, démission du Général de Gaulle, majorité SFIO de 1947 à 1950). Le plan Monnet en 1946 a pour objectif principal la restructuration des secteurs nationalisés. Jusqu'en 1958, les intérêts de la classe dominante sont défendus sur la scène politique par les classes sociales n'appartenant pas à la fraction hégémonique: moyenne bourgeoisie, propriétaires agricoles (Indépendants), petite bourgeoisie (MRP, SFIO).

1. L'aggravation de la crise du logement de l'Après-Guerre par sa durée et l'absence de politique du logement.

a) Sa durée.

Le recensement officiel sur le logement de 1954 note encore un taux d'inconfort et d'insalubrité très élevé : 90% des logements n'ont ni douche, ni baignoire 73% n'ont pas de WC, 40% n'ont pas de poste d'eau individuel. Par ailleurs 22,8% des logements ouvriers sont surpeuplés, 56,4% des ouvriers logent à l'hôtel.

b) La crise du logement.

Après la guerre, tous les partis sont sensibles au problème du logement mais aucun n'en fait une priorité des priorités, préoccupés alors par d'autres priorités telle que la relance de l'expansion économique. Le logement est alors considéré comme une branche non rentable, comme un secteur social qui peut attendre.

La recherche du progrès dans le logement est alors commandée par des pratiques sociales qui visent plutôt à rendre manifeste à l'opinion l'urgence du problème (Confédération Générale du Logement issue de la bonne volonté réunie autour de l'abbé Pierre ancien député du MRP qui passe à la gauche progressiste en 54) ou qui interviennent au coup par coup contre les expulsions ou dans l'urbanisme et l'hygiène (Confédération Nationale des Locataires soutenue par le PC, la CGT, la SFIO). Ce sont donc surtout des déterminants sociaux qui vont conduire à la naissance d'une politique du logement. Dans les années 50, la crise du logement apparaît comme un anachronisme dans la France en pleine croissance, un enjeu politique et surtout une menace d'autant plus grave que sont plus flagrantes les inégalités.

2. La mobilisation idéologique sur le logement.

Elle a été surtout une initiative conduite par la droite qui met sur pied une politique du logement.

a) Sous la gauche, peu de logements ont été construits : 123 000 seulement de 1945 à 1949. Les partis de gauche et les syndicats ont été sensibles au problème du logement mais leur action n'a pas eu d'effet. En 1949, la CFTC proposait une charte de l'habitat avec 280 000 unités par an. Quant à la SFIO, elle devait présenter une loi-cadre de construction en 1957 qui n'eut pas de suite. Le PC, par la voix de J. Baly en 1960, fera la critique d'une relative négligence du parti envers le problème : "Le parti aurait dû mener, aussi longtemps que nécessaire, une puissante campagne nationale pour la construction, apparaître comme le champion incontesté d'un mouvement de masse pour la liquidation de cette plaie".

b) La droite s'implique d'avantage dans cette politique du logement. Dès 1949, le Centre des Jeunes Patrons avait publié un numéro de sa revue consacré au logement social, dans lequel était préconisé le développement d'organismes paritaires patrons-ouvriers et de groupements interprofessionnels d'entreprises afin de favoriser la construction. Lors de leur Congrès en 1954, les modérés font de la construction du logement, la pierre angulaire de leur politique sociale.

La dimension idéologique qui entraîne cette politique sociale, trouve un écho dans les discours qui sont propres à la droite. Celle-ci tient à paraître sociale, encore sous le coup des calomnies qui l'accablèrent à la Libération et son idéologie est teintée de valeurs spirituelles référant au mythe de la civilisation chrétienne et à l'éthique conservatrice axée sur les thèmes du travail, de la famille et de la santé : "C'est l'honneur d'hommes que l'on qualifiait de réactionnaires..., d'avoir instauré une politique de construction à bon marché et de loyers adaptés aux budgets ouvriers, grâce au plan de notre ami Courant, d'avoir réalisé enfin une amélioration du pouvoir d'achat des salariés de 20% de 1951 à 1954" (1). Par le discours, l'idéologie veut flatter les aspirations petites bourgeoises de la classe ouvrière, en jouant sur leur réceptivité au mythe de la propriété pavillonnaire. Mais le discours n'a pas eu l'effet d'intégration. En 1954-55, les couches populaires se mobilisent quand la question est portée sur la scène politique et contestent la politique de la droite. Un sondage publié en 1956 (Conditions, attitude et aspirations des ouvriers) montre que la majeure partie des ouvriers souhaitent accéder à la propriété mais estiment ne pas être en mesure de l'acquérir. Par contre, cette politique, associée à une oeuvre de salubrité morale et sociale, conforte la classe bourgeoise dans sa pratique de domination et mérite bien le nom de dirigeante.

C'est sous le mandat de Pierre Courant (Conservateur qui succède à Claudius Petit en 1953) que la construction commencera à prendre un essor cohérent : mise au point d'un système de primes à la construction et de prêts spéciaux du Crédit Foncier afin d'accélérer la construction de logements sociaux, affectation à la construction de

(1) Dagnaud (M.). Le mythe de la qualité de la vie et la politique urbaine en France, 1977, Collection Mouton, page 160.

logements d'une somme versée par les employeurs correspondant à 1% de la masse salariale, ouverture de prêts HLM à un faible taux d'intérêt, création d'une nouvelle catégorie de logements aidés, de standing au dessus du logement social, les LOGECOS, avec primes plus élevées et prêts pour accession à la propriété d'une durée assez longue (30 ans).

Ainsi, est inaugurée une politique favorable aux classes populaires, et la droite ouvre la voie à une politique nationale et rationnelle du logement dans le sens d'une correction à ce que Monique Dagnaud appelle "la pathologie sociale du logement" (1).

3. L'affaiblissement de la capacité offensive des classes dominées.

Cette politique du logement a affaibli la capacité offensive des classes dominées et préparé un terrain favorable à l'avènement de la fraction monopoliste. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

a) Un climat social qui se dégrade : 2285 journées de grève en 1947, 2586 en 1950, 2514 en 1951 (2). La grève des fonctionnaires en 1953 est un échec. Ces tensions soudent les rangs des classes de la bourgeoisie ralliant politiquement le grand capitalisme et favorisent le regroupement des forces de droite sous l'étiquette "des modérés". M. Pinay est chargé du portefeuille des finances le 12 juillet 1950, Pierre Courant de celui de la construction (3).

b) Le déploiement du capital par l'extension des marchés extérieurs à partir de 1950 et la relance de la consommation au début des années 1952 (échelle mobile des salaires).

c) Le relai pris par l'Etat dans la reproduction de la force du travail. Le désengagement du patronat dans la construction de logements pour la récupération de la force du travail implique la mise en oeuvre à partir de 1950 d'une politique d'investissement dans la construction de logements justifiée par la nécessité de reconstitution de larges bassins de main d'oeuvre indispensables aux industriels dans la phase d'expansion de l'après-guerre. En 1947, les logements des ouvriers étaient en déficit par rapport aux besoins de l'industrie comme le souligne Claudius Petit, alors Ministre de la Construction : "L'année 1947 voit s'effectuer une profonde mutation des idées. Toute politique de développement industriel se trouve

(1) Dagnaud (M.). Le mythe de la qualité de la vie et la politique urbaine en France, 1977, Collection Mouton, P.160.

(2) Texte préparatoire au Congrès de la CFTC, 1952.

(3) Celui-ci prendra le nom de "Ministre des Travaux Publics, du Logement et la Reconstruction" le 3 septembre 1954 et sera confié à J. Chaban-Delmas.

ralentie, faute d'habitations...".

d) Une législation favorable à la bourgeoisie.

La loi de 1948 qui a pour effet de tripler la moyenne des loyers (1), favorise la bourgeoisie patronale de l'industrie et du commerce qui voit son capital immobilier s'élever. D'autre part, la mise en place des financements publics d'accession à la propriété, qui rend plus avantageux l'achat d'un logement neuf que sa location, entraîne un mouvement massif vers la propriété ce qui favorise les affaires de la bourgeoisie industrielle. Le fait que les cadres soient les premiers bénéficiaires de la politique de diffusion de la propriété et que d'autre part cette politique fasse écho à leurs propres références culturelles, renforce l'alliance au niveau idéologique et politique avec la bourgeoisie industrielle et prépare la domination politique du grand capital.

e) La fin de l'instabilité politique par l'avènement du gaullisme.

La crise politique de 1958, liée au conflit algérien, marque l'effondrement d'un régime d'instabilité. Avec l'arrivée de De Gaulle au pouvoir, c'est l'avènement du règne de la technocratie, de la performance et de l'efficacité mais aussi celui de la fraction monopoliste dans le domaine de l'économie et du logement. "Dans les années 60 l'avènement des Gaullistes sur la scène politique, la reconstitution des forces centristes, proatlantiques, ont vu imposer par les monopoles leurs représentants au plus haut niveau politique. La bourgeoisie a assis son pouvoir sur un Etat fort, centralisé qui bénéficie d'une base populaire favorable" (2).

Durant cette période 1945-1958, l'activité du logement est encore dominée par la petite et moyenne bourgeoisie dont les représentants sont au pouvoir. Celle-ci relance la promotion immobilière via la production de la force du travail dans le sens de ses intérêts, c'est à dire des petits et moyens épargnants par le biais des capitaux dévalorisés de l'Etat (Crédit Foncier, primes et prêts pour l'accès à la propriété...) et de l'épargne liquide des accédants. Si ce pouvoir donne une impulsion déterminante au secteur de la promotion immobilière, celle-ci ne constitue pas encore un moyen de rentabilisation et d'accumulation monopoliste par le biais des banques privées.

La nouvelle classe politique qui investit le pouvoir en 1958 inaugure l'ère nouvelle du progrès et de l'industrialisation. Une nouvelle page s'ouvre pour le logement en France commandée par des hommes nouveaux qui instaurent la logique du grand capital, privilégiant la grande bourgeoisie dans un Etat plus technocratique, plus centralisateur. De nouvelles idéologies pèseront de tout leur poids sur l'habitat français : idéologie urbaine, idéologie du cadre de vie...

(1) Selon la CNC, les loyers sont multipliés par 17 de janvier 49 à octobre 65.

(2) Dagnaud (M.). Ibid.

II. Centralisation et contraintes de l'administration.

L'organisation politique française a toujours été résolument centralisatrice et l'a toujours emporté sur les tendances libérales pour l'émergence du particularisme local. La centralisation tire son origine de la manière dont l'Etat français s'est constitué par annexions successives et de l'uniformité et de la hiérarchie administratives (Intendant, Préfets...). Sa force réside dans l'autorité du Préfet nommé par les pouvoirs publics : il est un agent du pouvoir central dans une administration très hiérarchisée.

Pendant longtemps, l'habitat était placé au second plan des préoccupations des pouvoirs dirigeants et a échappé aux contraintes de la centralisation. Mais ce secteur est devenu l'aboutissement d'un investissement progressif de l'Etat dans toutes les branches de la vie française à travers des ministères et services appropriés. Les mutations économiques et sociales dans un contexte international de plus en plus complexe, les développements démographiques accompagnés des problèmes posés par l'exode rural massif ont amené l'Etat à s'impliquer de plus en plus dans une politique volontariste de l'aménagement puis de l'environnement et conséquemment de l'habitat. Peu à peu, la politique de l'espace et de l'habitat en particulier, a pris une part prépondérante dans la vie quotidienne et touche tous les secteurs de la vie économique et sociale. On peut dire que c'est à partir de 1958 que les contraintes de la centralisation s'imposent en matière de construction et d'urbanisme par la naissance d'un habitat standard et uniforme, traduit d'abord en termes de quantité de logements avec les grands ensembles verticaux et horizontaux (1958-1973) puis en termes de cadre de vie (1974-1981). Avec l'arrivée de la gauche au pouvoir en 1982, la dimension sociale devient prioritaire.

1. De 1946 à 1958, un habitat encore particularisé et individualisé.

Avant 1958, il n'existe pas de politique fonctionnelle de l'habitat et de l'urbanisme. Ces derniers sont commandés par le régime de l'opportunité dans un contexte de dualité entre les services des Ponts et Chaussées et ceux de la Construction. Jusqu'en 1958, le Ministère de la Construction se préoccupe de la reconstruction et l'habitat ne constitue par une préoccupation du pouvoir central. La centralisation est donc encore inexistante en matière d'habitat.

2. L'emprise croissante du pouvoir central à partir de 1958.

a) Pouvoir central et Administration Centrale.

C'est le cabinet ou l'entourage personnel du ministre qui se trouve être le sanctuaire du pouvoir central, parcelle de l'Etat omnipotent car élu et fortifié par une tradition de puissance. C'est en la personne du ministre se fait la jonction entre administration et gouvernement. Le ministre est membre du gouvernement et chef de l'administration. G. Belorgey "ne dissocie pas l'administration du gouvernement, le juridique

de l'administratif, le national du local, la politique à suivre de l'organe qui l'applique" (1). L'administration en matière d'habitat et d'urbanisme est devenue fortement centralisée car la fonction de conception uniforme s'est imposée de plus en plus à la fonction de gestion. La centralisation politique devient de plus en plus administrative et bureaucratique pour imposer son modèle à l'échelon territorial et local.

b) L'urgence de la centralisation de l'urbanisme en 1958.

La préoccupation pour le pouvoir central d'imposer un modèle d'urbanisme est sans doute devenue prédominante sous l'effet d'une triple poussée, l'exode rural, la croissance urbaine et le développement économique de certaines régions. Il faut ajouter que l'urbanisme touche une grande partie des branches de l'activité nationale conditionnées par l'aménagement et l'environnement. Par ailleurs, de toutes les actions menées, celles qui visent à intervenir pour modifier notre civilisation urbaine sont devenues les plus sensibles à nos contemporains dans ce qu'elles conditionnent leur mode d'existence.

Jusqu'en 1958, la dispersion des responsabilités entre les différentes administrations a eu des effets particulièrement néfastes en matière de politique urbaine. Ce manque de coordination a amené le nouveau pouvoir, par le décret du 23 décembre 1958, à confier au Ministère de la Construction la recherche d'une coordination tant en ce qui concernait l'aménagement du territoire que l'urbanisme et la construction.

En 1958, avec l'accession au pouvoir des représentants du grand capitalisme, s'accroît la puissance du pouvoir central mais aussi du pouvoir parisien. Le pouvoir se concentre entre quelques représentants de la fonction publique qui font appel à des technocrates, membres des grands corps de l'Etat, pour effectuer les réformes devenues indispensables. L'orientation du pouvoir se centralise essentiellement par son aspect technocratique. L'urgence du problème donne des dimensions plus volontaristes au sommet et donne lieu à des études entreprises par les Ministres et par le Premier Ministre lui-même. C'est ainsi que fin 1962, Georges Pompidou (Directeur de la banque Rothschild en 1954) constitue le "Groupe 1985" dans lequel se retrouvent différentes hautes personnalités de la politique urbaine.

La résultante de cette politique en matière d'habitat est d'autant plus rapide qu'elle est directive. Le 31 décembre 1958, sont instituées les ZUP, modèle uniforme imposé par le pouvoir central à tout l'hexagone.

c) L'Etat concepteur d'un urbanisme imposé à l'ensemble du territoire (1958-1969).

La nouvelle vocation de maîtrise globale de l'urbanisation sur l'ensemble de l'espace français devait passer dans les faits, d'abord par la création d'un grand ministère de l'urbanisation. Le Ministère de la Construction

(1) Belorgey (G.). Le gouvernement et l'administration de la France. Collection U, Armand Colin, 1967. Dans l'introduction rédigée par F. Gazier.

n'avait qu'une compétence fragmentaire et une action par à coups qui visaient essentiellement à la reconstruction. Aux Ministères des Travaux Publics et des Transports qui suivirent fut substitué en janvier 1966 un Ministère unique de l'Équipement qui devait répondre à un objectif fondamental d'appréhender globalement à terme toutes les questions posées par le développement des villes. Au près du nouveau Ministère Edgar Pisani (qui venait déjà d'opérer d'importantes réformes au Ministère de l'Agriculture), étaient placés deux Secrétaires d'État, l'un chargé du logement, l'autre des transports.

Pour imposer cette politique aux collectivités locales, est mis en place un outil approprié, la S.C.E.T (Société Centrale pour l'Équipement du Territoire). La S.C.E.T est créée le 28 octobre 1955, mais après 1958, le pouvoir l'utilise pour mener à bien sa politique des grands ensembles en l'aménageant par le décret du 19 mai 1959 qui institue les Sociétés d'Économie Mixte d'Aménagement Urbain (Article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation qui lui donne un statut de concession). Au départ, c'est un outil de gestion avec statut de société d'économie mixte à filiales suscité par la Caisse de Dépôts et Consignations pour permettre à l'État de disposer d'un outil de gestion efficace face aux collectivités locales démunies sur le plan technique et financier. En fait, l'Administration Centrale choisit des outils hors hiérarchie comme la S.C.E.T. pour conserver des tâches d'exécution par défiance à l'égard des services locaux dont elle met en doute qualification et facultés d'adaptation. C'est un outil d'une très grande maniabilité pour l'État, pour trois raisons :

-D'abord par sa structure mixte (1). La S.C.E.T. est à la fois un organisme public par la représentation de ses actionnaires qui sont à majorité des personnes de droit public, c'est-à-dire des fonctionnaires détachés (Caisse des Dépôts, Caisse des Marchés de l'État) et un organisme de droit privé (Crédit Foncier). Il concourt donc directement aux orientations de l'administration et des Pouvoirs Publics centraux dont l'approbation est nécessaire pour tout projet.

-Son organisation hiérarchisée. C'est en effet un organisme centralisateur de nombreuses sociétés réparties sur le territoire national, sur le plan technique par la disponibilité d'un "pool" de personnel technique, sur le plan financier en centralisant les programmes et en jouant le rôle de banquier pour les filiales.

-Son statut financier. Elle constitue pour le pouvoir central un outil financier privilégié par l'absence de toute préoccupation spéculative et par son fonctionnement établi sur un équilibre des recettes et des dépenses.

Cette société permet au pouvoir central d'imposer indirectement au pouvoir démocratique des municipalités son programme standardisé. Après 1958, la S.C.E.T. est devenue un organisme très centralisé et a gagné en puissance

(1) "La SCET est une société anonyme qui fonctionne sous l'égide de l'administration et dans un esprit de service public" (Extrait des statuts de la S.C.E.T.).

par la présence d'un personnel désigné à cet effet par l'Etat. Les tâches de gestion et de contrôle y ont progressivement étouffé les tâches de conception, réservées au Ministère de l'Equipement et à ses collaborateurs. Il fallait faire accepter aux communes les opérations comme étant leurs opérations. Pour cela, c'est l'Etat qui confie les opérations aux sociétés et non la collectivité locale, celle-ci se limitant à passer des conventions avec la société d'aménagement pour l'accomplissement de sa mission.

~~Cet organisme a augmenté les moyens d'action de~~ l'Administration Centrale, d'autant qu'à sa tête et par ses membres, se renforce peu à peu le nombre des personnes mandatées par le pouvoir central et qu'à partir de 1966, une coordination est créée par la mise en place à l'échelon régional d'une délégation auprès du Préfet de Région et des Services Régionaux de l'Equipement. Cette délégation est appelée à fournir des informations pour la programmation régionale qui se réalise sous la direction du Service Régional de l'Equipement et sous l'autorité du Préfet de Région.

Il permet aussi de coordonner dans les grandes opérations, l'établissement des infrastructures et superstructures ainsi que la construction des logements comme aménageur unique (Article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitat). L'Etat est devenu ainsi après 1958, le maître d'ouvrage des Z.U.P. en prenant la responsabilité des 176 Z.U.P. qui étaient en cours de réalisation en 1966 (1), confiant leur réalisation à un maître d'oeuvre, société d'économie mixte, à qui les directives à suivre sont imposées.

F. D'Arcy confirme cette accentuation des pouvoirs en matière d'urbanisme et d'habitat entre les mains du pouvoir central : "Dans l'état actuel de concentration administrative qui demeure, les administrations centrales restent les seuls interlocuteurs en matière d'aménagement urbain..." (2).

Des organismes financiers appropriés accentuent cette centralisation. Outre la Caisse de Consignation de Dépôts et de Prêts, organisme bancaire du Pouvoir qui collecte essentiellement des capitaux auprès des nombreux guichets bancaires privés, sont créés deux autres outils financiers de centralisation en 1963. D'abord, un organisme de prêts, le F.N.A.F.U., Fond National d'Aménagement et d'Urbanisme statuant à l'unanimité.

Ensuite un organisme de financement final par octroi de subventions, le F.D.E.S., Fond de Développement Economique et Social, qui réunit les représentants de tous les ministères et les représentants du Commissariat au Plan.

Enfin des organes extérieurs, hors hiérarchie, sont créés qui ont un rôle d'exécution.

(1) Sur ces 176 Z.U.P., 109 étaient programmées par des filiales de la S.C.E.T. Les autres étant des sociétés d'économie mixte de mêmes structures (S.E.B.L. pour la Z.U.P. de Borny). Source : d'Arcy (F.). Structures administratives et urbanisation, Collection Berger-Levrault, 1968, page 53.

(2) D'Arcy (F.). Structures administratives et urbanisation, Collection Berger-Levrault, 1968, page 73.

Dès 1958, est créé le Commissariat Général du Plan placé auprès du Premier Ministre, chargé de mettre en oeuvre la politique du gouvernement, en ce qui concerne l'aménagement foncier et l'urbanisme, et de coordonner l'action des ministères.

Par le décret du 19 novembre 1960, est créé au niveau le plus élevé, un comité interministériel chargé d'examiner, en matière de politique d'aménagement du territoire, les problèmes d'action régionale et d'aménagement.

En 1963, le processus de concentration du pouvoir s'accroît au sommet : l'aménagement du territoire est confié à une instance interministérielle, la D.A.T.A.R., formée du Commissariat Général du Plan et de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale, tous deux placés auprès du Premier Ministre. Elle est dirigée par un délégué du gouvernement (Décret n°63-112 du 14 février 1963 paru au J.O. du 15 février 1963).

En octobre 1964, un Groupe Central de Planification Urbaine est mis en place auprès du délégué de la D.A.T.A.R., comprenant des représentants des ministères de l'Intérieur, de l'Equipement, des Finances, de l'Education Nationale et de la préfecture de la région de Paris.

Des commissions de coordination "ad hoc" sont mises en place pour certains grands projets par exemple la Mission interministérielle pour l'aménagement touristique de la Côte du Languedoc-Roussillon créé par le décret du 19 juillet 1963.

Enfin, toujours à l'échelon central, est créé en 1967 le Service Technique Central d'Aménagement et d'Urbanisme (S.T.C.A.U.) qui sera chargé non seulement de conduire des recherches méthodologiques permettant de faire progresser les études urbaines, mais également d'effectuer une certaine coordination sur les études réalisées à l'échelon local.

Progressivement, par les phénomènes de fusion et de coordination, les modifications de structures se sont orientées peu à peu vers une concentration toujours plus forte des décisions entre les mains du pouvoir central. Mais cette concentration des pouvoirs au niveau horizontal, au sommet de la pyramide, s'est aussi imposé au niveau vertical aux différents niveaux de la hiérarchie, les fonctions au niveau régional, départemental et communal sont devenues de plus en plus exécutoires de l'ordre émanant du pouvoir central.

-Au niveau régional, un décret du 19 mai 1959 précise que "le commissaire du gouvernement est chargé, sous l'autorité du Ministre de la Construction et des ministres intéressés, de contrôler l'opportunité technique des opérations à entreprendre et des modalités générales de réalisation par les sociétés d'aménagement urbain". Le 2 juin 1960, sont institués les préfets coordinateurs auxquels se substituent par décret n°64 251 du 14 mars 1964, les Préfets de Région dont la mission est de mettre en oeuvre la politique du gouvernement en matière de développement économique et d'aménagement du territoire. Ils sont assistés de trois organismes : le C.O.D.E.R. constitué d'une forte proportion de personnalités désignées par le Premier Ministre, la Conférence Administrative Régionales, la Mission

chargée d'instruire les dossiers choisis par le Premier Ministre.

-Sur le plan départemental, par le décret 67 278 du 30 mars 1967 paru au J.O. du 2 avril 1967, sont créées les Directions Départementales de l'Équipement (D.D.E.) à partir des services de la Construction et des Ponts-et-Chaussées. Cet outil à compétence technique est destiné à diagnostiquer les problèmes d'aménagement urbain et à conseiller le Préfet sur les aspects techniques des problèmes. ~~Le rôle de conception des D.D.E. ou des Préfets est très faible~~ en matière d'urbanisme ou d'habitat. Les Z.U.P. sont des opérations importantes qui échappent aux Directeurs Départementaux.

-Sur le plan communal, la municipalité élue, pouvoir démocratique de la base, a vu son pouvoir progressivement laminé par le poids d'une administration de tutelle représentant le pouvoir central. Tous les dossiers d'urbanisme, et tout particulièrement ceux concernant les Z.U.P. et les groupes d'habitations à permis groupé, sont examinés par les organismes du pouvoir central. Le rôle concepteur de l'État s'est ainsi imposé à une échelle de plus en plus vaste et à un niveau de plus en plus bas. Une Z.U.P. ou un ensemble d'habitations, du fait qu'ils ne pourront plus être entrepris sans qu'ils n'aient été au préalable inscrits dans les tranches régionales du Plan et programmés financièrement par un groupe interministériel foncier, diminue l'importance et l'intervention des collectivités locales dans la localisation et le nombre des logements. Dans la réalité, le développement urbain depuis 1958 apparaît comme à la jonction de deux politiques, celle de l'État qui impose le cadre de l'aménagement du territoire et un modèle d'urbanisme et d'habitat, et celle des collectivités locales qui doivent rechercher des solutions en matière d'équipement adaptés à cet urbanisme. Mais la taille même de l'urbanisme sélectionne un certain type de ville à qui cet urbanisme est imposé et vide les petites municipalités de leur pouvoir d'initiative en matière d'habitat. Celles qui sont maîtres d'ouvrage pour certains travaux, ne sont en fait pas associées aux décisions et doivent se plier aux normes décidées à l'échelon central et appliquées par les services techniques de la bureaucratie des D.D.E. En se soumettant à l'autorité préfectorale, agent du pouvoir central, en faisant appel à la S.C.E.T. organisme de traitance et en se pliant aux normes techniques de la D.D.E., la collectivité locale se dessaisit de son droit de contestation et c'est le triomphe de l'avènement de la technocratie.

3. La centralisation technocratique (1969-1981).

La crise de mai 68, accompagnée du départ du Général de Gaulle, a surtout été une manifestation d'un malaise des Français dans leur manière de vivre. Monique Dagnaud l'analyse comme "une mise en cause d'un modèle de vie (...) et particulièrement des conditions d'existence dans les grands centres urbains donc l'émergence d'une

sensibilité aux conditions matérielles quotidiennes" (1). Le nouveau pouvoir qui se met en place, avec à sa tête le Président Georges Pompidou, consacre l'ère de l'industrialisation mais légitime la politique d'aménagement volontariste et accentue le phénomène de centralisation en lui donnant un aspect autocratique.

C'est dans l'urbanisme et l'habitat que l'autocratie du pouvoir est la plus marquée. C'est dans l'appareil centralisateur mis en place précédemment que s'installe le pouvoir personnel autocratique de Chalandon puis le prolongeant à un sommet plus élevé encore, la souveraineté du pouvoir giscardien dont la politique sera axée sur le cadre de vie et la conception du **lotissement** en milieu rural. Induit par des motifs politiques liés à la crise politique, le nouveau pouvoir exerce des pratiques de plus en plus personnelles en matière d'habitat et d'urbanisme par la voie d'une hiérarchie de plus en plus asservie et d'un modèle de plus en plus banalisé. Le pouvoir individualisé qui donne son nom au produit final banalisé sur l'ensemble du territoire - "chalandonnette" puis **lotissement** rural dans le cadre de la renaissance des villages préconisée par V. G. d'Estaing- se traduit par une pratique administrative personnelle bien illustrée par l'utilisation du Concours de la Maison Individuelle et par la multiplication des mesures exécutoires sous forme de circulaires et de décrets dans un contexte politique de droite. L'autocratie s'exerce d'abord par l'utilisation de la voie directe, ministre-agents économiques, transmise par les Préfets et les D.D.E., et l'utilisation de l'ordre personnalisé : "La politique que je souhaite mener (...), j'ai décidé de placer le Concours des Maisons Individuelles que je lance aujourd'hui sous le signe de l'urbanisme... (2).

Ce pouvoir personnel s'appuie sur des outils financiers à sa solde où la représentation du pouvoir central est majoritaire, tel le Crédit Foncier de France, organisme centralisé et uniformisé sur le plan départemental. Une circulaire du 24 juillet 1970 du Gouverneur du Crédit Foncier de France à ses directeurs départementaux illustre bien cette mainmise : "Le Ministère de l'Equipement et du Logement souhaitant que les prêts spéciaux correspondants soient instruits aussi rapidement que possible, vous voudrez bien..." (Document n°42 en annexe). Des instances dans le domaine juridique, formées de personnel du pouvoir central, sont aussi créées pour les besoins de la cause. C'est ainsi que le jury, formé pour la sélection des lauréats au Concours de la Maison Individuelle en 1969 est présidé par M. Forbin (conseiller-maître à la Cour des Comptes et Président des Marchés du Ministère de l'Equipement et du Logement) et formé d'une majorité de représentants de l'administration.

Ce pouvoir autocratique admet l'arbitraire en matière de réglementation : "L'Etat s'engagera à accorder les autorisations administratives nécessaires (dérogations

(1) Dagnaud (M.) L'ethnologie de la qualité de la vie et la politique urbaine en France, 1977, Collection Mouton, page 174.

(2) Cabinet du Ministre de l'Equipement. Déclaration d'information, Paris le 27 mars 1969 (Document n°29 en annexe).

éventuelles aux règles existantes)... (1), utilise les Préfets et les D.D.E. : "Je compte sur vous pour obtenir des Maires un avis que j'espère favorable pour la plupart des cas. Je vous demande également de voir avec M. le Préfet comment l'Etat ou le Département peut prendre en charge une partie des équipements nécessaires au lancement de telles opérations. Les collectivités intéressées sur le territoire desquelles l'opération est prévue donneront leur accord sur sa réalisation" (Document n°34 en annexe). L'accentuation du pouvoir central s'est encore renforcée après 1968 par une augmentation démesurée des effectifs au niveau de l'administration parisienne. En 1972, les effectifs des agents civils dans le Ministère de l'Urbanisme et du Logement s'élèvent à 2503 personnes (5ème rang des différents ministères) (2). D'un autre côté, le pouvoir communal s'est vidé de toute consistance, se limitant à un rôle administratif de gestion et se pliant aux contraintes des procédures imposées par l'autorité de tutelle ou l'administration technique. Cette évolution a renforcé la prédominance exercée par la capitale. Par aimantation, chaque branche professionnelle, chaque état major ont recherché à se rapprocher du pouvoir central et de la capitale. Et pourtant, si depuis 1955, la décentralisation a servi de toile de fond à la politique du logement (3), elle n'en a pas eu des effets très positifs dans la réalité. La participation des fonds aux opérations de décentralisation administrative est pour l'Equipement la plus faible de 1960 à 1972 : 4,3 millions de Francs (4). Dans son programme avant 1981, la gauche avait deux priorités en matière d'habitat et de logement, redonner sa vocation aux villes, restaurer le pouvoir local. Dans quelle mesure, le pouvoir local a-t-il été libéré depuis 1981 de la tutelle du pouvoir central en matière d'urbanisme et d'habitat ?

4. La gauche, fidèle à sa vocation jacobine (1981-1985).

Sur un plan général, la gauche n'a pas fait de l'habitat sa priorité, préoccupée dans ses orientations idéologiques par une plus grande justice sociale. La pierre angulaire de sa politique en matière d'habitat, est "le programme local de l'habitat" qui, rappelant dans le même esprit les "contrats de pays" de 1977, est institué par la loi du 7 janvier 1983 (article 78) : "Les communes ou les établissements publics de coopération inter-communales peuvent définir un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui détermine les opérations prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées".

(1) Règlement et Concours, Dans le Moniteur des Travaux Publics et des Bâtiments, n°13 du 29 mars 1969, pages 23 et 24.

(2) D'Arcy (F.). Structures administratives et urbanisation, Collection Berger-Levrault, 1968, page 13.

(3) Un Comité de Décentralisation est créé par le décret du 30 juin 1955

(4) Ménard (Luc Alexandre). Administration Centrale et aménagement du territoire, novembre 1973 (page 10).

Ce projet avait d'une part une finalité de décentralisation par une recherche de revalorisation et d'adaptation de l'administration communale, d'autre part une résonnance sociale. Le terme a été déformé. On a parlé de "plans locaux d'habitat" ou de "politique locale de l'habitat". Ces déformations témoignent d'un certain relâchement des contraintes du pouvoir politique central sur le pouvoir politique local, confirmé par la loi n° 83 du 7 janvier 1983 (Document n°19 en annexe) qui donne aux communes dotées d'un P.O.S. le droit d'accorder le permis de construire sans toutefois échapper à l'obligation d'obtenir l'agrément de la D.D.E. et en cas de désaccord d'être assujetties à la compétence du Préfet.

En fait, la politique de la gauche, et particulièrement dans l'urbanisme et l'habitat, reste marquée par le dualisme de ses origines qui l'a toujours divisée. En effet, si au départ le P.L.H. était commandé par des impulsions démocratiques qui devaient permettre aux municipalités de se prendre en charge politiquement et d'assumer en matière d'urbanisme et d'habitat des actions qui leur auraient été propres, les moyens techniques et financiers correspondants n'ont pas été donnés aux communes : type de population, phénomènes migratoires, tendance du marché, besoin de logements, connaissance des finances... La municipalité rurale est à côté de la question, or c'est dans les 80 000 communes rurales que "fleurissent" les lotissements. Ceux-ci échappent complètement à cette réglementation puisqu'ils continuent à dépendre des intérêts financiers des lotisseurs ou des promoteurs ou encore de certains intérêts politiques locaux. Le P.L.H. reste un outil administratif qui permet au pouvoir central d'imposer un compromis nécessaire, pour sa survie même, entre les données de l'espace et les préoccupations économiques et sociales. Il impose une forte coercition aux communes en obligeant celles-ci à fournir des informations claires et rigoureuses pour permettre au pouvoir central de définir des priorités qui seront informatisées, uniformisées sous forme de programme ce qui permettra ensuite à l'Etat de dispenser la "mane" et de l'éclairer sur un éventuel projet technocratique après confrontation avec d'autres intervenants (agents économiques, organismes à vocation sociale, associations d'usagers...).

Il semble donc qu'à un outil de technocrate de droite se soit substitué un outil de technocrate de gauche dans la tradition jacobine du pouvoir (renseigner efficacement le pouvoir). Dans cette démarche, l'homme se trouve davantage broyé dans son travail et son cadre de vie par la machine du pouvoir central, ses rouages administratifs et bureaucratiques.

Il apparaît que dans notre pays, il n'y ait d'autre alternative que la centralisation, que les techniques de production lourde soient essentielles, que les critères économiques fassent force de loi. C'est finalement la logique capitaliste, dans un état centralisateur qui étouffe l'individu en lui imposant son cadre de vie par une publicité commerciale ou technocratique orchestrée par de grandes organisations, qui suscitent les besoins. La centralisation, fardeau et garde fou tout

particulièrement dans l'urbanisme, est sans doute le trait le mieux enraciné dans notre histoire: un appareil rodé par trois siècles d'existence qui fonctionne à l'heure de la rentabilité davantage qu'à celle de la qualité. "Il ne peut y avoir de progrès vers la qualité, s'il ne se situe au niveau local" affirmait Yves Dauges, représentant le Ministre de l'Urbanisme et du Logement en 1983 (1).

III. La logique de la classe dominante dans la politique du logement et la construction du **lotissement**.

La classe dominante, qui s'impose en 1958 par la voix des technocrates par le renforcement de la centralisation et l'investissement du grand capitalisme, adopte une stratégie en matière d'habitat qui obéit à la logique du système libéral capitaliste. Celui-ci s'oppose au régime totalitaire des pays de l'est soumis à la primauté de l'appareil industriel et bureaucratique qui donne à l'habitat une fonction idéologique monumentale opprimante car chargée de propagande.

En France, on serait tenté de parler depuis 1969 de "désurbanisation à la chinoise" en regard des nouvelles orientations prises par les pouvoirs chalandonnien et giscardien en matière d'urbanisme et d'habitat qui visent au desserrement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire. Cette politique a d'ailleurs été contestée par la gauche: "La droite a donc ainsi (...) amené le Français à renier la ville, à condamner la civilisation urbaine" (2).

Au sein de la grande diversité architecturale et géographique de la France, l'uniformité de son urbanisme qui s'impose depuis un quart de siècle répond à une logique essentiellement capitaliste. La politique urbaine du pouvoir capitaliste, tout particulièrement dans le **lotissement**, apparaît dans sa cohérence idéologique à travers une intervention régularisatrice dans les domaines social, politique et économique.

1. La logique sociale du capitalisme.

a) Le **lotissement** est conçu comme un habitat répondant à la reproduction de la force de travail et à la reproduction idéologique des travailleurs. Le capitalisme a besoin que le producteur ait les moyens de se reconstituer physiquement et socialement, afin de vendre correctement et avec le plus d'efficacité possible sa force de travail. Cette conception a évolué suivant trois phases commandées par les intérêts capitalistes:

-De l'essor du grand capitalisme jusqu'à la guerre 39-45, la prise en charge de l'ouvrier est assurée par le patronat dans les cités industrielles "de sa naissance à sa mort".

-De 1945 à 1968, l'Etat se substitue au patronat dans la construction d'immeubles locatifs sur la base de "Crédits à taux dévalorisés" accordés par des sociétés créées à cet effet (Crédit Immobilier, Crédit Foncier) à des

(1) Colloque National de la Fédération Nationale des Sociétés d'Économie Mixte. Dans la revue *Habiter*, n°180, décembre 1983, page 5.

(2) Pezet (M.). Politique urbaine, collection Club Socialiste du Livre, 1982.

organismes chargés de la construction (O.P.H.L.M, G.E.C.M., Logi-Est...). La reconstitution de la force du travail est garantie comme un devoir de l'Etat par la Constitution de 1946 "La nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection et la santé, la sécurité matérielle, le repos et le loisir" (1).

-Après 1968, la reproduction est assurée par le travailleur lui-même puisqu'il accède à la propriété grâce à des prêts à des taux dévalorisés mais dans des ensembles conditionnés, les **lotissements** sociaux.

Le capitalisme allié au pouvoir n'en continue pas moins, par le conditionnement imposé dans la forme du **lotissement**, à assurer d'une part la force du travail, d'autre part la reproduction idéologique des travailleurs.

La reproduction de la force du travail se combine de manière cohérente avec la reproduction du capital car la diffusion de l'accès à la propriété aux classes dominées présente l'avantage de rehausser l'exploitation du travailleur par l'augmentation du taux d'effort et d'assurer la rentabilité d'un capital soutenu par des fonds dévalorisés. De surcroît, les **lotissements** ne sont-ils pas avant tout des machines à habiter et dans l'esprit des promoteurs des habitats bien appropriés à leur main d'oeuvre.

La reproduction idéologique des travailleurs est assurée car ceux-ci se retrouvent entre eux dans des ensembles ou l'urbanisme a souvent beaucoup à envier à certaines cités minières.

b) Le **lotissement** est garant d'un certain ordre social.

D'abord par la stabilité de la main d'oeuvre. La densité des **lotissements** à la périphérie des villes constitue, grâce aux moyens de transports modernes, un bassin de main d'oeuvre dispersé, bien approprié à l'instabilité géographique de l'activité économique moderne. D'autre part, en imposant des remboursements de prêts pendant 20-30 ans, l'accession à la propriété commande la stabilité pour l'entreprise mais aussi une activité régulière et un mode de vie exemplaire des travailleurs, garants de l'ordre social.

Ensuite par le maintien de l'hégémonie de la classe dominante et la sécurité de l'ordre social. Historiquement, quand les troubles sociaux ont mis en danger l'hégémonie politique de la classe dominante, celle-ci a toujours pris en compte en priorité, parmi les besoins sociaux, celui du logement. Déjà, dans les années qui suivirent la Commune, furent promulguées les premières lois sur la construction à bon marché. Comme l'indiquait un rapport du

Congrès d'Hygiène à Bruxelles en 1876, "Le bien être matériel et la sécurité sociale sont intéressés à ce que chaque famille ouvrière habite une maison séparée, saine et commode, qu'elle puisse acquérir". Plus récemment, c'est au lendemain de la crise de 1968, qu'Albin Chalandon lance le Concours de la Maison Individuelle et la Généralisation du **lotissement social**. L'élite dirigeante exerce des pratiques sur l'urbain pour sauvegarder ;

(1) Auzelle (R.). Technique de l'urbanisme, PUF, 1953, page 7.

domination politique de la bourgeoisie, en freinant la désorganisation sociale (politiquement insoutenable) par des outils appropriés. Elle gère le consensus social pour éviter le dérapage consécutif aux intérêts particuliers divergents. A cet effet, elle développe une autonomie relative par rapport au patronat et aux partis, nécessaire à sa fonction d'organisatrice de l'équilibre, des compromis, de l'espace. Elle impose ainsi l'idée que la société peut être découpée et organisée sur le sol, selon des règles fonctionnelles qui collent à merveille avec les exigences de la production capitaliste, héritage de la Charte d'Athènes. Le zonage, sous forme d'ilôts de propriétaires à la campagne, a enrayé le phénomène de résonance critique qui s'était développé dans les grands ensembles et qui était orchestré par la petite bourgeoisie dans les années 1971. Mais ces mécanismes débouchent sur la ségrégation dans l'espace. Les espaces les plus agréables sont réservés aux privilégiés, la masse est condamnée à vivre en déracinés dans des "produits" anti-urbains qui constituent des anti-villes. La défense du paysage et la lutte contre le mitage (1) ne sont-ils pas en fait sous-entendus par la crainte de ne pouvoir assurer le contrôle social dans une certaine dispersion ?

Le **lotissement** est enfin un moyen de régulation des mécanismes socio-économiques. Le bâtiment est en effet une soupape de sécurité dans la régulation des rapports sociaux, tant au point de vue du capital que de la force du travail. Il joue comme volant de sécurité pour amortir l'expansion ou la récession. Le **lotissement** est approprié à ce phénomène par la modulation de sa taille et de sa conception, par sa dispersion géographique. Il sert de régulateur du crédit, de l'inflation, des revenus et surtout du chômage. La souplesse de manipulation de ce secteur est d'autant plus grande que son organisation découle d'une faible mobilisation des travailleurs (taille des entreprises, mobilité du travail, emploi des immigrés...). Le **lotissement** est donc un type d'habitat garant d'un certain ordre social. Celui-ci est en fait assuré pas la centralité du pouvoir qui a conçu ce type d'habitat à cet effet. Mais le **lotissement** répond aussi à une logique proprement politique par une mise en tutelle des communes, par enjeu électoraliste.

2. Le **lotissement** comme enjeu électoral.

a) L'idéologie urbaine de la droite avant 1981 et ses applications par l'extension du **lotissement**.

Les mesures d'investissement prises à l'égard des unités spatiales de faible importance n'étaient pas dénuées d'arrière pensées politiques de la part de la classe dominante, de la droite giscardienne en particulier, qui recherchait des appuis électoraux à l'heure où les partis de gauche gagnaient des voies populaires qui s'étaient portées en appui du régime gaulliste.

(1) Revue "Attention mitage", D.D.E. de la Moselle, février 1977. Circulaire du 16 mars 1977 : Ministère de l'Équipement M. Pierre Fourcade (Document n°32 en annexe).

En termes électoraux, on pouvait sentir avant la dernière vague écologique de 68 que les thèmes faciles du pavillon, des vieilles pierres, devenaient payants. Les discours politiques qui consistaient à humaniser l'habitat, à l'individualiser, à le ruraliser ou à le désurbaniser devenaient une doctrine politique qui pouvaient flatter toutes les classes populaires et moyennes. Dans un premier temps, la droite giscardienne a donc renié l'oeuvre urbanistique de ses prédécesseurs, puis calomnié la ville (chère à la gauche) en exaltant le mythe pavillonnaire. Ah! Si en quelques mois chaque Français pouvait avoir sa maison individuelle, la gauche ne gagnerait pas les élections de 1974! La stratégie était d'autant plus payante que la crise qui atteignait la France en 1974 était mise sur le compte du grand capitalisme au pouvoir. En répondant à l'attente du consommateur moyen qui ne consacrait qu'une part peu importante au logement mais l'essentiel aux biens de consommation, la droite a fait rêver les Français à un âge pseudo-écologique par l'accès à la maison en grande série (1969) puis par l'aide à la personne (1977).

b) La mise en tutelle des communes.

C'est au niveau de la commune, où les besoins s'expriment concrètement, que la cohérence de la localisation d'un équipement ou la conception d'un urbanisme est le plus clairement ressentie et que devraient le mieux s'articuler la nécessité et la possibilité de la maîtrise du sol et du foncier, du contrôle des opérations d'urbanisme, d'une définition d'une politique des besoins. Or les municipalités n'ont que peu de moyens de définir avec précision leurs options face au poids des services techniques de l'administration, des fortes logiques du marché financier et immobilier ainsi que des organismes de promotion, et souffrent de graves carences au niveau technique, institutionnel et surtout financier. Elles n'ont pas les moyens propres de financement leur permettant d'acquérir des terrains ou d'intervenir directement dans la production des logements. Les P.O.S. sont difficilement maîtrisés puisque les moyens de l'intervention foncière des communes restent dérisoires.

C'est qu'en matière d'urbanisme, le pouvoir "fonctionnaliste" a toujours été réticent à toute forme de démocratie, car attaché à la maîtrise des mécanismes économiques dans l'intérêt du capitalisme. C'est Poniatowski, Ministre de l'Intérieur de V. G. d'Estaing, qui déclarait : "Ce n'est pas leurs affaires (en parlant des communes) de s'occuper de l'activité économique" (1). L'intervention de l'Etat sous forme d'alliance du capitalisme et du centralisme technocratique, pour éviter que l'action locale ne dépende trop des élus locaux, a décrété l'architecture de l'Ecole selon des critères ministériels et des crédits adaptés. Après les équipements standards, ce sont les lotissements standards qui, par l'arsenal réglementaire, détruisent toute vie sociale et toute initiative à la base.

Sur le plan technique, les communes sont toujours asservies aux services de l'administration de la D.D.E. qui exercent

(1) Pezet (M.). Politique urbaine, Club Socialiste du Livre, 1982, page 217.

un contrôle direct sur l'urbanisme opérationnel, alors que cette dernière pourrait être un outil au service des collectivités locales. Par le jeu de la centralisation et des circulaires, l'administration décide du même contenu pour toutes les communes, lie ses subventions au suivi des procédures et donc paralyse toute forme de conception originale et appropriée à la base.

Ce centralisme administratif est appuyé par un centralisme financier. Non seulement les aides publiques viennent de Paris, mais les épargnes privées qui servent à financer l'habitat ou les équipements sont centralisées par un établissement, la Caisse de Dépôts et Consignations, outil capitaliste suprême. Le pouvoir central crée ainsi une véritable spoliation des pouvoirs locaux. Bien plus, les municipalités ont souvent servi de bouc-émissaires aux effets négatifs de l'habitat imposé par le pouvoir central ou ont servi à les amortir. L'Etat Central, prenant en compte les grandes décisions d'infrastructures ou de conception subordonnées aux intérêts monopolistes, laissent aux collectivités locales la reproduction de la force du travail, les mettant ainsi en tête de ligne face aux revendications sociales. Les contrats de pays, les pouvoirs de district ou plus récemment les P.L.H. (Plans Locaux de l'Habitat) sont de nouvelles instances qui ne dépendant pas des élections ont vidé de leur substance les capacités potentielles en matière d'habitat des municipalités et dégagé le pouvoir central de la responsabilité des bavures du système.

Dans le système capitaliste, le logement n'est pas destiné à répondre aux besoins réels de l'individu mais il obéit à des mécanismes et à une logique économique qui recherchent le profit par des normes de rentabilité et de densification mettant ensuite les municipalités dans l'impuissance de prendre en compte les enjeux socio-politiques liés à la dégradation des conditions de vie attachée au nouvel habitat.

3. La logique économique de la classe dirigeante.

Si l'on suit les différents stades du cycle du capital, on remarque, d'une part que la classe dirigeante ne s'intéresse à la diffusion du logement que lorsque les conditions existent pour créer un secteur rentable, que d'autre part des structures sont mises en place à chaque stade pour réunir les conditions les plus favorables au développement du capitalisme. Dans la conception du **lotissement**, la stratégie du pouvoir capitaliste s'est appuyée sur trois axes :

a) la rotation du capital accélérée par les fonds publics : prêts du Crédit Foncier ou Immobilier, P.A.P., A.P.L.

b) La récupération d'une plus value par les procès de l'habitat précédent, les Z.U.P.

Les îlots surdensifiés, sous équipés, surpeuplés des Z.U.P. constituaient déjà l'état insalubre de l'habitat à venir par leur insonorisation, leur dégradation. La logique du capitalisme se perpétue par la démolition qui fait intervenir l'entreprise dans le cadre d'une institution adéquate, "l'autorisation de démolir" et par un modèle de substitution, le **lotissement social**. Sous la présidence de Pompidou, on faisait rêver les Français au défi

américain. Le pouvoir exaltait la ville moderne comme une "forêt de tours" servie par l'automobile. C'est Giscard d'Estaing qui déclarait le 18 juillet 1977 à Orléans en condamnant les grands ensembles sans appel : "L'Etat a densifié, sacrifié les équipements, il a fait du social mais pas de bilan, il a fait monter "les grands ensembles clapiers" très haut". La dévalorisation du grand ensemble et du collectif donne une certaine valeur à l'habitat en **lotissement** par contraste.

c) La mise sur le marché de l'habitat, comme valeur marchande et comme stimulateur de la consommation.

Après la phase de gigantisme qui a favorisé de grosses opérations "juteuses" pour l'entreprise, où le capital immobilisé est faible par rapport au volume de production mais à rotation rapide, celui-ci remonte en amont au niveau de la production du matériel et de la fabrication standard (Entreprise CITRA à Marly).

La maison apparaît comme "bien comestible" par sa présentation où elle est commercialisée par son regroupement géographique en points de vente sous forme d'expositions permanentes ou sous forme de catalogues. Ce qui est nouveau dans cette stratégie c'est l'habitat qui répond à la mentalité du consommateur. Le **lotissement** représentera dans l'espace la société de consommation. L'agglomération de consommateurs se substitue à celle des travailleurs. Le cadre de vie du travail est évacué par la nouvelle idéologie giscardienne. Le coeur du **lotissement** n'est pas l'Agora mais l'hypermarché, le centre-ville qui attire d'autant plus que le nouvel habitat est isolé.

Avec la maison individuelle, le pouvoir a encouragé un concept de substitution qui devait faire fureur. Le style pavillonnaire est certes la réponse à de légitimes et incontestables aspirations ; mais comme cet appétit serait mieux venu si on offrait une autre alternative aux Français que la vie dans les grands ensembles ou la vie dans la nature avec la maison individuelle, un habitat plus humain et personnalisé que l'habitat dense et uniforme, fabriqué depuis trente ans par des technocrates jaloux de leurs pouvoirs et obéissant d'abord aux intérêts du capitalisme. La position de la classe dirigeante (de gauche ou de droite) n'est du reste pas sans contradiction puisqu'elle doit concilier à la fois un contrôle social et idéologique sur l'habitat et en même temps arbitrer des antagonismes entre les bourgeoisies foncière et industrielle. "Les civilisations sont dans une très large mesure exprimées par leur urbanisme et d'ailleurs jugées sur lui. Le cadre de vie sera le grand problème de demain" affirmait V. G. d'Estaing en 1975, entamant un septennat où il entendait assumer cette gageure de concilier dans l'urbanisme le cadre de vie et les intérêts de l'industrie du bâtiment.

IV. La bourgeoisie industrielle au pouvoir.

En 1958, l'arrivée du Général de Gaulle au pouvoir ouvre une page nouvelle de l'urbanisation, de l'urbanisme et du logement. Dans le cadre d'une politique économique orientée vers la compétitivité européenne, la grande bourgeoisie arrivée au pouvoir se sert de l'Etat pour transformer l'activité économique dans le sens de

la concentration et pour réorganiser l'appareil bancaire dans le sens d'un drainage intense des capitaux privés. Cette mutation va surtout marquer l'urbanisme, mets de choix du grand capitalisme dans le contexte favorable de la crise du logement aggravée alors par la désorganisation du mode de production. Notre département de la Moselle se trouve en première ligne puisqu'à partir de 1968, le Bâtiment et les Travaux Publics qui constituent le secteur économique le plus important, place la Lorraine au premier rang des régions françaises avec 100 000 salariés (1).

Ces bouleversements auront des répercussions profondes sur les mentalités par l'effet induit de la construction des grands ensembles sur l'opinion. L'effet de rejet de ce type d'habitat entraîne un changement de cap du pouvoir après 68 qui s'oriente vers la construction des ensembles pavillonnaires.

De 1958 à 1968, la bourgeoisie industrielle impose les instruments de sa domination, après 68, elle les adapte dans un cadre plus libéral, celui d'un habitat individuel groupé.

1. L'Ere du gigantisme et de l'uniformité des grandes opérations d'urbanisation.

Il est indispensable d'étudier cette période relative à l'exploitation des grands ensembles car c'est durant cette période que la grande bourgeoisie industrielle impose son pouvoir par la mise en place d'instruments qui pèseront lourdement par la suite sur le phénomène d'extension des lotissements et leur conception.

a) La grande bourgeoisie au pouvoir.

Pour illustrer de manière concrète et convaincante la mainmise de la grande bourgeoisie sur le pouvoir politique nous prendrons comme exemple la famille Giscard d'Estaing. Alors que Giscard est Ministre des Finances sous la Présidence de De Gaulle, son père Edmond est président ou administrateur d'un grand nombre de sociétés liées à Suez-Indochine, Olivier son frère est au Conseil d'Administration d'IBM France et PDG de Gibbs, Philippe est au Conseil d'Administration de Thomson-CSF, sa femme est la petite fille du maître des forges du Creusot (Schneider). Il s'agit là d'une dynastie régnante qui avec d'autres vont peser de tout leur poids sur l'évolution monopoliste industrialisante de l'économie et l'extension du grand capital.

b) La politique d'aménagement du territoire favorable à l'industrie par la concentration de l'habitat.

Pour la grande bourgeoisie qui consolide son pouvoir avec le changement de régime en 58 et qui entend rester maîtresse du jeu, l'objectif principal est le développement de l'industrie qu'elle présente comme une opération d'intérêt général et comme un moyen de réduire les disparités, de favoriser la croissance et l'augmentation du niveau de vie.

(1) Huet (A.), Peron (R.), Sauvage (A.). Urbanisation capitaliste et pouvoir local, Edition J. P. Delange, 1977 page 92.

Nous avons vu dans la deuxième partie de la présente étude comment cette politique avait accentué les concentrations spatiales avec l'instauration des métropoles d'équilibre et des schémas d'aménagement favorisant ainsi des bassins de main d'oeuvre.

c) La construction d'un habitat à la dimension de la grande industrie.

En 1958, les Français vivent plus que maintenant encore sous l'influence américaine. Cette civilisation apparaît mythique dans les esprits, surtout sur le plan de son développement gigantesque des villes. Cette fascination pour les gratte ciel, symbole d'une croissance et d'un progrès technologique encore innaccessibles, inspire les grands stratèges de l'urbanisme de l'époque. Au temps d'une France encore rurale, sous-développée dans bien des régions, sous-équipée en matière de logements, la perspective des grands ensembles apparaît comme une promesse. Le pouvoir d'alors, avec De Gaulle puis Pompidou, fait encore rêver les Français au défi américain en exaltant la ville moderne des tours. En fait, le mythe américain de l'urbanisme a servi la grande bourgeoisie industrielle. Le 31 décembre 1958 est instaurée la procédure des Z.U.P. qui sera suivie par celle des villes nouvelles. Cent cinquante Z.U.P. sont ainsi programmées par le pouvoir dans l'espace et dans le temps. Ces opérations "parachutées" par le pouvoir, ont pris le nom évocateur d'"opérations rouleaux compresseurs" par le déroulement implacable de leurs constructions à partir d'un plan de masse d'ensemble tracé dans les bureaux parisiens. La plus grande opération était celle du Mirail à Toulouse avec plus de vingt trois mille logements. Celle des Hauts de Blémont à Metz-Borny venait au neuvième rang avec 9871 logements. Ces opérations ne pouvaient que séduire la grande industrie bien armée sur le plan technique et financier et attirée par le caractère uniforme, répétitif et démesuré de ces opérations.

Sur le plan technique, seules les grandes entreprises comme Guerra-Tarcy sont capables de mettre en place des procédés de préfabrication à grande échelle (Technove, Tracoba, Florio) et ont des brevets requis pour construire des immeubles "à n étages" : Entreprises de travaux exceptionnels de béton armé, Construction d'immeubles de grande hauteur de R+10 à R+19, Entreprises assurant l'édification d'immeubles (1). Ces activités correspondent à des qualifications nationales.

L'ampleur des programmes ne peut engager que la grande industrie qui ne peut fonctionner au coup par coup. Aussi bien pour assurer le plein-emploi de leur capacité que pour minimiser les coûts, elles cherchent partout où elles s'engagent "des chantiers importants, permettant de réaliser des économies d'échelles... les chantiers importants à

(1) Le Faditt, Indicateur du Bâtiment et des Travaux Publics, 1984, page 17. Les qualifications sont définies par l'Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment (O.P.Q.C.B.). Les entreprises citées ici à titre d'exemple apparaissent sous les n°130-1321-110. (Document n°33 en annexe).

caractéristiques répétitives permettant d'amortir rapidement les investissements d'une technologie déterminée..." (1). Le tableau n°44 est significatif de cette évolution vers la construction de grandes unités collectives (p. 310).

On peut considérer que le phénomène a été identique en Moselle du fait de sa généralisation sur tout le territoire national par une politique commandée au sommet. Ce qui est d'ailleurs confirmé par l'auteur du tableau.

L'intervention du grand capitalisme industriel est à une telle échelle, favorisée par des mesures législatives appropriées comme nous allons le démontrer.

d) Des mesures favorables à la bourgeoisie industrielle.

Le 31 décembre 1958, en même temps que sont instaurées les Z.U.P., est institué le droit de préemption (Document n°18 en annexe) par lequel le propriétaire a en face de lui un acheteur en situation de "monopole". La procédure Z.A.D., qui "gèle" les prix sur les terrains affectés au Z.U.P., décharge les promoteurs-constructeurs des immobilisations qu'implique la phase d'acquisitions et de réalisations des infrastructures. La loi foncière de 1967 qui institue les S.D.A.U. et les P.O.S. déplace la maîtrise de la construction et de l'urbanisme sur une échelle beaucoup plus vaste. La constitution des réserves foncières (302 millions de Francs sont affectés à cet effet en 1967) par la taxe d'urbanisation et l'imposition des plus values invite à vendre les terrains.

e) Fusion de la construction et de la promotion sous le contrôle des grands groupes bancaires.

Afin de permettre l'extension de grands travaux, des organismes techniques sont mis en place dans le cadre de la législation en vigueur tel la S.E.B.L. (Société d'Equipe-ment du Bassin de Lorraine) qui valorise l'extension du grand capital par son statut d'autonomie juridique des finances et de gestion. C'est cet organisme qui, entre autres, a entrepris la construction de la Z.U.P. de Borny, du barrage du Rupt de Mad et d'hypermarchés. "La S.E.B.L. est une société d'économie mixte née du souci des responsables lorrains de répondre, par la création d'un organisme d'esprit public mais de fonctionnement commercial souple, aux besoins des collectivités locales en matière d'infrastructures d'accueil pour les opérations d'urbanisme et d'industrialisation qu'appelait le développement économique et social de la Région Lorraine (2). Cet organisme avait tout pouvoir pour entamer les procédures d'expropriation selon la législation en vigueur et aménager le grand ensemble (viabilisation des terrains et revente à des acquéreurs promoteurs), devenant ainsi l'opérateur foncier des schémas d'aménagement.

La législation favorise la grande bourgeoisie industrielle dans le domaine financier. Deux textes sont déterminants dans ce domaine :

(1) Topalov (C.). Les promoteurs immobiliers, 1970, page 148.

(2) Guéneau (E. P.) La Z.U.P. de Borny, Maîtrise et géographie, Faculté des Lettres de Metz, 1973.

-La loi du 15 mars 1963 vise à réformer l'immobilier en favorisant l'entrée des grands groupes financiers dans la construction et la promotion. Des exonérations importantes sont accordées au bénéfice des sociétés et entreprises de construction participant au financement d'opérations (15% au lieu de 8%) et au bénéfice des agents qui réemploient leurs bénéficiaires dans d'autres opérations immobilières, dans l'achat de terrains à bâtir ou la souscription de parts ou d'actions de société dont l'objet principal est la construction.

-Le décret du 9 juillet 1963 accorde des exonérations fiscales pour les promoteurs qui apportent la garantie de l'appui d'une banque (établissement financier ou société de caution mutuelle) au cas où il y aurait défaillance des souscripteurs ou mévente en fin de construction des appartements.

Les sociétés de développement régional vont jouer un véritable rôle de tissu conjonctif entre le grand capital monopoliste et le capital régional. En fait, le but du pouvoir est de favoriser la pénétration et la domination du capital privé dans la construction servant ainsi les intérêts de la bourgeoisie industrielle.

L'Etat se désengage peu à peu sur le plan financier.

Dans la période allant de 1953 à 1963, les prêts du Crédit Foncier à un taux d'intérêt très bas (2,5%) couvraient largement les opérations (jusqu'à 80% du capital). Les économistes parlent de "capital dévalorisé d'origine étatique". Les promoteurs privés effectuent encore de petites opérations et sont dans l'attente d'opérations importantes. La construction des grands ensembles sont encore le fait des promoteurs publics (70% de H.L.M. à la Z.U.P. de Borny). Ce sont surtout les entreprises, donc la construction proprement dite, qui commencent à drainer les capitaux privés. Mais le financement public a joué le rôle de stimulateur. Avant 1963, la politique de construction du logement s'appuie encore sur des fonds dévalorisés de l'Etat ou sur l'épargne liquide des épargnants. La construction et la promotion ne constituent pas encore un mode de rentabilisation du capital par les banques privées. La politique de construction des logements s'appuie alors sur une logique capitaliste non monopoliste. Son aspect fondamental est la dépendance des classes populaires à des formules de crédit d'origine publique à faible taux d'intérêt qui déjà contribuent à favoriser la diffusion de la propriété.

Après 1963, sous l'influence du Ministre des Finances V. G. d'Estaing, un certain nombre de textes législatifs illustre la volonté du pouvoir de mettre le secteur de la construction et de la promotion sous le contrôle des grands groupes bancaires et donc de la finance privée. Déjà avant 1963 quelques mesures amorçaient le changement. Ainsi le 14 septembre 1958, on note la création de sociétés immobilières conventionnées. Le 29 décembre de la même année, la loi de finances limite l'aide sociale au logement. L'aide publique s'assortit de conditions qui en réduisent l'accès. Le 29 décembre 1958, les prêts du

Crédit Foncier deviennent forfaitaires alors qu'ils étaient proportionnels au coût de la construction. Le 29 décembre, les primes sont réduites, les LOGECO supprimés. Mais c'est à partir de 1963 qu'a lieu le tournant décisif par la création des sociétés immobilières d'investissements (15 mars), puis des sociétés civiles de placements (1964). La loi du 3 janvier 1967 rendait obligatoire la garantie d'achèvement, l'appareil d'Etat contraignant tous les promoteurs privés à faire appel ou à se soumettre aux exigences du capitalisme financier. Parallèlement l'Etat diminuait l'aide publique, contingentait le financement de la construction H.L.M. En 1962, 132 306 prêts étaient octroyés par le Crédit Foncier de France, en 1966 il n'en fut plus octroyés que 92 330. Monique Dagnaud (1) note ce renversement de tendance à partir de chiffres tirés de "Comptes financiers du Logement"

	1964	1965	1966	1967	1968	1969
Financement public	58,7	56	53,4	51,2	48,3	45
Financement privé	41,1	44	46,6	48,8	51,7	55
		(en milliards de Francs)				

Ainsi se développa rapidement la construction chère favorisant l'habitat locatif des grands ensembles. Ainsi, le grand capitalisme avait-il réussi ce tour de force magistral, non seulement de lancer une industrie du logement à la mesure de la grande bourgeoisie industrielle, mais simultanément de priver la clientèle populaire de l'accès à la propriété qu'elle ménageait aux classes aisées. Monique Dagnaud relève que le taux d'effort plus élevé pour l'accession (13,67%) que pour la location (10,29%) devient un frein à la diffusion de la propriété (2). Les particuliers durent donc se résigner à solliciter les banques privées à des conditions beaucoup plus onéreuses ; "En contingentant l'aide au foncier, l'Etat s'est ainsi fait le pourvoyeur des établissements bancaires privés" (3). Ces trois facteurs, difficulté d'accès aux prêts d'Etat, taux plus élevé du capital privé, mainmise du capital monopoliste sur le financement de la construction immobilière ont pour effet une augmentation sensible du coût du logement en retrécissant les demandes d'accession à la propriété pour une partie des couches sociales : l'accès aux H.L.M., construites en importance dans les grands ensembles pour la fraction supérieure des ouvriers et des employés, est facilité par l'allocation logement, alors que l'accès à la propriété ne concerne que la haute et moyenne bourgeoisie. Monique Dagnaud note encore qu'"après une période de diffusion importante de la propriété entre 1958 et 1962, ce mouvement est freiné entre 1962 et 1968... que face à cette situation, les ouvriers,

(1) Page 217. Op. cité précédemment.

(2) Page 226. Op. cité précédemment.

(3) Le Monde du 14 février 1967.

employés et personnel de service se tournent dans une forte proportion vers la location de logements H.L.M. et loyers libres" (1). Il restait à mettre en oeuvre les circuits du capital bancaire au service de la construction et de la promotion.

En 1966, l'émission d'effets négociables sur le marché n'est plus le seul fait de la Banque de France et de la Caisse des Dépôts mais également d'autres établissements financiers ce qui multiplie les capacités d'intervention des banques dans le secteur de la construction. La même année, les banques se voient autoriser à prendre des participations allant jusqu'à 20% dans le capital des entreprises et à faire des prêts à long terme. On assiste à la naissance des banques d'affaires à l'intérieur de grands groupes ; ainsi la SOFINEX dans la Société de Banque et de Crédit ou la Société Générale de Valmorin à l'intérieur du Crédit Lyonnais. Nombre de ces banques d'affaires se transforment alors en banques de dépôts à vue dont le rôle est de collecter l'épargne. Les banques de dépôt vont jouer un rôle majeur dans l'économie capitaliste. Cette offensive s'accompagne d'un foisonnement de guichets, de bureaux bancaires dans les quartiers. Se développent aussi le crédit mutuel et les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (S.I.C.A.V.) incitant au placement mais surtout à la dépense à crédit. On assiste aussi à la naissance de sociétés support, spécialisées pour soutenir dans la construction les besoins croissants de capitaux pour les transports, les bâtiments, les moyens de production. Ces sociétés qui acquièrent matériel et immeubles en location crédit-bail ou en leasing sont liées aux banques. Par exemple, la société de gestion de biens et de matériels LOMTRANS a pour actionnaire principal la Banque de Paris et des Pays Bas, la société pour la location de machines-outils françaises LOCAMO a pour actionnaires la Caisse de Dépôts et Consignations et la banque Rothschild.

Ainsi, peu à peu, toutes les conditions non seulement juridiques mais aussi structurelles sont requises pour permettre à la grande finance une intervention massive dans la construction. Ces conditions ont pour effet de porter un coup fatal aux P.M.E. qui dominent le marché de la construction jusqu'en 1958 et d'imposer le règne décisif et implacable de la grande bourgeoisie industrielle.

f) Le processus de concentration industrielle dans le bâtiment.

Le mouvement de restructuration est plus ou moins avancé selon qu'il s'agit du marché des infrastructures ou du logement. L'appareil de l'Etat, surbordonné au capital monopoliste, qui prend en compte les grandes décisions d'infrastructures, laisse aux collectivités locales, aux départements, voire à la région, l'initiative du lancement de l'opération. Dans les années 58-68, les entreprises se livrent une concurrence féroce pour emporter les marchés et opèrent des métamorphoses dans le sens de la performance. Les investissements d'infrastructures comme les zones industrielles, les autoroutes, la construction des Z.U.P., les équipements

(1)Page 225. Op. cité précédemment.

Réalisation d'unités de:	1945-1960 % de logements	1972-1974 % de logements
10 - 25 logements	40,7%	9,7%
26 - 48 logements	38,1%	23,6%
49 - 99 logements	21,2%	45,2%
100 logements et plus	0%	21,5%
Total	818 logements	3643 logements

Tableau n°44. Importance relative du nombre de programmes de logements suivant le nombre d'unités durant les périodes 1945-1960 et 1972-1974 pour la ville de Pau.

Source: Les citoyens et leur ville. Xavier Piolle, 1979.

lourds supposent des sociétés à forte concentration de capitaux et à technologie performante.

La constitution rapide de bassins de main d'oeuvre est une affaire pour les constructeurs. Le bâtiment est donc florissant à l'époque et favorise la concentration industrielle (zones industrielles légères et lourdes). La taille des programmes, la technologie, l'uniformité et la "répétitivité" du collectif ont aussi banalisé la production et favorisé le travail à la chaîne. Les ateliers de préfabrication spécialisés se développent à toutes échelles et dans tous les secteurs du bâtiment. Par exemple, l'entreprise Berger à Borny, spécialisée dans l'installation sanitaire, obtient une tranche de trois cents logements à la Z.U.P. de Borny, monte un atelier de préfabrication et augmente ainsi les effectifs de son entreprise.

Cette période a vu disparaître le matelas de la petite entreprise par la banalisation de la production, en particulier dans le bâtiment, et par l'ébranlement du contexte économique local par le grand capital qui a eu un effet d'entraînement sur le tissu local. Cette domination du grand capital dans la construction et l'urbanisme a mis en difficulté le secteur artisanal et archaïque du bâtiment qui n'a pu suivre les progrès, n'a pas disposé de capitaux suffisants pour investir, se transformer ou faire des avances de marché. Faute de trouver des contrats rémunérateurs, ce secteur s'est enfoncé dans la disette liquidatrice. De 1958 à 1968, la diminution de la construction individuelle au profit d'un collectif de grands ensembles, exigeant des garanties de finances et de compétence d'un très haut niveau, a ainsi condamné un nombre important de petites entreprises et favorisé l'essor de quelques unes formant le corps d'une bourgeoisie industrielle qui sera alors à son zénith.

2. La mise en place après 1968 de nouvelles structures au service du grand capitalisme industriel.

Le rejet du cadre de vie des grands ensembles n'est pas étranger au malaise de la France qui s'est exprimé lors de la révolution de mai 68; celle-ci a mis en cause davantage les conditions de vie que les conditions de salaires. Le mécontentement s'est exprimé dans les grands ensembles comme un effet de caisse de résonance. L'ampleur de la contestation d'une politique du logement et d'un urbanisme qualifié par certains de "collectiviste" a infléchi le pouvoir vers des orientations moins démesurées en matière d'habitat dont l'effet a été de consacrer un nouveau modèle technocratique, le **lotissement**. Il s'agit de montrer par quel tour de force cette nouvelle conception de l'habitat a pu continuer à servir le grand capitalisme industriel.

Les lourdes charges imposées par l'ampleur des infrastructures, de la voirie, des superstructures, la lenteur de circulation des capitaux, la médiocrité de la rente immobilière ont détourné les promoteurs privés des grands ensembles. Ce sont des organismes publics qui réalisent les programmes. Une grande partie des logements réalisés à la Z.U.P. des Hauts de Blémont à Borny sont l'oeuvre de l'O.P.H.L.M. de la ville de Metz (70,1%).

Vanoni, le seul promoteur privé, n'y a réalisé qu'une résidence, la résidence du Capricorne de 18 appartements seulement. Un certain nombre de sociétés, fondées suivant le statut de "sociétés immobilières" ont réalisé une part importante d'appartements en accès à la propriété dont certains sont encore invendus actuellement en 1988, soit vingt cinq ans après !

Pendant la période de construction des grands ensembles (1958-1973), les promoteurs s'étaient cantonnés dans la réalisation de petites opérations, en général réservées à une clientèle aisée. Mais ayant "épongé" les strates supérieures du marché tout en ayant développé leur capacité d'intervention, ce sont eux qui viennent "frapper à la porte" du nouveau pouvoir après 1968, alimentant le flux contestataire à l'encontre des grands urbanistes parisiens responsables de leur disette et exigeant un nouveau modèle d'habitat adapté à leurs structures. Ce nouveau modèle ne pouvait être que le petit ensemble de résidences, fabriqué sur mesure pour une clientèle spécifique. Cette conception de l'habitat, qui permettait d'une part de jouer sur la psychologie petite bourgeoise en leur vendant le privilège de vivre ensemble, enfin de valoriser la prestation par la publicité et de pondérer les profits en fonction des clientèles, ne pouvait que permettre de gros profits dans un contexte où "le ras de bol" des Z.U.P. était justement orchestré par une fraction de la bourgeoisie intellectuelle. A partir de 1969, la bourgeoisie industrielle qui transforme ses structures vers la promotion, va s'imposer grâce à une politique menée en sa faveur par M. Albin Chalandon.

Quand M. A. Chalandon arrive au Ministère de l'Equipement le 22 juin 1969, il doit faire face à trois fronts différents :

a) L'éclatement de la vague de mécontentement qui s'amplifie dans les grands ensembles. Les porte parole les plus virulents sont constitués par la petite bourgeoisie intellectuelle qui a réagi la première contre la nouvelle forme écrasante et inhumaine du grand ensemble et se trouve en première ligne dans le déclenchement de la croisade contre le béton désigné sous les vocables divers mais expressifs d'"univers concentrationnaire", de "concentration verticale", de "monde minéral". C'est elle qui va servir de révélateur des défauts, des insuffissances et servir d'agent efficace pour apporter des solutions nouvelles. Elle veut attirer l'attention du pouvoir sur le fait que la raison première de la construction des Z.U.P. n'a pas été de répondre aux besoins des populations en matière d'habitat, mais de concentrer de la main d'oeuvre pour les besoins du capitalisme et de réaliser des profits. Elle met donc l'accent sur l'inadaptation de ce milieu à l'homme et sur les conditions de sa promiscuité avec les classes prolétariennes, sur sa frustration par rapport à la publicité destinée à des couches supérieures.

b) La poussée des promoteurs - constructeurs. Ceux-ci ont été pénalisés dans la phase précédente de construction des grands ensembles par la nécessaire implication de la promotion publique, du fait des coûts élevés de ces opérations et des profits médiocres qu'elle aurait pu en retirer. La bourgeoisie industrielle

voit son profit dans le regroupement des classes sociales car il permet de maximaliser les profits dans des programmes uniformes où peuvent être mis en oeuvre une efficacité et une commercialisation maximum.

c) La spéculation effrénée entraînée par la rente de situation aux abords des zones équipées. Si les terrains ont été gelés à l'intérieur du périmètre des Z.U.P., ils ont atteint des prix "astronomiques" sur les sites de choix et particulièrement entre la Z.U.P. de Borny et la ville. La valeur de certains terrains a ainsi augmenté de plus de 1000% entre 1958 et 1968.

Pour M. Chalandon, le mal dans les grands ensembles provient d'une part du manque d'équipements et des besoins d'une population rejetée à la périphérie, d'autre part de l'incohérente rigidité d'un urbanisme qui a eu des effets néfastes sur le milieu : suppression d'habitats anciens, de structures d'équipements existants et de sites boisés, nécessité par le respect du plan de masse global de l'urbaniste souvent parisien.

Sa politique dite "sociale" en raison des possibilités d'accès à la propriété pour les classes modestes, visent en fait trois finalités fondamentales qui l'en éloignent

a) Favoriser un urbanisme d'initiative qui "remet la balle" dans le camp des promoteurs-constructeurs privés et des architectes, par des opérations négociées cas par cas dans le cadre de la nouvelle législation des P.O.S. et des Z.A.C. (1967 et 1968). "La politique de l'urbanisme que je souhaite mener vise à éliminer un urbanisme de réglementation, de contraintes, d'interdictions en faveur d'un urbanisme réaliste, actif, cohérent" (1). En assouplissant les règles d'urbanisme, en libérant les coefficients d'occupation des sols par le développement pavillonnaire, il garantit à l'entreprise du bâtiment et à la promotion des perspectives très encourageantes de profit. La procédure Z.A.C. est le nouvel instrument de procédure "taillé" par le capitalisme dominant pour la circonstance (2). L'initiative de l'opération échappe aux collectivités locales. Un ensemble de constructions est négocié à un endroit donné entre l'entreprise privée de promotion-construction et les Services de l'Équipement avec délégation de compétence laissée aux préfets. C'est l'administration de l'Équipement qui a pouvoir d'entrer en pourparlers avec les municipalités pour la création d'une Z.A.C., laquelle sera officiellement reconnue par arrêté ministériel. Donc, la politique volontariste de l'aménagement du territoire est maintenue par le choix des localisations sur le plan départemental. La souplesse de la formule tient dans l'initiative reconnue aux promoteurs-constructeurs de la maîtrise de la localisation sur la zone, de l'amovibilité du plan-masse et du rythme de réalisation. Les promoteurs-constructeurs deviennent ainsi des maîtres d'ouvrage à part entière. En 1973, lorsque la construction des Z.U.P. est stoppée, les espaces non construits sont transformés en Zones d'Aménagement Concerté.

(1) Document n°29 en annexe.

(2) Décret n°68-1107 du 3 décembre 1968 (Document n°6 en annexe).

La bourgeoisie industrielle est fortement favorisée par cette procédure. Elle est d'abord allégée des contraintes de procédure vis à vis des municipalités en vue de l'obtention des emprises pour l'aménagement (1). Elle est ensuite dispensée des investissements des infrastructures et superstructures non rentables qui incombent à la puissance publique. Ces aménagements seront pris par la suite dans les lotissements par les lotisseurs-aménageurs professionnels dont les profits ne seront pas moindres par le jeu de la rente foncière. Les promoteurs-constructeurs auront tendance à reculer le plus possible leurs interventions pour augmenter leurs profits, en jouant sur l'inflation du produit final.

b) Libérer le jeu du marché foncier en décrétant que tout terrain est batissable sous forme d'opérations en **lotissement** en milieu urbain comme en milieu rural, en ouvrant l'accès à la propriété individuelle à un nombre plus nombreux de propriétaires, en instaurant une fiscalité foncière incitatrice à la vente. Ainsi favorise-t-il les promoteurs-constructeurs qui ont la liberté de choisir leurs emplacements et en exigeant d'eux "un effort minimal d'équipements".

c) Donner la main aux architectes-urbanistes privés locaux en libérant les promoteurs-constructeurs de la tutelle des urbanistes parisiens. Cette orientation est favorisée par la procédure Z.A.C. mais surtout par la procédure des concours des "Prêts à construire" (P.A.C.) introduits par exemple dans la construction de la deuxième tranche de la Z.U.P. de Borny en 1972. "Ils font un urbanisme déficitaire alors qu'il faudrait l'intégrer à l'économie de marché en retenant l'initiative privée" affirmait M. A. Chalandon en 1970.

Ainsi la preuve est faite que l'Etat après 68 a contribué à favoriser la bourgeoisie industrielle du bâtiment en dépit d'un contexte social particulièrement explosif sur les conditions du logement où justement les intérêts des usagers étaient déjà sacrifiés au profit des intérêts capitalistes. Le résultat de mutations trop brutales et d'un environnement inadapté à notre civilisation et mal "digéré" a fait "vomir les grands ensembles" rendant séduisant le pavillon à la campagne.

En 1969, quand M. A. Chalandon annonce "que tout Français pourra accéder à la propriété et avoir sa maison individuelle", cette nouvelle apparaît comme une véritable révolution sociale. Jusqu'alors, dans les couches modestes et petites bourgeoises, l'accès à la propriété individuelle était un privilège qui était l'aboutissement d'une carrière après des années d'économies. Pour un ouvrier ou un employé, devenir propriétaire avant trente ans paraissait encore il y a une vingtaine d'années invraisemblable. La transformation opérée par M. A. Chalandon est capitale dans l'évolution, non seulement des conditions d'habitat mais aussi des esprits sans parler

(1) Les municipalités, qui sont passées sur une position défensive après le développement des grands ensembles, disposent d'une rente foncière très avantageuse par le maintien des droits de préemption.

des paysages : accentuation de la dévalorisation des grands ensembles mais apparition de grands ensembles pavillonnaires qui ont fait parler d'"univers concentrationnaires horizontaux". Pourtant, ce profond changement va apaiser les esprits et amortir la crise qui va naître.

En matière de financement, l'accession à la propriété devient possible pour les couches modestes pour plusieurs raisons :

-La mise à la disposition des accédants de crédits dévalorisés accordés par le biais du Crédit Foncier et du Crédit Immobilier. Ces crédits prennent le nom de P.I.C. (Prêt Immobilier à la Construction) puis de P.A.P. (Prêt d'Aide à la Propriété); ils sont accordés à des familles ne dépassant pas un certain plafond. En 1977, par le phénomène d'épuisement des strates supérieures, on abaissera encore le niveau social et démographique d'accession par la création de l'A.P.L. (Aide Personnalisée au Logement). La promotion du **lotissement** s'est accompagnée d'un glissement des engagements de l'Etat en matière de logement vers des "secteurs moins sociaux", de l'aide au locataire à l'aide à l'accédant. Ainsi le nombre de H.L.M. locatives financées par la Caisse de Prêts a baissé de 6% de 1972 à 1978 et cette baisse a affecté les logements les plus sociaux du type P.L.R. (Programme Social de Logement) dont la construction a chuté de 48%. L'année 1974 est la plus mauvaise depuis 1967 dans ce domaine : 111 000 H.L.M. location mises en chantier en 1974 contre 127 000 en 1973. Par contre l'accession à la propriété a augmenté de 7% de 1971 à 1974 (1).

-La pénalisation du statut de locataire par rapport à celui de propriétaire par l'allègement progressif des remboursements d'emprunts procuré par l'inflation et par une part plus importante des ressources consacrée au logement.

-Le développement de la pratique du crédit par les facilités bancaires à orientations sélectives qui souvent obéissent à des orientations politiques. En 1970 encore, l'I.N.S.E.E. relève qu'un Français sur six seulement achète à crédit. La dette des Français ne cessera de s'élever et le crédit de se généraliser par le biais de l'incitation à la consommation et la multiplicité croissante des objets proposés. Mais à partir de 1969, l'effort consacré au logement augmentera par rapport aux autres objets de consommation de masse.

-L'augmentation du pouvoir d'achat des ouvriers et des employés à partir de 1968.

-L'accroissement du secteur tertiaire et des emplois stables. La nouvelle clientèle qui accède aux pavillons est représentée en majorité d'employés puis d'ouvriers dont l'accroissement résultait des changements structurels de l'économie depuis 1958. Le développement de la grande industrie s'est accompagné d'activités "périproductrices" dont la raison d'être est de se mettre au service du capital. Celles-ci ont contribué au développement du tertiaire privé. Le personnel, en majorité prolétaire

(1) Dagnaud (M.), op. cité précédemment, page 219.

et petit bourgeois, plutôt féminin, contribuera par le biais du double salaire, souvent par le privilège d'être dans une filière attachée au logement, à financer l'accès à la propriété en **lotissement**. Ainsi, le capital nourrit l'industrie qui nourrit le capital.

En 1969, on assiste donc à un désengagement de l'Etat en matière d'intervention dans le financement de l'habitat au profit de l'entreprise privée. Jusqu'en 1968, les procédures dirigistes s'expliquaient principalement par le besoin de construire un parc massif de logements. Pour ce faire, le grand capital avait investi peu à peu l'appareil de l'Etat pour imposer directement son contrôle sur l'urbanisation et la promotion. Avant cette phase, le grand capital s'étant restructuré, l'intervention de l'Etat devenait inopportune. Aussi, les réformes d'A. Chalandon eurent pour principal objectif de lui rétrocéder l'oeuvre urbaine, de la conception à l'exécution, des infrastructures au logement. Après 1969, la bourgeoisie industrielle s'est consolidée en profitant des conditions les plus avantageuses. Occupée encore dans les grands ensembles par des opérations de plus en plus denses, elle était déjà assurée de son avenir par les grandes opérations pavillonnaires en série, bien adaptées à son outillage et à ses structures (1535 pavillons identiques programmés à Marly), assurée aussi d'en recevoir les clientèles, par la logique de l'obsolescence et du cursus résidentiel, par la politique chalandonnienne et sa détermination à réaliser ses objectifs.

En 1974, les mythes de la qualité de la vie, qui avaient déjà résonné dans les discours chalandonniens, deviendront dominants aux plus hauts sommets de l'appareil de l'Etat. Le cadre de vie reste le thème essentiel du septennat giscardien. Ce changement d'idéologie donnera toute sa consistance à cette nouvelle forme d'habitat qu'est le **lotissement**. Par le Ministre d'Ornano, le pouvoir giscardien met en oeuvre le VIIème plan qui accorde la priorité à l'urbanisation en milieu rural sous forme pavillonnaire.

V. Le **lotissement** comme réponse à l'accomplissement de l'idéologie au pouvoir.

L'idéologie urbaine est une relation de pouvoir sur les rapports de cause à effet entre l'espace et les agents sociaux. Elle s'exerce par le discours officiel qui s'appuie sur des mythes (communication, accès à la propriété, liberté, ruralité...). Elle se manifeste par l'intention de changer le cadre de vie et les conditions d'habitat. Le passage des idées aux faits ne s'opère pas toujours de manière fidèle et immédiate. Entre les discours et les actes, se présentent des décalages et des divergences. A l'évolution des idéologies et des mythes, adoptés ou modulés au gré des événements par le pouvoir depuis 1945, devait correspondre la succession des différentes filières de logements. L'idéologie du cadre de vie, qui émergera à partir de 1968, polarisera l'essentiel de la politique giscardienne vers le cadre de vie des Français avec ses effets sur l'Etat. L'outil privilégié à cet effet est le **lotissement** que l'on peut considérer comme l'enfant

de l'idéologie du cadre de vie. Dans l'observation de sa conception et de ses effets, y a-t-il eu relation fidèle entre les discours, l'idéologie et les interventions et la réalité de l'habitat ?

1. Les idéologies urbaines depuis 1945.

a) L'idéologie de la "pathologie sociale" (1945-1958).

Cette période est marquée par la recherche des remèdes à la crise du logement. Mais les discours politiques sont teintés d'une idéologie moralisatrice conservatrice. Le travailleur doit avoir un logement décent, adapté à son budget, condition nécessaire pour l'épanouissement familial, la santé, la moralité et la reproduction de la force du travail. On ne manquera pas de rapprocher cette idéologie de celle du patronat qui assurait les mêmes conditions pour ses ouvriers.

b) L'idéologie volontariste de l'aménagement (1958-1968).

Aux thèmes de la pathologie sociale, se substituent avec l'avènement de la Vème République, ceux de l'aménagement du territoire: métropoles d'équilibre, déconcentration et décentralisation, schémas d'aménagement, grands ensembles... Le discours esquisse l'idéologie dès 1950 : "L'aménagement du territoire, c'est la recherche dans le cadre géographique de la France, d'une meilleure répartition des hommes, en fonction des ressources naturelles et des équipements économiques" (1). Mais c'est par les voix d'Olivier Guichard et de Georges Pompidou que cette idéologie volontariste prendra toute son ampleur. En matière de logements, conjointement à la volonté de modernisation et d'industrialisation du pays, l'effort est tendu vers la construction massive de logements. Le discours au plus haut niveau impose des records en la matière : "La France est au premier rang avec l'U.R.S.S. pour la construction du logement et se propose de lancer 530 000 logements par an" (2).

c) L'idéologie de la qualité de la vie (1969-1981).

A partir de 1969, les déclarations de M. A. Chalandon commencent à aller dans le sens de la qualité du cadre de vie. Il annonce dans ses discours un habitat plus humain à la dimension de l'homme : "Je dois vous recommander de faire les choses à l'échelle humaine. Pas de gigantisme, pas de grand ensemble. Ne faites pas ce qui a été fait pendant vingt ans et qui heureusement ne se fait plus aujourd'hui. Ce qu'il faut, c'est répondre à l'attente des Français avec de petits immeubles collectifs et surtout des maisons individuelles, et sur ce dernier point, nous sommes sur la bonne voie, 40% de ce qui se fait aujourd'hui est de l'individuel" (3).

Mais ces discours prendront une résonance particulière

(1) M. Claudius Petit, Ministre de la Reconstruction et du Logement, Paris, Février 1950.

(2) Conférence de Georges Pompidou, Président de la République, Paris, 1971.

(3) Discours d'A. Chalandon le 1er juin 1972 à Laon à l'adresse des Directeurs Départementaux de l'Équipement.

dans les premiers effets de la crise de 1974, la qualité de la vie devenant le thème dominant des discours de Valéry Giscard d'Estaing. C'est donc par les plus hauts sommets que cette idéologie imprégnera à la fois l'appareil de l'Etat et le pouvoir technocratique et se diffusera comme une nouvelle orientation dans toutes les sphères de la société. La qualité de la vie ne sera plus seulement une référence à l'habitat mais à la vie elle-même. Parmi tous les discours prononcés sur ce thème par V. G. d'Estaing relatifs à sa politique de la qualité de la vie, nous avons choisi le texte suivant, paru dans Le Point du 7 avril 1975 qui nous paraît le plus éloquent : "Notre époque souffre de maux que l'urbanisme peut seul résoudre puisqu'il modèle le style de vie quotidien. Nous venons d'une société rurale... où tout le monde connaissait tout le monde... Je crois que l'urbanisme doit désormais être conçu pour permettre de répondre aux aspirations profondes de chacun, de favoriser les relations sociales et de laisser la place au plaisir gratuit, celui de la découverte d'une ville". Un autre discours de C. Bonnet, lors de l'examen des budgets au logement le 16 novembre 1972, avait la même résonnance: "A la période de reconstruction qui a marqué l'immédiat après guerre, a succédé une phase de logements où les besoins à satisfaire étaient à ce point immenses, que les préoccupations quantitatives dominaient, jusqu'à marquer tous les autres soucis. Et voici que s'ouvre un nouveau chapitre dans notre politique de construction : celui de l'habitat... le mot habitat fait place à la notion de la qualité, aux goûts d'hommes, au cadre de vie". Remarquons que dans aucun de ces discours on ne parlera de la qualité de la vie sur les lieux de travail, ce qui ne manquera pas d'être exploité par la gauche socialiste dans son programme électoral. "Le discours officiel ne souffle mot du cadre de travail" (1).

d) La cité au service de l'être humain (1981-1985).

C'est dans le programme socialiste et par la voix du parti que l'on retrouve les thèmes de cette idéologie nouvelle de l'habitat, idéologie sociale-démocrate authentique selon laquelle la ville doit être reconquise par les hommes sur l'emprise capitaliste par une participation démocratique et selon laquelle il faut donc stopper l'urbanisation des campagnes. L'homme ne doit plus être condamné à un habitat qui lui est imposé. Il doit pouvoir dans un esprit de solidarité, participer à la construction et à la gestion de son habitat. Cette idéologie s'appuie sur les mythes de la liberté, de la communication, de la relation affective des habitants.

2. Le contexte socio-politico-économique après 1968.

a) Sur le plan social.

Après 1968, l'industrialisation massive, la modernisation, le développement du commerce dans un pays qui a renforcé l'appareil contralisateur, ont eu pour effet la prolifération des classes moyennes qui se réclament de la classe petite bourgeoise avec ses prétentions mais qui est logée à la même enseigne que les classes populaires.

(1) Etats Généraux socialistes du Cadre du Vie à Macon, 1981.

sur le plan des conditions de vie. En 1968, par rapport à 1962, le nombre des ouvriers et agents de service s'est maintenu (43,5% pour 41,1%) mais la regression de la population agricole, artisanale et commerçante (14% et 8,1% pour 20,1% et 9,3%) s'est effectuée à l'avantage des catégories intermédiaires : cadres moyens, techniciens, employés, ingénieurs, enseignants donc de la petite bourgeoisie (26,4% pour 21,5%) (1). Or cette classe sociale s'est prolétarisée, comme l'indique Poulantzas qui montre qu'en 1974, elle relève face à la classe ouvrière du travail intellectuel, mais par rapport au capital, elle occupe une place dominé-subordonné (2). La dégradation des conditions de travail et de vie, propre à la nouvelle petite bourgeoisie, est manifeste :

- Resserrement du niveau de revenu,
 - Conditions de reproduction de la force du travail identiques, quotidiennete assujettie aux mêmes inconforts,
 - Rapprochement avec les conditions de travail des prolétaires ; division poussée du travail, parcellisation des tâches, recherche de la rentabilité...
- L'enquête I.N.S.E.E. de 1970 relève une identité des conditions de statuts du logement :

	Employés	Ouvriers	Cadres
Proportion de propriétaires	34,5%	35,7%	39,9%
Proportion de locataires	56,1%	55%	49,3%

On relève les mêmes rapprochements dans le confort, l'hygiène, la santé, la culture.

D'une manière plus générale après 1974, l'arrêt de la croissance et le plan d'austérité, après une phase d'accumulation capitaliste puis d'inflation, a entraîné une diminution du pouvoir d'achat. Les conditions se détériorent par la politique d'austérité de V. G. d'Estaing qui s'accompagne d'une diminution de l'intervention de l'Etat et d'un taux d'efforts plus important exigé justement des classes les moins aisées. Le fléchissement de la production a entraîné une augmentation du chômage (le million est dépassé en juillet 1975). En 1975, l'étude réalisée par l'Ecole Supérieure de Paris (L'aide publique au logement, son impact social) dégage quatre groupe sociaux :

-Deux groupes sociaux aidés par l'Etat: les ménages aux revenus légèrement inférieurs à la moyenne nationale et les ménages aux revenus élevés.

-Deux groupes qui profitent mal de l'aide de l'Etat : les personnes gagnant moins de 15 000 F par an et mal logées (O.S., travailleurs immigrés, professions agricoles,

(1)Page 183 Monique Dagnaud, op. cité précédemment.

(2)Page 184, Monique Dagnaud, op. cité précédemment.

personnes âgées, inactives) et les ménages aux conditions moyennes qui ont moins de 8% d'allocations, qui n'ont pas d'aide à la pierre, qui sont en location ancienne, en accession non aidée ou d'occasion, au confort très relatif (artisans, petits commerçants, certains retraités).

Après 1974, les revendications de ces classes se font de plus en plus âpres, surtout de la part de la classe petite bourgeoise qui ressent dans son mode de vie un sentiment de frustration né de sa position sociale transmise par l'image de marque historique du vécu antérieur et de sa situation réelle ressentie surtout dans la quotidienneté du vécu. Ces classes voteront de plus en plus à gauche, mais moins par conviction que pour mettre le pouvoir capitaliste à l'épreuve. G. Michel et M. Simon (1) relèvent ainsi les résultats électoraux suivants en 1972 (les chiffres s'élèveront encore aux présidentielles de 1981):

Instituteurs	: 63%
Professeurs	: 48%
Ingénieurs	: 32%
Cadres sup.	: 24%
Cadres moyens	: 33%
Techniciens	: 41%

Les chiffres indiquent le pourcentage de voix à gauche.

Dans les années 70, on remet surtout en cause le modèle de vie et les conditions d'existence dans les grands centres urbains, on assiste à l'émergence d'une nouvelle sensibilité aux conditions matérielles de la vie quotidienne. Les conflits sociaux sont liés - et mai 68 en est une manifestation- davantage au processus d'aliénation engendré par l'organisation générale de la société, que par le procès d'exploitation. Donc le centre des luttes est éthico-politique plutôt qu'économico-politique. Le cri de guerre lancé par le Club de Rome sur les contradictions de la croissance et les effets catastrophiques sur les milieux de vie est repris par les écologistes qui mettent l'accent sur les développements démentiels de l'urbanisation tels que R. Dumont, C. Cruson ou Ph. Saint Marc. "L'occident n'est pas en marche vers la société d'abondance mais vers une ère de grande pénurie... emporté par le triple mouvement d'expansion d'un espace dont l'occupation devient sans cesse plus dense. Aujourd'hui, c'est déjà la pénurie de terre, demain ce sera celle de l'eau, après demain de l'air..." (2).

b) Sur le plan économique.

La phrase d'accumulation, depuis les années 60, a engendré un processus d'inflation qui a incité le pouvoir à briser le cycle avant son terme. C'est l'objet de la politique de stabilisation et d'austérité de V. G. d'Estaing après 1963 qui vise, d'une part à freiner la

(1) Michelet (G.) et Simon (M.). Catégories socio-professionnelles en milieu ouvrier et comportement politique Paris, novembre 1972.

(2) De Saint Marc (Ph.). Socialisation de la nature. Paris Col. Stock, 1971.

production, d'autre part à réduire les aides budgétaires publiques à la construction, favorisant l'aide sélective au grand capital et récupérant une partie plus importante des salaires. La récession, qui apparaît de manière brutale en 1974, par un fléchissement important de la production, une baisse de la productivité, une diminution des investissements productifs, un ralentissement de la croissance (1), impose un désengagement financier de l'Etat qui se traduit par une chute du financement des logements publics et un taux d'effort plus important exigé des travailleurs dans ce domaine. L'Etat se dégage ainsi de la reproduction de la force du travail (logements, éducation, équipements) prise en compte par la promotion immobilière privée soutenue par l'Etat et le capital bancaire et par une participation accrue des travailleurs: entre 1963 et 1975, le secteur locatif a diminué de 7,9%, l'accès à la propriété de 43% en aides publiques (2). Les ponctions sont plus lourdes sur les salaires et les impôts augmentent.

c) Sur le plan politique.

En 1974, les élections sont enlevées par la droite à une très courte majorité. Une grande partie de l'électorat gaulliste a été récupéré par la gauche dont le programme social-démocrate est prometteur. Ce contexte explique la contre-offensive de la classe dirigeante au moyen de l'arme idéologique de la qualité de la vie. Ses manifestations s'accroissent dans les discours après les crises successives:

- après la crise sociale de mai 68,
- après la crise économique de 74,
- avant et après les élections présidentielles de 1974 (enjeu politique).

2. Les mythes de l'idéologie de la qualité de la vie.

Dans le mécanisme de la mise en scène de l'Etat comme serviteur de l'intérêt public (ou collectif) de la défense de la qualité de la vie et d'un nouvel aménagement de l'espace servant d'alibi aux déficiences pour évacuer la lutte des classes, les mythes vont jouer un rôle moteur. Ils se cristallisent dans la nouvelle forme d'habitat qu'est le **lotissement** rural.

La nouvelle idéologie, qui vise à intégrer à son dessein les couches numériquement montantes de la nouvelle petite bourgeoisie, offre à celles-ci une autre manière de vivre par l'accès dans de petites unités spatiales (les **lotissements** en milieu rural) et par la perspective de pouvoir ainsi se différencier du monde ouvrier. Celui-ci est alors préoccupé après 1974 par les luttes sur le front du travail ou dans les usines, davantage que par des préoccupations du cadre de vie. Pour s'associer les couches populaires, ce seront donc d'abord les thèmes de la social-démocratie et les aspects autogestionnaires qui s'offriront à la bourgeoisie au pouvoir.

Dans les discours de la période giscardienne, l'urbanisme

(1) En 1974, le P.N.B. est nul (augmentation de 2% en 1975).

(2) Ibid. Dagnaud (M.), page 224.

est présenté par une idéologie qui se dédouble en deux volets:

a) L'idéologie "environnementaliste".

A la condamnation du gigantisme répond la valorisation des équipements à l'échelle humaine et la proximité de la nature. L'accent est mis aussi sur la richesse des relations humaines qui ne peuvent que s'épanouir que dans de petites unités urbaines, les **lotissements**. Famille, environnement, culture apparaissent comme les piliers du nouvel aménagement. Les mythes employés ont de fortes répercussions sur toutes les couches de la société: liberté, communication sociale, retour à la nature, accès à la propriété. Beaucoup de discours suggèrent un bouleversement des conditions d'existence et des modes de relations sociales qui s'appuie sur un urbanisme moins planifié. Ces mythes se synthétisent dans un idéal de vie en petites unités spatiales associées à une éthique naturaliste et de communication.

b) L'idéologie "social-démocrate".

L'idéologie giscardienne suggère aussi un bouleversement des conditions de vie par un urbanisme de participation et de liberté. "On doit donc permettre aux Français d'exercer une grande liberté de choisir le mode de vie qui leur convient" (1).

En fait, par la mise en scène d'une politique d'apparence social-démocrate "changeons la vie au moyen d'un nouvel urbanisme" (2), cette nouvelle idéologie va servir de réponse à un déferlement de revendications des masses révoltées contre les contraintes du système capitaliste et de paravent à des mesures de répression et d'austérité. L'urbanisme va ainsi servir, à travers l'idéologie et ses applications réfractées, de solution économique et de débouché politique à la crise. Le **lotissement**, avec ses mises au point successives, servira d'application idéale.

4. Le **lotissement**, réponse logique à cette idéologie.

Les actes d'aménagement et d'urbanisme sont devenus peu à peu dans notre société capitaliste, le fer de lance de la domination politique et économique du pouvoir. Dans le contexte de la crise qui sévit à partir de 1971, le **lotissement** est le moyen politique privilégié choisi par le pouvoir pour servir les intérêts de la classe dominante menacée dans son hégémonie politique. L'élite dirigeante exerce des pratiques politiques sur l'urbain pour sauvegarder la domination politique de la bourgeoisie.

Il est hors de doute que la classe dominante a mené une surenchère sur l'enjeu urbain et que la vague des luttes urbaines dans les années 72-75 a servi les intérêts dominants en faisant porter l'impact sur un terrain choisi, l'accès des Français à la propriété individuelle dans les **lotissements**. Ce type d'urbanisme représente pour l'Etat une filière logement répondant à une finalité socio-spatiale et économique.

(1) Discours d'A. Chirac le 8 janvier 1975, p. 13.

(2) Le slogan "Changeons la ville, changeons la vie" du Maire de Metz, J.M. Rausch, s'inspire bien de cette politique.

a) Sur le plan spatial.

L'Etat a réorienté l'aménagement de l'espace par la construction d'ensembles pavillonnaires pour stopper les grandes concentrations. Les lotissements sont localisés en région rurale dans le cadre de la politique de "desserrement" et de "renaissance des villages". En même temps, sont prises des mesures de réhabilitation des centres-villes (Loi Vivien, 1974) et de sauvegarde des centres-villes historiques (opérations lancées par Michel Guy en octobre 1974). Ces mesures vont favoriser les promoteurs mais en même temps la ségrégation entre centre-ville et périphérie-campagne.

De surcroît, le **lotissement** pouvait permettre à l'Etat de conserver la maîtrise sur le construit par la loi Galley (1973) qui, en dissociant le droit de construire du droit de propriété, limitait les permis de construire individuels. La construction serait désormais imposée par les communes ou les professionnels dans le périmètre des zones bâties. Peu à peu, le construit individuel se trouve enfermé dans le cadre rigide du domaine loti, non plus en termes de foncier mais en termes de bâti, d'opérations d'urbanisme.

b) Sur le plan social et politique.

Le **lotissement** permet en même temps au pouvoir de produire une force de production docile et malléable:

-d'abord, en imposant des prêts pendant 20-30 ans, l'accession à la propriété peut commander une activité régulière et un mode de vie exemplaire aux travailleurs, garants de l'ordre social,

-ensuite, les mesures d'investissement prises à l'égard des unités spatiales de faible importance, ne sont pas dénuées d'arrières pensées politiques de la part du pouvoir qui recherche des appuis électoraux, à l'heure où les partis de gauche récupèrent les voies populaires qui s'étaient portées au régime gaulliste,

-enfin, le **lotissement** permet d'intégrer certaines couches sociales (cadres moyens et supérieurs) dont la sensibilité pour le modèle bourgeois à la campagne est très vive. Par la suite, des lotissements de qualité plus diverse pourraient être modulés et adaptés aux différentes couches de la petite bourgeoisie et même exceptionnellement aux ouvriers et à la haute bourgeoisie.

c) Sur le plan économique.

Le **lotissement** est finalement le meilleur compromis recherché pour concilier les intérêts de la bourgeoisie industrielle et ceux de la bourgeoisie foncière.

Les intérêts du capital financier, allié au capital immobilier se sont investis avec profits dans cette nouvelle filière de l'habitat qu'est le **lotissement**. Entre 1965 et 1981, à aucun moment il n'y a eu offensive de l'Etat en faveur du logement social. D'autre part, les conditions de logement dans les grands ensembles n'ont cessé de se dégrader (sur le plan matériel et sur le plan de la rente du logement en accès à la propriété).

La politique qui s'est inscrite dans une perspective d'accumulation capitaliste s'investit dans trois types de filières de la matière d'habitat:

-la construction d'appartements en petits collectifs,

-la réhabilitation, la restauration et la rénovation des quartiers,
-la construction de maisons individuelles en lotissements ou en petits ensembles d'habitations groupées.
Le **lotissement** a constitué une filière à gros profits pour la bourgeoisie industrielle, par l'adaptabilité des clientèles, les gains sur les rentes foncières et la "répétitivité" des opérations. L'extension des **lotissements** en zone rurale a par ailleurs limité la spéculation mais favorisé la bourgeoisie foncière, les prix des terrains obéissant alors aux seules lois de l'offre et de la demande.

Ainsi, le **lotissement** semblait la formule qui pouvait le mieux répondre aux différentes préoccupations des pouvoirs publics sur les plans spatial, social, politique et économique. Mais bien vite, le décalage apparaît entre les termes de l'idéologie et la réalité mise en place.

5. L'idéologie et la réalité du lotissement.

Le décalage entre le discours et la réalité du nouvel urbanisme qu'est le **lotissement** se situe à deux niveaux:

a) Au niveau de la qualité de la vie.

Le discours, orienté vers un nouveau cadre de vie et un urbanisme à petite échelle, passe dans les faits d'abord par la politique d'A.Chalandon. Celle-ci s'est traduite dans la pratique par un développement de la construction de la propriété individuelle s'adressant d'abord aux classes de la petite et moyenne bourgeoisie puis par extension à des classes moins aisées. Ainsi en 1982, l'I.N.S.E.E. recense 53% de maisons individuelles. Comme l'avait annoncé A.Chalandon, tout Français pouvait accéder à la maison individuelle en propriété. Mais à quelles conditions!

La surdensification horizontale s'est en fait substituée à la surdensification verticale et a fait parler de "lèpre pavillonnaire". Par ailleurs, le modèle de construction en série, sa dispersion en milieu rural, sa dévalorisation progressive en raison de son adaptation nécessaire à des classes plus modestes et plus jeunes, les différences de prix et de qualité d'un ensemble à l'autre, ont accentué les phénomènes de ségrégation, accentué l'individualisme et la dégradation des relations sociales.

Or, les discours giscardiens développaient surtout les thèmes de la qualité de la vie dans le sens de l'épanouissement de l'homme et d'une amélioration des relations sociales à travers un nouvel urbanisme plus humain. En fait, le contenu concret de la maison individuelle s'est substitué à la recherche de l'épanouissement personnel, l'homme a choisi la maison et non le cadre, le plus avoir s'est imposé au mieux être. Les problèmes posés par ce nouveau type d'habitat contredisent donc les discours sur la recherche de l'épanouissement de l'homme dans son cadre de vie et son habitat.

La disparité répond d'abord à la logique d'accumulation du capital. La réalité est ensuite travestie par une mise en scène de l'Etat sur le terrain écologique comme servant les intérêts collectifs pour évincer les problèmes de la production et du travail et s'écarter de l'image

intolérable des grands ensembles. Cette mise en scène s'est appuyée sur le mythe cher aux Français de l'accès à la propriété. Ce n'est donc pas la qualité de la vie et l'amélioration des conditions de vie relationnelles qui ont guidé l'action gouvernementale.

b) Au niveau de la participation.

On aurait pu croire à travers certains discours que l'idéologie giscardienne anticipait sur l'idéologie social-démocrate par une orientation délibérée vers une plus grande participation de l'utilisateur à son cadre de vie et à son habitat. Là aussi, la logique capitaliste, à travers des procédures planifiées et centralisées, par le biais aussi de l'appareil économique, a conditionné un type d'habitat banalisé, ne laissant que peu de liberté à l'utilisateur dans la participation à la conception de son pavillon et du **lotissement**. Les accédants sont relégués au rôle de consommateurs dociles d'un nouveau produit standard correspondant aux différentes classes sociales.

Le discours a donc proposé le mieux être par un habitat nouveau. Dans la réalité, l'habitat nouveau a développé la mentalité du plus avoir, servant ainsi d'outil au capitalisme de production et de consommation.

VI. La technocratie, auteur d'un modèle ségrégationniste, le **lotissement**.

"La technocratie est un système, selon lequel l'influence dominante appartient aux techniciens de l'administration et de l'économie. Un technocrate est un homme d'Etat ou un fonctionnaire qui exerce une autorité en fonction d'études théoriques approfondies des mécanismes économiques mais sans tenir compte des facteurs humains" (1). Déjà en 1867, Ildefonso Cerda, dans son ouvrage *La théorie générale de l'urbanisation*, montrait que l'urbanisme qu'il appelle **phénomène d'urbanisation** est une science qui obéit à des règles et à des lois et résulte d'un pouvoir situé dans les hautes sphères de l'administration: "Nous trouvons dans les urbes, des réalisations qui ne relèvent ni de l'individu, ni de la famille, ni du propriétaire, ni du locataire et qui ne se limitent pas à la voie publique ou à l'intervalle, mais qui embrassent simultanément toutes les entités morales et matérielles de l'urbe. Quel est donc cet être omniprésent qui oeuvre pour le bien de tous et pour l'harmonie de l'ensemble ou essaie d'y parvenir? Qui est à l'origine de ce foisonnement général dont on dirait qu'il procède d'un être indivisible et protecteur, bien qu'il se serve de moyens matériels et produise des effets très palpables? Cet être indivisible, c'est l'administration publique, représentant et agent de la collectivité qui essaie avec une noble ardeur, mais pas toujours avec le succès attendu, de concilier les intérêts généraux et les intérêts particuliers".

On relève deux orientations fondamentales des technocrates. D'abord l'orientation économique, selon laquelle l'augmentation de la croissance, l'expansion d'un pays résoudre

(1) Définition Larousse, quinze volumes.

tous les problèmes, les valeurs sociales, culturelles et religieuses passant alors au second plan. En élevant le niveau de vie de chacun, on améliore la société, on atténue les conflits sociaux, on réduit les tensions, car le temps de loisir permet de promouvoir la culture. Cette orientation est appelée économiste. Ensuite l'orientation spatiale, celle qui nous intéresse ici, se rapproche de la définition de Ildefonso Cerda. Le technocrate intervient dans un système à trois dimensions, Etat-Société-Espace. Il met en scène l'espace, suivant un système qui ne tient pas compte de l'intérêt individuel, et projette un scénario technique dont l'aboutissement n'a plus rien d'humain. La pratique technocratique consiste à recenser les besoins (Etat-Société), puis à projeter dans l'espace une réponse (Espace-Société) sans se demander quel sera l'effet produit sur les individus. La démarche est liée au progrès, car de la même manière que sur le plan économique les conditions d'existence de la société toute entière progresseraient sous l'action de plus en plus déterminante d'un Etat régulateur des injustices engendrées par le système économique, de la même manière le cadre de vie devrait s'améliorer progressivement lui aussi sous l'action des découvertes scientifiques et techniques et des progrès réalisés grâce à l'Etat. Le technocrate projette donc dans l'espace un type d'aménagement, un type d'urbanisme qu'il pense performants dans l'intérêt collectif. Autrement dit, le technocrate veut faire le bonheur des gens malgré eux, en leur imposant un type d'habitat qu'il pense être le meilleur. Une phrase relevée dans La Vie Française du 29 janvier 1960 révèle bien cette manière de faire: "On a voulu influencer les chefs de famille et leur faire admettre un mode de vie que l'on avait rêvé pour eux, alors qu'en même temps dans la solitude de leur meublé, ils rêvaient de tout autre chose". C'est à partir de 1958 que la technocratie est devenue conquérante en France dans le domaine de l'espace, par la projection de types d'aménagement procédant du système. Avant 1958, le pouvoir s'était borné à mettre en oeuvre une politique du logement, sans souci d'une organisation spatiale véritable. Pourtant dès 1950, Claudius Petit avait ouvert la voie à cette orientation en se préoccupant d'imposer sa conception personnelle de l'aménagement: "L'aménagement du territoire, c'est la recherche dans le cadre géographique de la France, d'une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et des équipements économiques" (Paris, 1950). Le discours s'organise bien déjà ici en fonction d'un raisonnement bâti sur les trois dimensions Etat-Société-Espace. Les technocrates ont d'abord pris en main l'aménagement du territoire en fonction des besoins conjoncturels du travail à l'échelle nationale en référence aux activités économiques: régionalisation et décentralisation autour des Métropoles d'Equilibre. Puis, ils ont projeté les schémas d'aménagement (organisation planifiée du travail, du logement et des équipements) dans lesquels se sont imposés les grands ensembles et les villes nouvelles. Prenant ensuite le contrepied de cet aménagement concentrationnaire, et au nom de la qualité de la vie, qu'ils ont proclamé que c'est l'ensemble du territoire qui devait être constructible

et qu'il fallait revitaliser les campagnes: "revitalisation des villes moyennes", renaissance des villages", rénovation des centres-villes et extension des **lotissements** ruraux furent les pôles dominants de cette nouvelle stratégie. Le développement de la construction des **lotissements** est le cas le plus typique de la conception technocratique. Quels sont les outils mis en oeuvre par la technocratie pour la conception de ce nouveau type d'habitat? Comment a-t-il servi les intérêts du capitalisme? En quoi est-il un instrument de ségrégation?

1. Les outils de la technocratie dans l'élaboration des **lotissements**.

a) Le discours.

Ici, le discours du technocrate, porte parole de la classe dirigeante, véhicule l'idéologie de la qualité de la vie à travers les mythes de l'accession à la propriété, de la vie à la campagne, de la communication sociale, de l'amélioration du cadre de vie, comme facteurs de progrès dans le sens technologique, davantage que comme progrès social, comme remèdes aussi aux dysfonctions sociales (souvent produites par la technocratie elle-même). Le discours apparaît donc comme une perpétuelle course en avant par des systèmes de projection théorique à des situations conflictuelles, imposé à la technocratie pour s'adapter.

Le **lotissement** se présente au départ comme une conception d'un technocrate qui apporte sa solution considérée comme la meilleure (et qui s'impose) pour répondre à un problème à trois dimensions: économique, sociale et écologique. Il médialise ainsi sous forme d'arbitrage le mythe qui correspond le mieux aux contradictions d'une société, à la fois engagée dans la spirale de la croissance et de la consommation, et à la fois attachée à la nature. Ce mythe a pris forme d'abord dans l'accession à la propriété dont l'extension devient aberrante par le jeu des forces de la machine économique qui s'emballe (concentration pavillonnaire). Puis le technocrate rejoue sur ce nouveau déséquilibre et "sort de ses cartons" un nouveau modèle corrigé par rapport au premier en fonction des dysfonctions. C'est la petite unité pavillonnaire en milieu rural, où l'automobile ayant changé les dimensions des distances, a permis l'alternance ville-campagne. Le technocrate a raisonné à la place des gens: il faut lutter contre la subordination d'une ville à un seul "employeur", limiter les concentrations urbaines où les gens n'ont pas choisi le site mais le lieu de travail. A chaque étape, le nouveau modèle paraît d'abord inédit puis se banalise. Chaque étape va donc bien dans le sens du progrès économique et technique. Mais cette évolution, par la banalisation qu'elle engendre, tend à uniformiser la société et à lui ôter toute spontanéité et toute liberté d'expression.

b) Le support institutionnel.

La législation, sous forme essentiellement de décrets et de circulaires, commande les processus qui projettent dans l'espace un type d'habitat donné (Institution des I.U. par le décret n°58 1464 du 31 décembre 1958, document n°4 en annexe), les arrête lorsque le

type d'habitat atteint son point d'exaspération (Circulaire d'Olivier Guichard du 21 mars 1973 arrêtant la poursuite de la construction des Z.U.P., document n°9 en annexe), relance de processus de substitution (Concours de la Maison Individuelle lancé par M.A.Chalandon en 1968...). Il fallait donner un cadre moins rigide, plus décentralisé, dans un contexte de compromis entre les différents partenaires de l'urbanisation. C'est ainsi que les Z.A.C. se substituent aux Z.U.P. limitant le nombre des constructions et les décentralisant (1973).

Ces nouvelles orientations sont engagées par M.Albin Chalandon en 1968. Comme Ministre de l'Equipement et du Logement, il les concrétise par le décret n°68-1107 du 3 décembre 1968 (Article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation) et par les arrêtés les accompagnant (Document n°6 en annexe). Il prend ensuite des mesures limitant les contraintes administratives de la construction, en supprimant le permis de construire dans les Z.A.C. pour favoriser les opérations groupées (Lettre du 9 octobre 1968 à M.M. les Directeurs Départementaux de l'Equipement et loi n°69-9 du 3 janvier 1969 modifiant et complétant le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation en ce qui concerne le permis de construire-Documents n°27 en annexe). L'institution d'un cadre plus souple et plus centralisé, la suppression du permis de construire sont destinées à ouvrir la voie au marché libre de la construction, de libéraliser en donnant la main aux promoteurs privés. M.A.Chalandon poursuit le processus de désengagement de l'Etat et des promoteurs publics, mais impose d'une manière très technocratique ce nouveau modèle d'habitat, le **lotissement** sous forme d'opération groupée pavillonnaire, par l'institution du "Concours National de la Maison Individuelle" (Document n°28 en annexe). Le lancement de cette opération est porté par la diffusion de la nouvelle idéologie de la qualité de la vie, développée dans les discours et qui répond bien à deux mythes bien ancrés alors dans la société française, le mythe de l'accès à la propriété et le mythe de la ruralité. Cette nouvelle procédure présente bien un caractère technocratique parcequ'elle est personnelle et autocratique. Ce modèle prendra le nom de son technocrate: la **chalandonnette**.

c) Les Plans, forme concrète du système technocratique dans le temps.

"Le plan réducteur d'incertitudes, le plan anti-hasard...". C'est Pierre Massé, successeur de Jean Monnet et d'Etienne Hirsh au Commissariat au Plan qui le disait et l'écrivait il y a plus de vingt ans. Lors du débat sur le plan intérimaire le 11 décembre 1981, Christian Goux, alors Président de la commission des finances, de l'économie et du plan à l'Assemblée Nationale, en montrait sa nécessité impérieuse lorsqu'il déclarait: "Le plan est une nécessité en période d'incertitude (...). Durant les années 70, toutes les expériences menées dans les pays économiquement et socialement comparables au nôtre, ont montré que seuls ceux qui avaient su définir une stratégie et se doter d'une planification pour la mettre en oeuvre ont pu éviter leur épingle du jeu" (1).

(1) Le Moniteur du 1er février 1980, page 30.

Au lendemain de la Deuxième Guerre Mondiale, le "Plan de Modernisation et d'Équipement de Jean Monnet" était un plan incitatif qui comme son nom l'indique, était destiné au relèvement de la France. A partir de l'époque gaullienne et pompidolienne, les plans s'orientent vers des objectifs politiques impératifs, procédant de choix délibérés, techniques et personnalisés. Ils prennent souvent les noms des technocrates qui en sont les promoteurs. Cette forme technocratique du pouvoir prend toute sa mesure en 1974, par la création du "Conseil Central de la Planification" dont V.G.d'Estaing en est le grand maître. Le plan devient alors la clef de voûte du système technocratique en perdant tout caractère institutionnel de consultation. Il devient l'outil efficace d'un pouvoir qui tend à s'ériger en système, imposant une conception arbitraire d'un certain type de pouvoir. "Et l'obsolescence du dispositif d'information économique et sociale, conduit au dépérissement de la fonction d'analyse. En outre, le déclin des procédures de consultation, était tout particulièrement perçu au niveau régional" (1).

Le VIIème plan, préparé essentiellement au début du septennat du nouveau Président de la République, Valéry Giscard d'Estaing, accorde une place non négligeable aux nouveaux thèmes de la qualité de la vie et impose un nouveau type d'aménagement du territoire, avec de nouvelles orientations urbaines et économiques qui débouchent en particulier sur cette nouvelle forme de **lotissement en milieu rural** dont les dimensions sont réduites. Le VIIème plan confirme le constat d'échec de la période précédente en matière d'urbanisme et veut élaborer un nouveau projet de développement dans l'espace. La prédominance d'une mentalité urbaine dans les principales administrations centrales et auprès des grands responsables économiques, qui a encouragé les métropoles au nom de la croissance et "favorisé les tendances à la concentration bien au delà de ce qu'exigeait le développement de notre appareil de production" (2), a eu des effets graves sur une grande partie du territoire en provoquant un effondrement démographique et un vieillissement des régions rurales, une dévitalisation économique et sociale. On lit dans ce même rapport (page3): "La dévitalisation est de plus en plus un phénomène cumulatif complexe qui s'entretient lui-même (Exemple: baisse de population, abaissement du niveau de service, dégradation du cadre de vie, baisse de population)".

Donc deux phénomènes nouveaux apparaissent avec le VIIème plan:

-La prise de conscience que la dévitalisation des régions rurales provient pour une part importante de la politique d'aménagement du territoire conduite durant la décennie 60-70 (sous-estimation de la capacité de développement des régions de peuplement diffus, perte de vue des investissements hors des villes, valorisation des relations ville à ville au détriment de leur région, association du développement industriel et du phénomène

(1) Le Monde, 1er février 1980, page 33.

(2) Commissariat Général du Plan. L'aménagement rural au cours du VIIème plan, mars 1976.

urbain et condamnation des petites communes du fait de leur isolement institutionnel, négligence des aspirations et des modes de vie des habitants au profit du peuplement à tout prix des grands ensembles ...). Il est prouvé que le peuplement des villes s'est fait au détriment des campagnes puisqu'entre 1954 et 1958, le développement des villes est dû au croît naturel pour 3,3 millions d'habitants et à l'apport des migrants pour 4,7 millions d'habitants.

-La mise en cause de l'affirmation selon laquelle la concentration géographique est indissolublement liée à la croissance économique coûte moins cher que la diffusion. Les promoteurs du nouveau système, suivant un style bien technocratique, estiment "qu'un vigoureux mouvement est favorable pour la campagne, pour la maison individuelle et le groupement de taille modeste. Les raisons de cette préférence apparaissent elles aussi durables: ce sont la fuite de l'oppression citadine, le désir de s'approprier un espace privé, la soif de nature, le refus de l'habitat standardisé et concentré des agglomérations" (1). C'est toujours à la place des Français que les nouveaux technocrates pensent que l'interpénétration de l'espace rural et de l'espace urbain doit devenir une donnée permanente du cadre de vie, autrement dit que la ville doit perdre sa vocation de métropole urbaine et que l'urbanisation doit s'étendre aux campagnes. "Il est possible dans la plupart des régions rurales moyennes, de fonder un effort de revitalisation sur une plus grande diffusion de l'habitat" (2). Les responsables constatent aussi, du jour au lendemain, que sur une grande partie du territoire, des potentialités sont méconnues et sous-exploitées. Il faut donc faire disparaître cette dichotomie urbain-rural et favoriser la complémentarité entre ville et campagne en portant l'effort en faveur d'un desserrement et d'une diffusion de l'habitat et des activités économiques sur tout l'espace national.

Ce nouveau message s'érige en système qui s'oppose au précédent. Ainsi vont se développer par des institutions appropriées, les **lotissements** ruraux qui dénaturent les villages. La voix technocratique qui prépare le terrain par l'idéologie et le discours, passe dans les faits par cette machine bien rodée qu'est l'Administration du Service de l'Equipement, outil de transmission efficace de l'"ordre" du sommet à la base. Au sommet de cette puissante machine, se trouve la technocratie.

d) L'Administration des Services de l'Equipement.

C'est par les directives adressées aux Directeurs des Services de l'Equipement, que s'imposent les normes officielles qui caractérisent ce type d'habitat particulier qu'est le **lotissement**. La conception de celui-ci évolue au gré des décisions prises au sommet, dans la recherche du maintien d'un équilibre permanent à trois dimensions, économique, sociale, écologique. Ce type d'habitat se banalise suivant les retouches successives. "Elle (la Direction Départementale de l'Equipement) est aussi chargée de la mise en oeuvre de politiques nationales qui vont

(1) Ibid. Commissariat Général du Plan, page 6.

(2) Ibid. Commissariat Général du Plan, page 1.

s'incarner localement" (1). Nous illustreront cette fonction exercée par la D.D.E. dans la conception du **lotissement** par deux exemples:

-La circulaire du Ministre de l'Equipement et du Logement J.P.Fourcade du 16 mars 1977, intitulée "Sauvegarde des espaces ruraux et naturels" adressée à M.M. les Préfets et Directeurs Départementaux de l'Equipement (Document n°32 en annexe). Cette circulaire vise dans l'esprit de l'auteur, à limiter la construction de la maison individuelle en diffus (pour favoriser implicitement la construction d'opérations groupées). "Les espaces ruraux et les paysages naturels sont menacés par l'urbanisation diffuse (...) .Il faut renforcer votre action pour mettre fin à cette évolution (...), vous refuserez donc le permis de construire pour les projets situés dans les espaces naturels, d'autant plus systématiquement qu'ils peuvent constituer un précédent et rendre plus difficile l'interdiction de constructions voisines ultérieures, que les projets présentés sont isolés et éloignés des lieux déjà habités" On peut relever le style directif de cette circulaire. Elle vise en fait, indirectement, à imposer ce type particulier d'habitat qu'est le **lotissement**, qui par son caractère d'opération groupée, favorise l'activité économique, évite la dispersion qui peut toutefois être autorisée de manière exceptionnelle dans des conditions privilégiées de site et de prix. Elle tend donc à concilier des intérêts économiques et écologiques.

-Le fascicule d'orientation pour la construction d'un **lotissement** publié en 1979 et rédigé par la D.D.E. du Var, Comment concevoir un lotissement? Il s'agit ici d'un message du pouvoir qui par le biais de l'Administration de l'Equipement cherche l'intérêt collectif dans le sens d'un compromis entre l'intérêt économique et l'intégration esthétique et sociale. L'étude présente deux parties. La première est une analyse d'impact sur l'environnement qui comprend, l'objet de l'opération, l'intégration du cadre social existant, l'aspect architectural et paysager. La deuxième est une approche intrinsèque du **lotissement** qui insiste essentiellement sur les équipements. Nous suivons dans l'introduction le discours du responsable de la D.D.E., porte parole de la technocratie: "Le lotissement n'est pas un simple découpage foncier. C'est une véritable opération d'urbanisme. Lotir, c'est organiser le développement d'une agglomération, créer un nouveau quartier ou un village, ordonner harmonieusement des constructions et intégrer ces nouveaux groupements dans l'environnement, ceci pour le bonheur de ceux qui y vivront et le plaisir des autres à percevoir un paysage toujours harmonieux malgré le développement de l'urbanisation. L'aspect juridique du lotissement ne doit pas dissimuler les aspects sociologiques, humains, économiques et esthétiques qui doivent être pris en compte dans toute opération d'urbanisme".

Dans ces deux exemples, on voit que les Services de l'Equipement ont pour mission de transmettre la voix de l'ordre technocratique, présentement

(1)D.D.E. du Var. Comment concevoir un lotissement? 1979, page3.

giscardien: maîtriser l'urbanisation en évitant la construction en diffus, ceci dans un souci de recherche de qualité de la vie, tout en ménageant les intérêts économiques. Ces derniers restent toujours essentiels pour la technocratie complice des intérêts du capitalisme et responsable de la ségrégation en matière d'habitat. Le **lotissement** n'est pas destiné, sauf dans des cas tout à fait exceptionnels, aux couches aisées de la société.

2. La technocratie complice du capitalisme.

a) Le lancement du Concours Chalandon.

Après le grand ensemble, le **lotissement** est devenu la forme d'habitat qui illustre le mieux le résultat d'un système performant à finalité économique dont la projection est censée répondre aux besoins de la collectivité. "L'attitude du technocrate précise F.C. Turner, qui a eu ses racines dans les Enclosures Acts dépouillant la population de ses "communaux", consiste à dire: nous savons ce qu'il leur faut" (1). Pour le technocrate, il s'agit au départ de rendre le système crédible aux yeux de l'opinion, afin que le produit soit consommable. Dans un premier stade, le besoin a été créé par le mythe (propriété, ruralité). Pour illustrer le développement concret de cette première phase dans la construction du **lotissement chalandonnien** en 1969, nous avons consulté M. Schmadel, ingénieur divisionnaire en retraite du Ministère de l'Équipement et responsable de son lancement à la D.D.E de la Moselle. Les documents livrés sont de deux sortes:

-La publicité par voie de presse.

L'Aurore du 18.1.1970: "Albin Chalandon annonce 20 000 maisons individuelles lancées cette année. Qui pourra se porter candidat à une maison individuelle de ce programme? Tous ceux qui remplissent les conditions d'accès aux logements H.L.M.. On pourra aussi avoir recours aux prêts spéciaux du Crédit Foncier (au taux actuellement de 5,5%).

Le Figaro du 18.1.1970: "Sur vingt candidats admissibles, sept lauréats au Concours de la Maison Individuelle. Ils bâtiront 60 000 habitations à prix réduit en trois ans (...). Ce palmarès est le coup d'envoi d'un nouvel urbanisme a dit le Ministre".

Le Monde du 18.1.1970: "Il s'agit de proposer aux Français une nouvelle façon de vivre, en exploitant pour cela, dans le cas d'un urbanisme végétal, les sites les plus agréables (A.Chalandon). Chez bien des Français, dont on dit qu'ils préfèrent en majorité le pavillon à l'immeuble collectif, cette inclination résulte essentiellement de leur aversion justifiée, pour la laideur des grands ensembles, mal construits, mal situés et mal équipés ...".

Le Républicain Lorrain du 20.1.1970: "Grâce à un brevet messin, mille maisons seront construites à Marly, d'ici trois ou quatre ans".

Le Républicain Lorrain du 21.1.1970: "Le projet "mille maisons", une opération positive pour Marly. Le prix du terrain sera perçu sur trente ans comme un petit loyer".

(1) Turner (J.F.C.). Freedom to build, New York, 1972.

Spécial Habitat 71: "Le rêve de trois Français sur quatre, la maison individuelle".

Le Républicain Lorrain du 8.1.1971: "La Z.A.C. Chalandon à Marly: projet étendu à 1535 maisons".

Le Républicain Lorrain du 1.7.1973: Le Marly d'antan devient une petite ville résidentielle. La deuxième tranche des maisons du concours Chalandon va démarrer avec de nouveaux équipements scolaires, sociaux et commerciaux".

Le lancement officiel du Concours Chalandon.

"La politique que je souhaite, vise à éliminer un urbanisme de réglementation, de contrôle, d'interdiction, en faveur d'un urbanisme réaliste, actif, cohérent. (...) J'ai décidé de placer le "Concours des Maisons Individuelles" que je lance aujourd'hui sous le signe de l'urbanisme (...). En outre, le manque d'opérations groupées et l'étroitesse du marché n'ont pas permis dans ce domaine des progrès techniques et esthétiques qui auraient pu transformer radicalement l'image désastreuse du pavillon de banlieue dont les qualités d'habitabilité ne sont pas douteuses mais dont l'implantation et l'aspect ne correspondent que de très loin aux aspirations des Français (...). J'affirme que le territoire français, dont la densité est la plus faible d'Europe, est constructible (...). La maison individuelle doit être l'occasion d'affirmer la notion de vente d'un produit fini". Dans ce texte du 27 mars qui fait parti d'un dossier d'information adressé par M.Chalandon aux Directeurs de l'Equipement (Document n°29 en annexe), on constate que cet urbanisme ne présente pas un caractère prospectif mais prescriptif donc technocratique. Par ailleurs, c'est bien le **lotissement** et non la maison qui doit d'abord plaire aux Français. Le technocrate parle au nom des Français, mais dans son esprit il y a déjà implicitement une finalité économique. Dans la deuxième partie du document, M.Chalandon fixe les règles du Concours et les procédures à suivre qui seront appliquées de manière rigoureuse par la machine administrative.

Dans la lettre du 1er avril 1969 aux Directeurs Départementaux (Document n°34 en annexe), on relève la forme personnelle du discours et de la démarche du Ministre de l'Equipement: "La politique que je poursuis depuis plusieurs mois, tend à libérer l'urbanisme et la construction des nombreuses contraintes qui pèsent sur eux (...). C'est ainsi que j'ai fait voter la loi du 3 janvier 1969 modifiant et complétant le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation en ce qui concerne le permis de construire..."

D'autres documents apportent les précisions nécessaires au déroulement de l'opération:

"Concours pour la promotion de maisons individuelles" (Ministère de l'Equipement et du Logement, document adressé aux Directeurs Départementaux de l'Equipement, Paris le 31 mars 1969). Modalités pratiques du Concours (Document n°35).

"Note d'information du Ministre aux Directeurs de l'Equipement" du 29 juillet 1970. Notification de contrat avec les lauréats et liste des lauréats (Document n°35 en annexe).

"Actualités service" (Ministère, avril 1969). La promotion de maisons individuelles, Concours organisé

par le Ministère de l'Équipement, créer une nouvelle forme de village, la maison individuelle à la portée de tous (Document n°36 en annexe).

"Contrat de programme" du 10 mars 1972 entre le Groupement pour la Promotion de l'Habitat Individuel et l'État représenté par le Ministre de l'Équipement et du Logement (Document n°37 en annexe).

Il s'agit donc d'une véritable révolution en matière d'habitat qui va toucher des millions de Français. Mais il s'agit aussi d'une forme particulière de mise en oeuvre, forme personnelle par voie de concours. Si socialement, la maison devient un objet de consommation accessible à tous les Français, elle doit conjointement se plier aux impératifs de la production en série que commande la production capitaliste. Pour servir les intérêts du capitalisme, la révolution sociale se traduit dans l'espace par un nouvel univers répétitif concentrationnaire. Il faut rappeler que l'habitat conçu comme bien de consommation avait déjà fait l'objet trois ans plus tôt d'une campagne de publicité d'un autre technocrate, Edgar Pisani, alors Ministre de l'Équipement, qui insistait le 22 octobre 1966 au Congrès des Sociétés Mixtes sur "l'importance des lotissements", que la même année, une exposition reproduisait un village, le village "Villagexpo" à Saint-Michel-sur-Orge dans la région parisienne, que 82% des personnes sondées lors de cette exposition étaient favorables à la maison individuelle, que cette opération était répétée en 1967 et 1968 dans un certain nombre de villages de province à l'initiative du Service de l'Équipement.

Cette nouvelle conception de l'habitat à caractère technocratique, qui vise à faire de la maison un objet de consommation entrant dans le circuit capitaliste (production-distribution-consommation), utilise le progrès de la technique pour augmenter la productivité et lui donne un aspect institutionnel qui la transforme en service public servant donc l'intérêt collectif. Rappelons ici quelques textes essentiels qui définissent institutionnellement le **lotissement** dans sa conception spatiale:

-La loi du 3 janvier 1969 qui limite l'autorisation du permis individuel (A.Chalandon).

-Le Concours des Maisons Individuelles du 27 mars 1969 (A.Chalandon).

-La circulaire du 23 mars 1973 limitant la construction en diffus (P.Fourcade).

-La loi Galley du 31 décembre 1975 (Article 2) qui dissocie le droit de propriété du droit de construire "usque ad caelum", l'exercice du droit de construire devant relever de plus en plus de la collectivité.

b) La complicité entre la technocratie et le pouvoir capitaliste.

La mutation par laquelle la valeur marchande de l'habitat s'est substituée à sa valeur d'usage n'a pu se faire que par des liens privilégiés entre les technocrates et le pouvoir capitaliste. La transformation s'est effectuée d'une part au niveau des hommes au pouvoir, d'autre part au niveau des méthodes.

-Au niveau des hommes

Il existe une osmose entre la technocratie et les intérêts du capitalisme, une osmose de plus en plus

étroite entre le personnel des monopoles et les grands commis de l'Etat. M.A.Chalandon est P.D.G. de la Société Elf-Aquitaine. Un important contingent de hauts fonctionnaires formés par le service public, se retrouvent dans différentes instances du grand capital. "En juin 1974, le Conseil d'Administration de la Compagnie Financière de Suez compte cinq inspecteurs des finances, celui de la Compagnie Financière de Paris et des Pays Bas six" (1).

-Au niveau des méthodes.

Le **lotissement** a servi le capitalisme quand il a pris un caractère industriel en allant dans le sens de la concentration, de l'intégration, de la rationalisation, fixé par M.A.Chalandon lui-même: "Le caractère expérimental de ces opérations autorise les groupes à présenter des propositions dérogatives aux règles en vigueur en matière de construction et d'équipement:

*L'intégration des fonctions de promotion, d'aménagement, de conception, de construction, de commercialisation,

*une étroite coopération des finances, des techniciens, et des entrepreneurs,

*une fabrication en masse qui permette une rationalisation des matériels et une industrialisation des cellules ou des éléments sont susceptibles de diminuer sensiblement le prix en préservant la qualité" (2).

Ces directives sont fidèlement répercutées par les D.D.E. Dans une note de service, "Le logement en Moselle, rédigée par M.Schmadel, désigné par le Directeur Départemental de l'Equipement en Moselle comme responsable du lancement du Concours en Moselle, on retrouve les orientations de M.Chalandon: "Le marché que l'industrialisation du bâtiment doit s'efforcer de conquérir dans des proportions sans cesse croissantes est, celui des constructions individuelles aidées par l'Etat. L'industrialisation du bâtiment est censée mettre en jeu les facteurs suivants:

*technique de production (normalisation en vue d'une mise en oeuvre industrielle),

*continuité et répétition des ouvrages,

*recherche systématique de la qualité de l'habitat,

*concentration des organismes constructeurs".

Mais la recherche de la qualité et la concentration industrielle sont-elles compatibles?

c)La dimension capitaliste du nouvel habitat pavillonnaire.

La nouvelle politique lancée par M.A.Chalandon va bien dans le sens des intérêts du grand capitalisme, d'une part par le processus de concentration et d'intégration du nouveau produit à une échelle nationale voire européenne (3), d'autre part par le caractère consommatoire du nouveau produit.

-Le développement d'un processus concentrationnaire.

Au niveau de la présentation du Concours,

(1)Delarge (J.P.). Urbanisation et pouvoir local. Collection Citoyen 19

(2)Le 27 mars 1969 (Document n°29 en annexe).

(3)Note du 31 mars 1969, "Concours pour la promotion de la maison individuelle".

les sept lauréats retenus le 16 janvier 1970 sont des groupes puissants qui se sont constitués pour pouvoir assumer l'entreprise de construction de maisons individuelles à grande échelle telle qu'elle est préconisée par M.A.Chalandon. A titre d'exemple le groupement PROMOGIM (Groupement pour la promotion de l'habitat individuel en Moselle), l'un des sept lauréats (lequel sera chargé de l'opération de Marly en Moselle), était formé de sept sociétés (S.G.R.G., S.M.A.C., O.E.D.C., Chupin-Saint Nazaire, Lafont, G.E.C.I., S.IM.LOR. fondée par Gaston Lévy), du Cabinet Legrand-Rafinel et de quatre entreprises (Heulin, Jean Lefèvre, Beugnet, Meulin).

La concentration industrielle s'exerce par le lancement d'une véritable industrie de la maison individuelle et par une intégration des différentes fonctions. "Je souhaite mener une politique, qui non seulement libère l'initiative privée, mais encore incite les professionnels à mettre en place une véritable industrie de la construction, en particulier dans le domaine de la maison individuelle (...). En matière de construction, je tiens à mettre l'accent sur la nécessité de développer le marché de la maison individuelle, afin qu'une véritable industrie puisse naître. Pour ce faire, il faut qu'un regroupement des différentes fonctions, aménageurs, constructeurs, promoteurs, puisse se réaliser. La maison individuelle doit être l'occasion de la vente d'un objet fini" (1).

Seule la concentration des moyens pourra donc permettre des revenus à grande échelle qui serviront les intérêts du grand capitalisme. Pour ce faire, il faut "d'une part l'intégration des fonctions de promotion, d'aménagement, de conception, de construction et de commercialisation, d'autre part une étroite coopération des collectivités locales, des financiers, des techniciens et des entrepreneurs, enfin une fabrication de masse qui permette une rationalisation des chantiers une modernisation des matériels, une industrialisation des cellules ou éléments" (2).

La concentration est aussi géographique. Au départ en 1969, il était prévu au minimum la construction de 7500 maisons individuelles de 1970 à 1972. Mais le 16 janvier 1970, les sept groupes retenus s'engagent à construire les "65 000 maisons qui représentent les opérations admises. Ces opérations sont de dimensions moyennes, la plus importante porte sur 1300 logements, 8 opérations seulement comportent 1000 logements ou davantage" (3). Ces chiffres sont en fait en dessous de la réalité puisqu'il était prévu à Marly la construction de 1535 pavillons sur une superficie de près de 100 hectares (4).

-Le caractère consommatoire du nouveau produit.

Le lotissement chalandonnien devient la cible rêvée du pouvoir économique capitaliste car la performance implique au niveau des consommateurs un débouché sans cesse élargi

(1) Note de service de M.A.Chalandon aux D.D.E. du 1.4.1969 (Document n°34 en annexe).

(2) Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment. Règlement du Concours. N°13 du 3.9.1969, pages 23 et 24.

(3) Le Concours. 29 juillet 1970 (Document n°35 en annexe).

(4) D.D.E. de la Moselle. Service de l'opération Marly.

et le logement entre donc bien comme nouveau bien de consommation dans le circuit de la vente d'un produit de grande série qui lui fait perdre sa valeur d'usage. Le terme logement désigne communément à présent des unités d'habitation et la capacité qu'ont de vastes organismes de construction et des administrations à en produire toujours plus. Par son caractère de fabrication en série considéré en termes de productivité, le logement standard est devenu un bien de consommation qui entre dans le jeu urbanico-industriel de la société de consommation du XXème siècle où l'Etat technocratique, complice du capitalisme, s'est appuyé sur ces auxiliaires précieux que proposaient d'être la propriété, le marché et le profit, en favorisant le placement dans la pierre et l'aide aux logements par les capitaux privés. Déjà en 1867, Ildefonso Cerda, dans son ouvrage déjà cité, La théorie générale de l'urbanisation, écrivait à ce sujet: "En peu de temps, l'industrie démocratise les articles, parcequ'elle les produit en grand nombre, en diminue le prix et les met à la portée de toutes les bourses. Pourquoi ce qui est possible pour les vêtements ne le serait-il pas pour les habitations?" .

La vente de la maison sur catalogue prend un caractère consommatoire qui relègue au second rang l'importance du terrain. L'acheteur porte donc tout son intérêt sur la maison comme l'avait d'ailleurs révélé l'enquête sur les lotissements (premier chapitre de la présente partie). Un des objectifs essentiels d'Albin Chalandon était de freiner la spéculation après la construction des grands ensembles en la favorisant sur l'ensemble du territoire national. "Il s'agit d'un bouleversement profond. Parce que dans le passé, on a limité de façon draconienne le droit de construire à des périmètres trop étroits, on a pratiquement stérilisé tous les sites, qui par leur prix ou leur agrément, étaient tout naturellement destinés à recevoir des Maisons Individuelles (...). Les rares parcelles disponibles se sont trouvées grevées d'un prix prohibitif et la Maison Individuelle est devenue inaccessible pour ceux-là mêmes qui, notamment dans les couches les plus modestes de la population, la souhaitent le plus (1). Pour l'acheteur, si le choix d'une maison reste relativement varié en raison de la diversité des constructeurs, il l'est moins pour le terrain. Celui-ci n'est en effet disponible qu'auprès de spécialistes de la viabilisation et de l'aménagement appelés lotisseurs-aménageurs. L'accédant est donc conditionné par un environnement qui lui est imposé. Ce conditionnement est du reste fixé par une législation appropriée qui favorise l'aspect consommatoire de la maison. Il s'agit essentiellement de la loi foncière de 1967 qui fixait la construction dans le cadre des P.O.S.. Toute une législation a tenté de limiter le droit de propriété pour donner à la maison une vocation d'objet de consommation. Déjà la loi du 16 décembre 1964, sous forme de bail à la construction, remplaçait la cession en toute propriété par la concession en temps limité de terrains constructibles. C'est dans le même esprit, qu'avait été votée le 30 décembre

(1) Lettre de M. Chalandon du 27.3.1969 (Document n° 29 en annexe).

1967 la loi selon laquelle dans certaines zones les terrains seraient propriété de l'Etat ou des collectivités.

Les cités pavillonnaires, comme les grands ensembles, procèdent donc du même cycle capitaliste, production-consommation avec recherche de profit maximum. Dans ce cycle, c'est le poids du technocrate, par sa position de promoteur du progrès et son lien privilégié avec les pouvoirs politique et économique, qui contribue à favoriser la spéculation (1), à sauvegarder la domination politique de la bourgeoisie en exerçant des pratiques politiques sur l'urbain, à enrichir les nantis au détriment des plus démunis qui supportent un taux d'effort pour le logement beaucoup plus important pour des conditions contestables. La technocratie, en secrétant ce type d'habitat réservé aux classes les moins aisées, est à l'origine d'une certaine ségrégation.

3. La ségrégation du **lotissement** engendrée par la technocratie.

a) La ségrégation en matière d'habitat.

Le mot ségrégation, qui désigne "l'action de séparer des groupes d'origine ou de race différentes dans un pays" (Définition Larousse), prend un sens plus large dans le langage courant et en sociologie. On l'emploie pour exprimer toute action qui vise à isoler ou à exclure un groupe humain. La ségrégation est donc induite ou provoquée par un agent extérieur, responsable ou "bouc émissaire". Peut-on donner le nom de ségrégation à un groupe humain qui présente quelques caractères d'homogénéité et qui se trouve marginalisé? Monique Dagnaud distingue trois niveaux de ségrégation: "au niveau du sujet, les individus saisis comme sujets libres dotés de goûts et de besoins qui leurs sont propres; au niveau de la société, les classes sociales ou groupes sociaux appréhendés comme catégories de revenus; au niveau de la technocratie saisie comme un corps social autonome qui a engendré la ségrégation et qui doit rectifier ses excès" (2). Elle distingue en matière d'habitat, une ségrégation qui procède du libre choix et une ségrégation qui correspond à la politique du logement menée par les technocrates. C'est cette deuxième forme qui fait ici l'objet de notre analyse sur la responsabilité de la technocratie dans le rassemblement des groupes sociaux et démographiques relativement homogènes observés dans les lotissements.

b) Ségrégation des Z.U.P. et des lotissements.

Dans l'histoire de l'urbanisme technocratique, la Z.U.P. prise dans son ensemble, représentait dans

(1) M. Schmadel n'hésite pas à taxer de la "plus grande spéculation du siècle", l'indexation du prix du terrain à Marly, dont la redevance annuelle fixée au départ à 423,36F pendant 30 ans en coût constant, fut indexée sur le coût de l'INSEE par la présence dans le contrat du 28.8.1970 du terme "bail à la construction" se référant à une loi de 1964. M. Schmadel affirme qu'au bout de 30 ans, ce terrain aurait coûté 120 fois sa valeur initiale, soit 478 920F au lieu de 5080,32F (Maison Catégorie 1).

(2) Ibid. Dagnaud (M.), page 58.

ses débuts le modèle le plus représentatif des mélanges sociaux. On relevait en effet à la Z.U.P. de Borny en 1972, 34,6% d'ouvriers, 33% d'employés, 22,9% de cadres dont 8,9% de cadres supérieurs. "Cet équilibre donne une certaine originalité à la Z.U.P. des Hauts de Blémont, traduisant d'ailleurs la volonté des responsables d'y faire cohabiter toutes les catégories sociales" (1). Mais c'est à l'intérieur du grand ensemble que des phénomènes de ségrégation sont visibles par le biais des catégories de logements institués par la technocratie: I.L.N., H.L.M., P.L.R. Les classes les plus populaires, qui étaient exclues des Z.U.P. au départ, pénètrent ensuite en force après dégradation et dévalorisation des premières tranches. Les municipalités, par l'intermédiaire des représentants municipaux, des fonctionnaires d'aide sociale, des promoteurs publics, opèrent une sélection s'appuyant essentiellement sur la solvabilité des familles.

Le **lotissement social**, comme les autres formes d'habitat que sont les I.L.N., les H.L.M. ou les P.L.R., procède de la même filière technocratique qui les ont engendrés. Les classes sociales qui peuplent les **lotissements** sont ventilés dans l'espace par les mêmes mécanismes élaborés par l'Etat technocratique et ses subordonnés que sont les collectivités locales, les employeurs, les promoteurs. Ainsi, un tissu urbain uniforme bien déterminé conditionne un tissu social homogène, alors qu'une observation trop superficielle tendrait parfois à conclure que les classes sociales évoluent et transitent en toute liberté.

c) Les responsables de la ségrégation en lotissement.

Il existe des constantes et des lois de peuplement où les réseaux de peuplement sont fortement déterminés par les mécanismes technocratiques et économiques. Faut-il, comme le fait Monique Dagnaud, séparer deux auteurs et "boucs émissaires" de la ségrégation dans l'habitat, la technocratie d'une part et l'économie capitaliste par la spéculation et les promoteurs d'autre part? (2). En fait, dans le développement de ces mondes homogènes que constituent les **lotissements**, c'est la technocratie, qui comme auteur du modèle en est le responsable en premier chef, mais sans pour autant être détachée des intérêts du capital qu'elle ménage.

d) Les deux dimensions de la ségrégation par le **lotissement**: sociale et spatiale.

A ces deux niveaux social et géographique de la ségrégation, nous allons démontrer que la production du **lotissement** est dépendante d'une instrumentation mise en place par la technocratie qui intervient dans un système réglementaire de conditionnement économique et social de l'habitat et de planification institutionnelle sélective.

-La ségrégation sociale par le conditionnement financier.

John F.C. Turner met en évidence cette loi selon laquelle dans un Etat centralisé, certains produits sont institutionnellement créés pour répondre à des groupes

(1) Guéneau (E.). La Z.U.P. de Borny. Mémoire de géographie, Faculté des Lettres de Metz, 30 octobre 1972, page 76.

(2) Ibid. Dagnaud (M.), page 71.

socio-économiques bien définis. "Lorsque pouvoirs normatifs ("meneurs de jeu") et pouvoirs opérationnels ("acteurs") sont centralisés, les décisions partent d'un sommet d'autorité pour descendre en passant par des niveaux successifs de division du travail jusqu'à la base. Et là, ce qui reste des ressources est fourni en tant que biens catégoriels; en d'autres termes, des catégories de produits institutionnellement conçues sont offertes à des catégories de consommateurs institutionnellement définies" (1).

De manière concrète, c'est le système de financement institutionnalisé par le pouvoir technocratique qui est l'outil de la ségrégation. Les populations s'insèrent dans des catégories officiellement et commercialement spécifiées par la rigidité du couplage entre catégories de ménages et de types de financement. Dans la réalité, deux éléments sont institutionnalisés dans le phénomène sélectif social: le plafond de ressources et l'adaptation d'un habitat correspondant.

*Le plafond de ressources.

Un certain plafond de ressources donne droit à des facilités accordées par l'Etat qui justifient ainsi l'appellation de **lotissement social**. Ces facilités sont de deux sortes. Les Prêts d'Accession à la Propriété (P.A.P.) sont institutionnalisés par le décret du 27 juillet 1977 qui fixe les modalités des prêts, et par les arrêtés des 28 et 29 juillet qui fixent les plafonds de revenus (Documents n°38 et 39 en annexe). Les P.A.P. sont aussi appelés "crédits dévalorisés" car chaque année, l'Etat en fixe les taux qui sont très faibles par rapport aux crédits bancaires. Ils sont en diminution constante depuis 1983 pour stimuler la construction de la maison individuelle: 12,57% en 1982, 10,92% en 1983, 10,67% en 1985. Ces taux étaient en 1982 de 15,4% au Crédit Agricole, de 15% dans les Caisses d'Epargne, de 16% à la BNP, de 17,4% à l'Agence La Hélin. Pour les distributeurs de prêts conventionnés, le taux était de 16,65% (2). L'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.) est institutionnalisée par la loi du 3 janvier 1977 (Document n°11 en annexe). C'est une prime accordée par l'Etat non plus "à la pierre" mais "à la personne". A titre d'exemple, pour la période du 1er juillet 1983 au 30 juin 1984, un ménage de deux enfants devant payer des mensualités de remboursements pour l'habitat de 2800F et qui gagnait 5500F en 1982, recevait chaque mois une prime de 1176F déduite directement de la traite à rembourser. Dans les mêmes conditions, mais avec un salaire de plus de 12 443F, la prime n'est plus accordée. Nous avons observé dans le premier chapitre de la présente partie que la majorité des accédants sont bénéficiaires des P.A.P. Ainsi, par une institutionnalisation appropriée, la technocratie a-t-elle orienté les couches sociales les moins favorisées vers l'accès à la maison individuelle. Mais elles ont été aussi canalisées vers un habitat spécifique.

*La ségrégation de l'habitat.

Selon les ressources, les accédants sont conditionnés

(1)Ibid. Turner (John F.C.), page 182.

(2)Le Moniteur du 1er janvier 1982. Le prêt conventionné en vedette, page 5.

par des **lotissements** plus ou moins aisés. Ici interviennent les agents économiques: promoteurs, lotisseurs-aménageurs, pavillonneurs qui entrent dans le cadre institutionnel. C'est ainsi que la standardisation de la maison est institutionnalisée par la procédure du Concours de la Maison Individuelle visant à sélectionner les candidats susceptibles de fournir un programme d'au moins 750 maisons, au prix le plus bas pour la qualité la plus élevée. Le prix proposé par le Ministre M.A.Chalandon dans sa note d'information du 29 juillet 1970 (Document n°35 en annexe) est de 59 000F pour un F5. "Ce prix, dit-il, représente une baisse de 10 à 25% pour une qualité tout à fait équivalente". A Marly, le modèle de catégorie F5 sera vendu 76 837F. En 1984, le prix de vente moyen des maisons commercialisées (sans le terrain) en France était de 334 000F, avec le terrain 500 000F. L'effort fait par les agents économiques pour limiter la progression des prix (l'augmentation en 1984 n'est que de 6% alors que l'inflation atteignait 7,7%) a favorisé la construction répétitive ou jointive et diminué la dimension des parcelles. Les pouvoirs publics ont accentué la ségrégation en abaissant le taux des P.A.P. permettant l'accès à la propriété en **lotissement** à des couches sociales encore plus jeunes et plus modestes. Plus récemment, le décret n°77.944 du 27 juillet 1977 publié dans le J.O. du 19.8.1977 (Document n°38 en annexe), fixe dans son article 21 les prix témoins de maisons en opérations groupées qui ne sauraient être dépassés: "Une opération de construction neuve (...) ne peut faire l'objet d'une décision favorable que si les dispositions suivantes sont respectées:

1. Le prix de vente prévisionnel de l'opération, défini à la date de demande de décision favorable visée à l'article 13, ne peut être supérieur au prix de référence de l'opération.
2. Le prix de référence de l'opération ne peut s'écarter de plus de 33% de la somme des prix témoins des logements composant l'opération.
3. Les prix témoins des logements sont fixés par arrêté des ministres..."

La vocation du Crédit Immobilier à délivrer les crédits dévalorisés, lequel de surcroît est promoteur, a servi d'agent efficace de la technocratie pour créer des opérations groupées sélectives et ainsi abonder dans le sens de la ségrégation. (**Lotissement** du "Breuil à Talange où tous les accédants sont des ouvriers).

Ainsi, les mécanismes juridiques et financiers ont sélectionné les candidats à la propriété en **lotissement** selon une solvabilité minimum. Donc les prestations, étroitement alignées sur les capacités contributives de leurs destinataires à revenus modestes, reproduisent la société en classes dans l'habitat pavillonnaire. Ce qui explique que les **lotissements** soient en majorité peuplés par des ouvriers ou des employés. La technocratie a ainsi canalisé par le jeu des institutions financières les classes les moins favorisées dans les **lotissements**. Elle a ainsi donné à ce type d'habitat une image de marque sociale et parfois péjorativement de **lotissement** du fait en particulier de son caractère répétitif qui rappelle les cités industrielles. Le **lotissement** s'est parfaitement

adapté à ce jeu de la ségrégation dans le domaine économique car la forme de petits regroupements ou d'enclos dotés d'une identité se prête bien à une modulation des tarifs. A l'inverse des Z.U.P., cette forme force les promoteurs, maîtres d'ouvrage ou maîtres d'oeuvre, à se distinguer de leurs concurrents par la proposition de meilleurs prix à égalité de prestations (toujours dans l'esprit du Concours Chalandon). La possibilité de particulariser l'environnement ou encore de préserver le caractère privatif de l'espace ou de certains équipements (piscine, terrains de sport, espace de jeux...), sont autant de conditions qui permettent de dégager des superprofits et de pondérer ceux-ci en fonction du degré de solvabilité des différentes couches de clientèles, même assez voisines les unes des autres. En jouant sur la psychologie de ces acheteurs, bourgeois, petits bourgeois ou prolétaires, il s'avère possible de leur offrir le privilège de vivre ensemble. Ce que les habitants des lotissements sociaux rejettent, c'est davantage l'environnement répétitif où le voisin a la même maison que la sienne, que le fait de vivre entre personnes de la même classe.

-La ségrégation géographique.

Dans l'esprit de la réforme imposée par M.Chalandon, un des objectifs essentiels était d'arrêter l'escalade de la spéculation en considérant tout terrain du territoire national comme constructible. "En tournant le dos dans ce domaine à la pratique des périmètres d'agglomération, en ouvrant largement le territoire à des opérations de Maisons Individuelles Groupées, je compte peser sur les prix des terrains en supprimant la rente de rareté. Si l'on considère l'ensemble du territoire comme constructible, l'offre des terrains sera sans aucune mesure avec la demande, et les prétentions des propriétaires seront ramenées à une juste limite" (1). M.Chalandon ajoutait trois jours plus tard (Règlement du Concours, Article I. Document n°28 en annexe) : "Pour le choix des terrains, les groupes n'auront à tenir compte que des possibilités de réalisation de l'équipement minimal et de l'intégration au site naturel. En particulier, les terrains pourront être choisis en zone rurale...". Cette nouvelle orientation libère le promoteur ou le lotisseur de la charge foncière qui pesait lourdement sur l'opération, en leur permettant de choisir des terrains à la campagne à des prix dérisoires.

La technocratie a donc ainsi organisé l'espace en rejetant un certain type d'habitat, le lotissement, loin des villes. Ceci a été favorisé par l'extension de l'utilisation de l'automobile, par l'attrait de la campagne et par les facilités financières accordées. La campagne s'est peu à peu urbanisée sous forme d'ensembles standardisés réservés aux couches les moins favorisées de la société tandis que le centre de la grande ville s'embourgeoisait par le processus des opérations de rénovation et de réhabilitation rehaussées par un environnement de prestige à financement public (Ensemble des "Tanneurs" à Metz).

(1) Lancement du Concours. Dossier d'information du 27.3.1969 (Document n°29 en annexe).

Les couches sociales des quartiers anciens considérés comme taudis, étaient relogées dans les logements confortables du grand ensemble périphérique, laissés vacants par ceux-là mêmes, qui pour fuir le grand ensemble, choisissaient la maison individuelle en **lotissement** à la campagne, tandis que les concepteurs ou les administrateurs de ces derniers, voire leurs employés, les délaissaient en faveur de résidences ou d'appartements de standing dans le cadre citadin, conçus par un réseau local en fabrication personnalisée ou en restauration.

La technocratie, particulièrement chalandonienne, si elle a permis à la construction individuelle de devenir selon les termes mêmes de M.Chalandon, "le logement des travailleurs, des jeunes ménages au même titre que celui des personnes plus âgées ou plus aisées", est allée dans le sens de "l'atomisation de la société" par le "jeu de construction" du **lotissement**. Résultat d'une politique foncière et immobilière bien définie et à caractère technocratique, le **lotissement** a contribué à accentuer le caractère de plus en plus ségrégatif de notre société coupée en tranches sociales et démographiques. La conséquence de cette "atomisation" par le zonage est l'isolement. L'espace loti est devenu un réceptacle d'individus, isolés des grands centres et dépourvus de liens communautaires. Par l'extension de ces mondes clos et uniformes, la technocratie a aussi enfermé le goût dans un certain conformisme, référence à des modèles standart, et donc a supprimé la spontanéité et le goût personnel. Tout le monde tend à penser la même chose, à faire la même chose. Cette ségrégation de l'habitat en zone périurbaine ou rurale, abritant une population de travailleurs jeunes appartenant pour l'essentiel aux couches moyennes et prolétaires de la société, s'oppose de plus en plus à un autre habitat spécifique lui aussi, personnalisé au centre ville dans un environnement de prestige, qui abrite la bourgeoisie. Certains pensent que ce rassemblement de couches sociales de même origine aurait pu déboucher sur l'éclosion de la fête et sur le rayonnement d'une certaine culture. En fait, il a engendré des conflits, la monotonie, l'ennui dans un cadre souvent triste dénué de chaleur humaine. Tout le mal vient en fait du conditionnement des masses par la technocratie qui a voulu faire de l'habitat un bien de consommation accessible à tous les Français pour servir la cause du capitalisme. Elle a donc ainsi contribué à alimenter la machine capitaliste qui pour survivre doit sans cesse créer de nouveaux besoins. Par la propriété individuelle en **lotissement**, l'habitat est devenu un bien consommable en puissance, réservé à une certaine catégorie sociale et qui a perdu sa valeur d'usage. Le processus de conditionnement n'a été possible que parce que la France reste un pays centralisé dominé à son sommet par une élite technocratique qui impose un modèle d'habitat à tout un pays par les rouages de son administration.

Ce modèle d'habitat, déjà uniformisé par le système bureaucratique et centralisateur, est encore dévalorisé par les agents économiques qui réalisent la copie conforme en cherchant à maximiser leurs profits

tout en minimisant progressivement la qualité. Produit social, mais aussi produit de consommation, la propriété en **lotissement** en se banalisant, s'est dépréciée comme tout bien de consommation de masse. Par la diffusion du modèle, l'appareil économique dans ses stratégies, a également joué un rôle de tout premier plan.

B.L'appareil économique et le pouvoir local comme producteurs du nouveau modèle d'habitat , le lotissement.

Depuis une trentaine d'années, l'évolution politique et administrative en matière d'urbanisme et d'habitat, par les changements répétés du pouvoir et le développement de son emprise dans ce secteur, a contraint l'appareil économique à s'adapter, d'une part aux grandes orientations nationales transmises par les D.D.E., d'autre part aux clientèles plus ou moins conditionnées par ces différentes politiques.

La planification par le pouvoir depuis 1958 du phénomène de concentration urbaine, s'est traduite par un urbanisme opérationnel sous forme d'ensembles d'habitations groupés qui s'est accompagné d'oscillations au niveau des structures des agents économiques, nécessitant l'intervention d'agents de plus en plus nombreux et variés, aux fonctions de plus en plus fluctuantes et complexes. Les stratégies se sont multipliées pour maximiser la rentabilité et le profit, créant volontairement ou indirectement l'obsolescence rapide du modèle conçu en haut lieu, libérant de plus en plus rapidement d'autres besoins et d'autres formes d'habitat, mais ménageant simultanément d'autres formes de profits.

Le pouvoir politique a favorisé le profit par le jeu de la concurrence et des normes imposées, par la recherche de la performance dans la grande série. L'appareil économique s'est bien adapté au jeu de production de l'habitat comme bien de consommation, mais la banalisation de l'habitat par la recherche du plus grand profit a sacrifié les données sociales et humaines ainsi que le cadre de vie. Le bâtiment est devenu de plus en plus une activité-support de la croissance économique. Cette tendance est confirmée dans un article du Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 8 février 1985 (Tendances, page4): "La construction a donc bien sa place, par delà les considérations sur l'importance des besoins à satisfaire, au premier rang de toute politique de relance de l'économie". Dans le développement qui suit, nous nous proposons de mettre en lumière les mécanismes de diffusion du lotissement au niveau des finalités, des stratégies, des outils commerciaux des différents intervenants de l'appareil économique et au niveau du pouvoir local.

I. Les différents intervenants dans la construction des lotissements.

Les acteurs, producteurs et vendeurs, qui interviennent dans les opérations en lotissements sont très variés. L'évolution et la complexité des procédures ont dilué les fonctions des agents économiques traditionnels. Dans l'état actuel des choses, on distingue trois types d'intervenants: les agents économiques proprement dits, les architectes-urbanistes et les municipalités considérées comme maîtres d'ouvrage.

1. Maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre.

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale qui lance une opération et qui en supporte la responsabilité totale. On peut considérer à ce titre que l'Etat lui-même était maître d'ouvrage dans la construc-

tion des Z.U.P.. Pour les **lotissements**, le maître d'ouvrage est soit public (municipalités), soit semi-public (Crédit Immobilier), soit privé (promoteurs). Dans le cas d'un contrat de constructions individuelles sur plan et dans le cas de promotion immobilière, c'est l'accédant qui devient maître d'ouvrage.

a) Le contrat de construction de maisons individuelles sur plan est régi par l'article 45-1 de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 modifié par la loi n°72-649 du 11 juillet 1972, le décret n°72-1239 du 29 décembre 1972 et l'arrêté du 30 avril 1972. Le particulier achète le terrain loti et un constructeur lui propose un plan de maison en se chargeant de la construction.

b) Le contrat de promotion immobilière est régi par la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 modifiée par la loi n°72-649 du 11 juillet 1972 et le décret n°72-1238 du 29 décembre 1972. Le particulier achète un terrain loti et fait appel à un intermédiaire qui se charge non seulement de la construction mais de toutes les opérations juridiques, administratives et financières y concourant. Cet interlocuteur est un promoteur mandaté moyennant rémunération pour accomplir toutes les opérations nécessaires à la construction.

Le maître d'oeuvre est une personne physique ou morale (architecte, bureau d'études, ingénierie...) qui est responsable de la conception du **lotissement**, de la direction et de la surveillance des travaux, des constructions ainsi que de la vérification des comptes du chantier.

2. Les agents économiques.

a) Le promoteur.

Le promoteur est la personne mandatée, c'est à dire qui reçoit tous les pouvoirs du maître d'ouvrage moyennant une rémunération, pour réaliser au profit de celui-ci une maison ou un ensemble d'habitations et accomplir en son nom toutes les opérations juridiques, administratives et financières nécessaires à cette construction. Dans les faits le promoteur est souvent lui-même maître d'ouvrage.

Les promoteurs se définissent suivant un certain nombre de critères:

- Leur taille et l'échelle de leur intervention (locaux, régionaux et nationaux). Le tableau n°45 donne une idée de la dimension des "Grands" de la promotion immobilière.

- Les promoteurs locaux occasionnels et les professionnels.

- Les promoteurs du secteur libre et les promoteurs sociaux qui construisent des programmes destinés à des clientèles aidées.

- Le secteur public et le secteur privé groupé dans la fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs (F.N.P.C.) qui comprend quelques 300 adhérents.

M. Nayzarollas, Directeur du Crédit Immobilier de la Moselle, propose la classification suivante qui présente l'avantage d'être à la fois claire et à la fois exhaustive.

- Les organismes H.L.M.: Offices Publics H.L.M. (locatif), Sociétés anonymes d'H.L.M. (locatif), Sociétés

Sociétés	Classement	Chiffre d'affaires 1983 (h.t.) <i>En milliers de francs</i>	Progression du c.a. 1983/1982 <i>En %</i>
PROMOGIM (Groupe SCREG)	1	1 400 000	NC
COGEDIM (Groupe Ferbas)	2	1 140 000	- 8
FRANCE CONSTRUCTION (Groupe Bouygues)	3	1 169 000	+ 43
GROUPE MAISON FAMILIALE (GMF)	4	1 134 700 (a)	NC
FELLET-SAVINEL	5	800 000	NC
BREGUET	6	750 000	NC
NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	7	602 000	+ 26
KAUFMAN AND BROAD	8	560 000	NC
BATIR (Groupe Bouygues)	9	480 000	NC
BATI-SERVICE PROMOTION	10	425 000	+ 25
STIM (Groupe Bouygues)	11	86 000	+ 10

(a) Promotion seule. NC = non communiqué.

Tableau n°45. Les 11 grands de la promotion immobilière en France (1983).

Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 12 octobre 1983 (p.140).

de Crédit Immobilier (accès à la propriété), Sociétés coopératives (accès à la propriété). Ces sociétés ont toute une gestion privée, sont commandées par un statut légal qui relève de la loi du 16 juillet 1971 et du décret d'application du 6 novembre 1974, du décret du 6 juin 1954, qui permet la constitution de Sociétés civiles Immobilières et sont assujetties à la tutelle des D.D.E..

-Les organismes sans but lucratif: les Castors, les communes (celles d'Amnéville, de Terville, de Retonfey seront étudiées comme exemples plus loin), les sociétés d'économie mixte (ce sont des sociétés créées à l'initiative des collectivités locales qui permettent à ces dernières la réalisation de programmes précis dans l'aménagement (SERC, SAREM, SAMIRAM) ou dans la construction de logements (la SCIC, filiale de la Caisse de Dépôts; la SEMF, Société d'Economie Mixte de la Ville de Forbach; la SAIEM, Société d'Economie Mixte de la Ville de Metz), les organismes "liés aux 9%" tels que UNIBLOR (1) et G.E.C.M. (Groupement d'Etudes et de construction Mosellan). Ces deux organismes sont agréés par l'Etat pour collecter dans le cadre de l'Association Lorraine de l'Habitat (A.L.H.) créée en 1953, 0,9% du montant brut des rémunérations de tout employeur qui emploie un minimum de 10 salariés ou verse un minimum de salaires de 312 392F (en 1978). Ces 0,9% sont destinés ensuite à accorder des prêts aux salariés des entreprises cotisantes pour accéder à la propriété.

-Les promoteurs privés: les promoteurs particuliers et les propriétaires de terrains, les entreprises du bâtiment (Weiler, Chanzy...), les groupes financiers (Paribas, B.C.M.L. ...), les agents immobiliers (Weil...).

L'évolution juridique de ces dernières années vers la construction d'ensembles répondant à la recherche du profit par la grande bourgeoisie industrielle alliée au pouvoir, a conduit à une généralisation des opérations d'urbanisme et donc à un monopole de la maîtrise d'ouvrage par l'Etat, les collectivités publiques et les promoteurs privés au détriment du particulier. Si les producteurs et vendeurs de maisons individuelles sont variés (propriétaires fonciers, agents immobiliers, lotisseurs-aménageurs, entrepreneurs, notaires, banquiers...), en fait dans la chaîne de production, l'acteur principal est maintenant le promoteur qui commande la manoeuvre et la prépare pour son compte ou pour un maître d'ouvrage public. La construction des grands ensembles concernait essentiellement les promoteurs publics (organismes d'H.L.M.), les promoteurs privés étant alors cantonnés dans de petites opérations particulières mais à profits élevés. C'est surtout le Crédit Immobilier, qui par ses liens étroits avec les pouvoirs publics, disposait (et dispose encore) de conditions privilégiées, tant pour la prospection des besoins solvables en logements que pour la collecte

(1) UNIBLOR, Union pour la Construction et l'Aménagement urbain Lorraine, rassemble les sociétés SEFBLOR, SICOBLO, SOCOFIL, SOFONCIL, SOGIBLOR, spécialistes de la construction, de l'aménagement foncier et de l'administration des biens.

d'informations sur les programmes d'urbanisation. Le désengagement progressif de l'Etat favorise la promotion privée, tout particulièrement à partir de 1969 où le Concours de la Maison Individuelle maîtrise l'urbanisme dans de grandes concentrations horizontales. Celles-ci donnent naissance à la puissance promotionnelle par la constitution de grands groupes tels PROMOGIM, premier promoteur français, lauréat du Concours et sa filiale SIMLOR créée par MM.Gaston et Roger Lévy, promoteurs du programme pavillonnaire de "l'Orée des Fleurs" à Marly. Les promoteurs privés ont donc profité des grandes opérations d'urbanisme commandées par la politique de maîtrise technocratique chalandonnienne, excluant peu à peu, par les restrictions imposées au permis de construire individuel, les constructions particulières. Ainsi, l'évolution a surtout profité au grand capitalisme qui, en investissant dans les grandes opérations, a aussi intégré les grandes activités urbaines: études, planification, exécution d'infrastructures. Tout comme la production de voitures, la production du tissu urbain est devenue une activité industrielle aux mains de la promotion.

Depuis 1974, la situation des promoteurs a évolué suivant deux phases liées à la politique des pouvoirs publics. De 1974 à 1981, l'ère giscardienne marque la fin des grands ensembles horizontaux et l'avènement du petit lotissement rural encouragé par l'engouement pour la maison individuelle à la campagne. Cette vogue fait l'affaire des promoteurs privés par la charge foncière réduite en zone rurale, mais déjà une nouvelle génération d'agents économiques a pris le relai s'adaptant à cette nouvelle situation, les lotisseurs-aménageurs et les pavillonneurs, en même temps que se diluent les fonctions des agents économiques. L'Etat soutient l'activité en prenant des mesures favorables à la solvabilité des clientèles (P.A.P. et A.P.L.). La promotion privée est ainsi favorisée par l'accentuation des mesures prises par les pouvoirs publics à l'encontre de la construction en diffus (Circulaire du 16 mars 1977 du Ministre de l'Equipement, Document n°32 en annexe). Pendant cette période, les hausses sont très supérieures à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation. C'est que la forte demande de logements neufs à partir de 1974 a fait monter les prix. L'arrivée de la gauche au pouvoir en mai 1981 correspond à la fin d'une période de prospérité pour les promoteurs privés dans le domaine de la construction neuve et tout particulièrement du lotissement. En fait, l'activité a commencé à donner des signes d'essoufflement avant 1981. Dans le secteur libre d'abord, ainsi que le précise Carine Lenfant dans le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 1er février 1982 (page11): "Pas de surprise dans l'explication de la chute des constructions en secteur libre (30 000 en 1982 contre 100 000 en 1981). Elle tient à des motifs économiques dont les racines plongent bien en amont du 10 mai 1981 -et non comme d'aucuns pourraient être enclins à le penser, à un choix du "nouveau régime" de parvenir à une socialisation complète du secteur logement- c'est à dire, étant donné la hausse des taux d'intérêt et le crédit, aux problèmes de solvabilité d'une clientèle "peau de chagrin" (...). La clientèle aisée" n'est pas extensible

à l'infini". Même tendance à l'essoufflement dans le secteur aidé. "Dans la foulée d'une année marquée déjà par la désolvabilisation de la clientèle, la diminution de l'offre, du stock et des ventes s'est poursuivie en 1981 en ce qui concerne le marché contrôlé par les membres de la F.N.P.C. (Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs), constitué par un peu plus de 40% de logements aidés (P.A.P. et P.L.A.). L'offre totale, correspondant au stock initial, majoré des mises en ventes de l'année, a ainsi diminué de 4,74% de 1980 à 1981, (114 037 pour 119 709 logements neufs). Les ventes ont, elles aussi, poursuivi leur décline, fondant de 73 643 logements en 1980 à 69 312 en 1981" (1). Avec l'arrivée de Roger Quillot à la tête du Ministère de l'Equipement en 1981, l'accent est mis sur la construction et la vente de logements neufs bénéficiant de "financements privilégiés" pour favoriser "les plus démunis" (2). L'objectif de M.R.Quillot est de se servir du logement aidé comme "effet d'entraînement à la relance du secteur libre, en se rapprochant de la qualité réelle" (3). L'avènement de la gauche au pouvoir et la politique inflationniste qui l'a accompagné par le train de mesures sociales prises, a évidemment donné un coup de fouet à la construction neuve en lotissement. Mais cet effet a été de courte durée, car simultanément ont augmenté les prix des terrains et des maisons. Par ailleurs, s'est accentué l'endettement des ménages et donc leur désolvabilisation pour la construction. M.R.Quillot pense instaurer une concurrence entre la promotion publique et la promotion privée en diminuant l'emprise de celle-ci dans la construction du logement aidé afin de limiter le dérapage des prix et afin de maîtriser les coûts de construction et les prix fonciers" (4). Selon M.Maugard, Directeur-Adjoint du Cabinet de M.Roger Quillot, l'écart de prix entre le secteur aidé et le secteur libre, souvent considérable, n'est pas lié à une différence réelle de prix mais à des apparences (moquette, faux marbre...). "Les promoteurs, dit-il, ne font pas progresser l'architecture, ils ne font pas travailler les artistes, ne jouent pas le rôle de mécène. Le prix entre un logement P.A.P. et un logement du secteur libre, varie de 3500F le m² à 9000F le m² en province, et de 5000F le m² à 25 000F le m² dans la capitale" (5). Il s'agit donc de tendre vers des constructions dont les prix correspondent à la valeur réelle et qui sont adaptés aux différents niveaux de solvabilité. "Les maîtres d'ouvrage ont pour objectifs prioritaires depuis plusieurs années, la maîtrise des coûts de construction, pour proposer sur le marché, qu'il s'agisse du secteur aidé (P.A.P., P.L.A.) ou du secteur libre (notamment les Prêts Conventionnés) des

(1)Le Moniteur du 8 février 1982. Tendances, page 4. La F.N.P.C. comprend 600 membres en 1983. Elle est présidée par M.B.Duban, PDG de la Caisse Immobilière de l'Est (CIMEST). Avant 1976, les promoteurs-constructeurs sont désignés sous le terme de promoteurs immobiliers.

(2)Le Moniteur du 8 février 1982, page 13.

(3)Ibid.

(4)Le Moniteur du 1er février 1982, article de Carine Lenfant, page 11.

(5)Ibid, page 11.

produits logement correspondant aux différents niveaux de solvabilité des accédants à la propriété" (1). Cette politique n'a pas eu l'effet escompté auprès des promoteurs privés qui semblent être actuellement dans une situation de plus en plus critique. Leur activité était en effet liée à des opérations répétitives qui leur avaient permis de gros profits. "Il y a une différence colossale entre une opération que l'on passe en P.A.P., du fait de son importance, de sa localisation et de la conception du projet, et une opération au centre-ville. En P.A.P., l'importance du programme permet d'abaisser les coûts. Dans la région toulousaine, on peut construire 2500F le m², cela peut marcher très vite si l'entreprise a bien étudié l'organisation de son chantier, avec chemin de grue, centrale à béton, système de silos... Les projets sont conçus sur un type de modèle faisant appel à une très grande simplicité de structure, avec trame répétitive. Tout est tellement rodé qu'on arrive à éliminer les coûts de transport, de main d'oeuvre" (2).

L'activité des promoteurs privés est également limitée actuellement par la politique monétaire anti-inflationniste qui a réduit les carnets de commandes, diminué la demande et la construction. Dans ces conditions, se livre une "partie de bras de fer" entre le ministère de l'Équipement et les promoteurs privés dont les opérations doivent s'aligner sur cette politique. Même si M. Duban, président de la F.N.P.C., prétend que la fédération a suffisamment de poids pour intervenir comme interlocuteur dans les orientations du pouvoir - "Avec les pouvoirs publics, la participation et la concertation sont étroites, permanentes et quasi institutionnalisées" (3) -, il n'en demeure pas moins que les promoteurs privés sont de plus en plus à la merci de la politique sociale du pouvoir par les logements aidés et que leur activité est tenue "à bout de bras" par cette politique. Depuis 1981, l'évolution imposée par les pouvoirs publics a de nouveau favorisé la promotion publique ou semi-publique aux dépens des promoteurs privés dont la vocation doit s'orienter vers la recherche de la qualité dans le secteur libre. La plus grande partie des opérations groupées et planifiées sont entreprises actuellement par des organismes publics ou semi-publics tel que le Crédit Immobilier.

Alors que les promoteurs sont essentiellement les auteurs de la construction des groupes d'habitations, les lotisseurs-aménageurs, les pavillonneurs et les agents immobiliers interviennent dans les lotissements.

b) Le lotisseur-aménageur.

Dans la conception d'un lotissement, le lotisseur-aménageur est un acteur déterminant car c'est lui qui trace le profil du futur lotissement par le découpage et les équipements. Le lotisseur-aménageur est une personne ou une société qui acquiert des terrains constructibles, qui les divise, les viabilise, les aménage suivant une

(1) Profil, revue de l'entreprise. N°64, septembre-octobre 1981, page 8.

(2) Le Moniteur du 1er février 1982, Carine Lenfant, page 12.

(3) Le Moniteur du 21 septembre 1981. Sur les perspectives immédiates de la promotion privée, page 15.

Note de l'auteur: Ce document-Lettre publicitaire déposée dans les boîtes aux lettres des collectifs I.L.N. à Metz-Bellecroix-illustre la politique du Ministre de l'Equipement qui soutient l'industrie du bâtiment et du logement "à bout de bras" en accordant des prêts "dévalorisés" et en les abaissant.



Paris, le 10 avril 1985

Dernière heure : le taux des prêts "PAP" vient de baisser : 9,1%. Cela ne durera peut-être pas. A saisir !

Madame, Monsieur,

Vivre dans votre maison ou votre appartement, un rêve que chacun souhaite réaliser. Promogim vous offre cette possibilité aujourd'hui.

DEVENIR PROPRIETAIRES, VOUS AIMERIEZ BIEN, MAIS!!!

Ce "mais" est important car il révèle vos doutes ou vos hésitations. Comme la plupart des français, vous ignorez certainement les droits dont vous pouvez bénéficier pour acheter sans attendre votre maison ou votre appartement Promogim.



Pourtant, vous pensez souvent à votre maison ou appartement, et vous avez raison car c'est un rêve formidable et réalisable.

ETES-VOUS SURS DE NE PAS SOUS ESTIMER VOS POSSIBILITES FINANCIERES ?

Vous croyez peut-être ne pas pouvoir disposer des revenus suffisants pour entreprendre cet achat si important. En êtes-vous si sûrs ? Avez-vous pris en compte toutes les aides qui permettent d'alléger les remboursements?

Nous avons l'expérience de centaines de personnes qui comme vous, pensaient ne pas pouvoir acheter. Nous leur avons démontré le contraire, elles sont aujourd'hui propriétaires de leurs maisons ou de leurs appartements Promogim.

Si vous en avez la possibilité, avouez qu'il serait vraiment dommage de remettre à plus tard et sans raison ce projet qui vous tient à coeur : près de chez vous, des maisons ou des appartements de belle qualité, à des prix exceptionnels, c'est une opportunité à saisir, pour vous et votre famille.

à lire attentivement

êtes-vous au courant ?

ENSEMBLE, FAISONS LE POINT SUR VOS POSSIBILITES D'ACHETEUR.

Si vous doutez de vos possibilités, faisons tout simplement un pari ensemble. Pour cela, il vous suffit de remplir le questionnaire joint et de nous le retourner dans les plus courts délais. Bien entendu, ce questionnaire ne vous engage à rien et vos réponses resteront strictement confidentielles.

A partir de ce questionnaire et de vos réponses, nous relevons le défi de vous bâtir avec précision le plan de financement de votre maison ou de votre appartement Promogim.

Grâce à ces éléments sur votre situation familiale, nous pourrons bientôt vous apprendre cette bonne nouvelle : "oui, vous pouvez être propriétaire de votre maison ou de votre appartement Promogim".



LES CONDITIONS ACTUELLES SONT EXCEPTIONNELLES.

Le taux des prêts PAP ont baissé : de telles conditions de crédit ne s'étaient pas vues depuis des années... et ne se reverront sans doute pas avant longtemps. Vous le voyez, nous avons mis toutes les chances de votre côté, à vous de les saisir.

Le questionnaire confidentiel que vous nous retournerez ne vous engage bien-sûr à rien; mais nous, vous le voyez, il nous engage à tout faire pour gagner ce pari : faire de vous, prochainement, des propriétaires d'une maison ou d'un appartement Promogim près de chez vous.

A bientôt donc, chiffres en main.

P.S : Attention les conditions actuelles de financement PAP peuvent se modifier; les taux évoluent... Une chose est sûre, c'est vraiment maintenant le moment d'acheter un logement, une maison.



exceptionnel

Vous hésitez encore?

certaine procédure imposée par le décret du 26 juillet 1977 (Document n°1 en annexe).

Il existe différents types de lotisseurs-aménageurs:

-Les lotisseurs-aménageurs professionnels qui divisent un terrain, l'aménagent et vendent les parcelles à des particuliers ou à des constructeurs sur catalogues. M.Cazenave, auteur du lotissement à Ogy, est en 1987 le lotisseur-aménageur le plus important en Moselle. Il viabilise plus de 100 lots par an et en vend le plus grand nombre.

-Les lotisseurs occasionnels. Ce sont des propriétaires de terrains, qui sous l'assistance d'un notaire ou d'un géomètre, lotissent et équipent des terrains suivant les directives du Ministère de l'Equipement. C'est le cas du lotissement de Colligny qui date de 1982. Ce sont aussi des promoteurs qui, disposant de réserves foncières et ayant besoin de liquide, équipent des terrains et les vendent (G.E.C.M. à Montigny-les-Metz) ou qui, dans le cas d'un groupe d'habitations où les maisons se vendent mal, parcellent et vendent en lots le terrain non encore construit. Le lotissement et l'aménagement d'un terrain sont aussi parfois l'activité des agents immobiliers ou fonciers.

-Les filiales des groupes nationaux de maisons sur catalogue. Elles fournissent des terrains à leur société-mère qui échappe ainsi à la fiscalité spécifique aux groupes d'habitations et économise la T.V.A. Par exemple, sur un terrain à vocation groupe d'habitations en permis groupé qui serait taxé 17,60%, si l'opération lotir est faite à part, seul le terrain serait taxé soit 5,28% ce qui fait une économie de la T.V.A. de 12,22% (1). Les principales filiales sont ILFA pour G.M.F., Foncier Conseil pour Phénix et Est-Construction pour Bouygues.

"Le nombre de lotisseurs-aménageurs est peu élevé, explique M.Cazenave, car l'aménagement suppose beaucoup d'investissements et assure peu de rendements par rapport au nombre d'employés. Le chiffre d'affaires n'est que de 5%, or cette activité ne peut pas nourrir un personnel de gros organisme comme le Crédit Immobilier ou SICOBLOR avec 5%. Par ailleurs, des promoteurs comme Rizzon ou Ast n'ont pas intérêt à réaliser des lotissements car le chiffre d'affaires est quatre fois supérieur pour un travail identique dans un groupe d'habitations. Les sociétés de construction sont exonérées de 70% sur leurs bénéfices à partir du moment où ils sont réinvestis pendant sept ans. La procédure lotir est aussi plus complexe qu'un permis groupé auprès du Ministère de l'Equipement".

Pour illustrer de manière concrète l'opération **lotissement** dans ses deux phases foncière et immobilière, on peut prendre comme exemple le lotissement du "Coteau du Soleil" à Vantoux. La procédure lotissement, accordée par le certificat administratif du 15 mars 1982, est effectuée par M.Morhange, lotisseur-aménageur privé. La superficie du terrain est de 64 984m² et il est partagé en 76 lots. Ceux-ci sont ventilés en 1983 entre les promoteurs suivants:

(1)Source: M.Cazenave, lotisseur-aménageur à Metz.

-Est-Habitat Construction: 8 lots, 3985m² (Arrêté préfectoral du 30 août 1982). Société S.A.H.L.M.

-Est-Habitat-Construction: 7 lots, 4157m² (Arrêté préfectoral du 3 juin 1982).

-S.C.I. La Valériane: 5 lots, 3140m² (Arrêté préfectoral du 3 juin 1982).

-S.C.I. La Valériane: 5 lots, 2333m² (Arrêté préfectoral du 4 août 1982).

-D'autres lots ont fait l'objet de permis de construire individuels (1).

c) L'agent immobilier.

L'exercice de la profession d'agent immobilier est réglementée par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n°72-678 du 20 juin 1972. Traditionnellement, la vocation d'agent immobilier était limitée au commerce des immeubles (achat-vente). Cette vocation s'est élargie puisque l'agent immobilier intervient aussi dans les **lotissements** (entre autres).

Son action s'exerce actuellement sous plusieurs formes:

-Comme maître d'ouvrage, l'aspect financier y est dominant. Il achète un terrain vierge, fait une demande de viabilisation et d'aménagement, peut commander un maître d'oeuvre et faire réaliser un plan d'urbanisme. C'est lui qui prend donc la réalisation de l'opération à sa charge sur le plan financier. Selon M.Wurm, agent immobilier à Metz, ce type d'option ne concernerait que 3% des agents immobiliers sur le plan national comme sur le plan départemental.

-Dans le **lotissement**, l'agent immobilier intervient essentiellement au niveau de la commercialisation, et selon M.Wurm, rachat et vente de maisons en **lotissement** représentent une activité croissante pour la profession en raison de l'importance des divorces et des mutations. Plus la situation est éloignée du centre de la grande ville, plus ce commerce est florissant.

-Toujours selon M.Wurm, l'agent immobilier diversifierait de plus en plus ses activités, étant le mieux placé actuellement pour s'adapter aux mutations rapides de l'habitat, de par ses assises financières et ses compétences commerciales et techniques. C'est ainsi qu'il intervient de plus en plus, selon la conjoncture, comme promoteur ou comme lotisseur, tout en conservant sa vocation spécifique d'agent immobilier. Maîtrisant ainsi toute la filière du **lotissement**, les agents immobiliers en accélèrent les processus d'obsolescence, dans le sens de profits ultérieurs par les rachats et les reventes.

Pour accroître leur capacité d'intervention dans le bâti, les agents immobiliers s'associent. C'est ainsi que les quatre grands de l'immobilier à Metz se sont regroupés "pour quatre fois plus de rapidité, d'efficacité, de sérieux et de compétence" (2). En fait cette association permet aux agents immobiliers d'entrer en concurrence avec les pavillonneurs (vente sur catalogue) en assurant la commercialisation du bâti à une échelle plus vaste.

d) Le pavillonneur.

(1) Document n°40 en annexe.

(2) Publicité dans Le Républicain Lorrain du 27 mars 1983.

Le terme pavillonneur est employé actuellement pour désigner le vendeur de maisons sur catalogue ou vendeur "au coup par coup" par opposition au "promoteur de village" (1). Il répond juridiquement au "contrat de construction de maisons individuelles sur plan" régi par l'article 45-1 de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 modifié par la loi n°72-649 du 11 juillet 1972, le décret n°72-1239 du 29 décembre 1972, l'arrêté du 30 avril 1973. L'accédant signe un contrat de construction de maison individuelle avec un constructeur-vendeur (terme souvent utilisé pour insister sur la fonction commerciale du pavillonneur). Celui-ci propose un modèle de maison mais aussi un terrain. Il peut prendre en charge toutes les démarches nécessaires pour l'acquisition de la maison. L'accédant, prenant la responsabilité financière, devient ainsi maître d'ouvrage. Le développement de cette profession ces dernières années s'est trouvé justifié par l'évolution de l'habitat comme objet de consommation et par la complexité croissante de la "machine construction". En 1983, selon le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et des Transports, sur un total de 333 690 logements mis en chantier en France (individuel et collectif), la construction individuelle est de 218 029 soit 65,33% du total alors qu'elle ne représentait que 25,4% en 1960 et 46,2% en 1975 (2). Selon l'Union du Crédit pour le Bâtiment (U.C.B.), le nombre de constructions était réparti de la manière suivante entre les différents constructeurs en 1983:

Castors et artisans	: 36%
Promoteurs	: 26%
Pavillonneurs	: 38% (3).

Selon l'Union Nationale des Constructeurs de maisons individuelles qui regroupe en 1982 330 adhérents construisant plus de 60 000 maisons par an, le nombre de constructions assuré par les pavillonneurs était de 38,63% en 1982. La situation semble donc stable. Et pourtant, comme l'indique un article du Moniteur du 12 octobre 1984 (page 139), les résultats de 1983 mettent en évidence leurs difficultés (il s'agit des quatre grands de la maison sur catalogue). Selon cet article, "Chez les quatre grands de la maison sur catalogue, les affaires sont plus dures et les ventes se font souvent à l'arraché (...), chez Maison Phénix, elles sont passées de 9564 unités en 1982 à 8720 unités en 1983, chez Maison Bouygues, de 4138 à 3970... Le chiffre d'affaires est en nette progression en 1983 par rapport à 1982, 13% pour Phénix, 20% pour Bouygues. Mais les profits sont en baisse, 65,9 milliards en 1983 contre 70,4 en 1982 chez ce dernier". C'est que ces grandes sociétés ont d'autres activités dans le domaine du bâtiment et des travaux publics. Bouygues par exemple a construit l'université de Riyadh en Arabie Saoudite. Ces grandes sociétés ont des agences qui se sont développées dans toute la France. Bouygues et Bruno-Petit ont chacune trois agences en Moselle. Lemoux-Bernard est une grande

(1) Terme employé dans le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 12 octobre 1984, page 49.

(2) Ibid, page 47.

(3) Ibid, page 49.

société industrielle bretonne du bâtiment qui a des concessionnaires sur toute la France, proposant les mêmes modèles partout et reversant un pourcentage à la société-mère. L'importance des pavillonneurs est attestée par les chiffres suivants: 50 millions de chiffre d'affaires annuel, 2000 centres d'information en France, 100 000m² de maisons-témoin, 100 000 conseillers commerciaux, plus de 400 000 emplois au total. Chaque année, une consommation de 15 millions de tonnes de béton, de 2 millions de portes et fenêtres, de 25 millions de mètres carré de plâtre posé... plus de 25 millions de Français logés en l'espace de 20 ans (1).

Le nombre des pavillonneurs s'est fortement développé depuis une quinzaine d'années. La profession de pavillonneur apparaît dans l'annuaire téléphonique de la Moselle en 1970 sous le nom de Constructeur de maisons individuelles avec un seul représentant. En 1975, il y en a 17, en 1984, 51. La liste des pavillonneurs établie par le Crédit Immobilier de la Moselle en 1984 (Tableau n°46) est complète puisqu'ils dépendent de cet organisme pour l'obtention des P.A.P.. Toutefois sur cette liste, figurent des constructeurs de maisons d'autres départements qui relèvent du Crédit Immobilier de la Moselle.

La taille des pavillonneurs est variée. Selon L' Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (U.N.C.M.I.), "sur 330 adhérent qui réalisent plus de 600 000 maisons par an, 53,1% de ses adhérents font moins de 50 maisons, 20,7% de 50 à 100 maisons, 18,3% de 100 à 250 maisons et 4,8% plus de 500 maisons l'an" (2).

Dans l'activité économique qui concerne les marchands de maisons individuelles, on distingue deux fonctions différentes qui se prolongent, la construction et l'outil commercial.

-La construction est définie depuis 1982 par l'O.P.Q.C.B., Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment et des activités annexes, dans l'indicateur du bâtiment et des travaux publics, le FADITT, sous le terme de "Constructeurs de maisons individuelles standardisées" (Rubrique 191): "Entreprises spécialisées dans la construction de maisons individuelles standardisées livrées clé en main, exécutant des travaux nécessaires, soit totalement, soit partiellement par ses propres moyens, mais en prenant l'entière responsabilité de l'ensemble. Les maisons seront construites suivant des types déterminés et feront l'objet de réalisations témoins: elles seront édifiées soit suivant les méthodes traditionnelles, soit suivant des méthodes industrialisées. La partie des travaux éventuellement sous-traitée, sera confiée à des entreprises titulaires de la qualification correspondante à la nature des travaux dont elles sont chargées". Une enquête auprès des professionnels de la maison individuelle parue dans le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 12 octobre 1984, fait le point de la profession dans le domaine de la construction:

(1) Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics, 12 octobre 1984, page 49.

(2) Ibid, page 48.

19/12/84

LISTE ALPHA CONSTRUCTEUR

PAGE 1

COO.CONSTR.	ENTITULE	ADRESSE RUE	C.P. VILLE
8	AGI	2 RUE JACQUES CUSAT	57010 METZ MOBY
4	MANO PETIT	41 RUE TITE BOD	57000 METZ
15	HEINER & NELLER	BOULEVARD DE LA GRANGE	57340 NORHANGE
92	C.T.E.P.	302 AVENUE DE LIBERATION	54000 NANCY
185	CAH	7 RUE DU GRAND CERF	57000 METZ
70	CANUS - DIEZION S.A.	13 EN CHAMPELUE	57000 METZ
31	CITRA	AVENUE DE NANCY	57157 NANCY
9	CONSTRUCTION OCE	PLACE FAYMOND KUNZIN	57000 METZ
990	CREDIT-IMMOBILIER BUFFUS	2 PLACE ST MARTIN	57000 METZ
999	CREDIT-IMMOBILIER GROUPE	2 PLACE ST MARTIN	57000 METZ
76	IML - HAZARD	R.P. 22 AT SUR NOGELLE	57332 HAYANGE - CEDEX
39	SEFLOR	MAISON SAULNIERS	57170 DANLEU-SALINS
20	LEI	4015 RUE MENELI HANET	57000 METZ
87	ENTREPRISE COPALOR	R.P. 103	57230 HAYANGE LE KOMHOER
59	P. P. CONSTRUCTIONS	32 RUE DU FOUR BIVAL	57220 NAILAY
60	FIDUCIAT	20 RUE FOCH	57120 NAILAY
19	FISCHER & FRISCH	500 RUE DE LA MAIRIE	57290 LINGEN SUR MOER
15	FLORILLERE - GAMPA	2 RUE MARCELLE	57000 METZ
81	G. E. S.	9 RUE DES MONTIERS	54023 METZ DOMY
58	G. T. E. S.	MAISON	57130 NAILAY
89	G.M. ISHAT	4 RUE DES PLANTES	57000 METZ
3	G.M.F. - SERE	-	57000 METZ
42	G.M.A. SITE	17 RUE DES FONTAINES	57117 ASTENNEY
77	GANTIER GERARD	84 RUE DE HALLES	57610 ANVICOURT
44	GEFFRA TAAGI (MAISON)	ZONE INDUSTRIELLE	57150 GELTZWALD
29	HAFLOR	79 RD ST SYMPHORIEN	57000 METZ
22	HAGOT	R.P. 18	80400 GEMMAYER
71	HEBA (MAISONS)	DEUX LES CLERT	57430 VERNY
34	HEBERT MAISONS	87 RUE DE LA CATHEDRALE	54600 NANCY
91	KITCOO	47 RUE DUPONT DES LOGES	57000 METZ
45	LA CHAMPAGNE LORRAINE	79 GRAND RUE	57220 MOUVIENNE PETITE
40	LA MAISON LORRAINE	ZONE INDUSTRIEL R.P. 5	54713 LIERGES
74	LA MAISON TRADITIONNELLE	R.P. 22	54210 ST-NICOLAS-DE-PORT
20	LA VILLAN COISE	9 AV. LECLERC HAUTELOUE	57000 METZ
53	LE PAINIS	25 RUE DU COMMERCE	54240 JOELF
33	LES PAVILLONS DE LA SEILLE	81 RUE DES PRINCE	57240 BIEULZE
69	LORRAINE DE BATIMENT ET T.P.	61 RUE DUPONT DES LOGES	57000 METZ
37	MAISON 6	3 PASSAGE DES POILUS	57000 SAINT AVOLD
79	MAISONS ALISON	1 PLACE DU GEN. DE GAULLE	67000 SELERTAT
62	MAISONS BOUYER	8 RUE FRANCOIS DE CUREL	57000 METZ
98	MAISON CROSTRA	PETERSBACH	54250 RIEUX
70	MAISONS DEVAL	CLORANCE	57120 RIBAS
46	MAISONS HORN	ZONE INDUSTRIELLE	54710 LIERGES
25	MAISONS SOLAGE	8 RUES FOUCHER-SOHNENDIS	57000 STRASBOURG
43	MASLOR	RUE DU GENERAL SARRAIL	57000 REIMY SUR ORVAIN
57	MINGO	32 RUE DU PUYET	57120 RIBAS
24	MIXIAL MATIE	CORSE AMERICAIN	57000 METZ
11	UN. MAISON INDIVIDUELLE	PETERSBACH	67000 THIONVILLE
17	PAV.	1815 EN BONNE RUELLE	57000 THIONVILLE
83	PAVILLONS "LENOUX BERNARD"	KOURCOINE	54000 NANCY
65	PAVILLONS MULLERS	46 ROUTE DE NANCY	57200 SARRASOLENDES
81	PAVILLONS STILL	269 RUE DENTS PAPIN	54710 LIERGES

19/12/84

LISTE ALPHA CONSTRUCTEUR

PAGE 2

COO.CONSTR.	ENTITULE	ADRESSE RUE	C.P. VILLE
51	PAVILLOR	PELTRE	57157 NANCY
1	PHEMIA	17 RUE HAUTE SEILLE	57000 METZ
20	PROMORA - SEUK	1 BOULEVARD PATRIAN	57000 METZ
32	R. S. CONSTRUCTION	46 AVENUE POLKAR	57400 SARTREBILLY
78	RANALCOTTI CONSTRUCTIONS	-	57000 METZ-GRIGNY
41	RIZZON	27 AVENUE AMER NALRUX	57000 METZ
90	S.I.C.	R.P. 22	54700 BLEYERD LES PONTA HOUSSEM
84	S.M. UN. INT	101 RUE DE LA REPUBLIQUE	54200 MALTEVILLE
44	SECLOR T.C.E	50 ROUTE DE THIONVILLE	57000 METZ
54	SECOTRA	45 PLACE DE CHAMPE	57000 METZ
30	SELAM	R.P. 16	70170 PORT-SUR-SOINE
73	SEDLOR	50 PLACE MAZELLE	57000 METZ
72	SO. GE. CO	-	57000 METZ
75	SO. MO. BAT.	-	57000 METZ
76	SO. MO. BAT.	-	57000 METZ
14	TRADILOR	LECLERC DE HAUTELOUE	45240 LA FERTE-SAINT-MARTIN
86	U.D.A.F. SAFAL	R.P. 20	57000 METZ
7	U.P. CONSTRUCTIONS	16 HAUTELOUES	57012 METZ-CEDEX
67	VILLA METZVILLE (LAD LIPPIS)	5 RUE FIEFPE PERRAT	57000 METZ
32	WEILER	2 BIS RUE DES JARDINS	57100 THIONVILLE
		RUE DE CASTELJAN	57340 NORHANGE

72 ENREGISTREMENTS TRAITES

Tableau n°46. Liste des constructeurs de maisons individuelles dépendant du
Crédit Immobilier de la Moselle, Place Saint Martin à Metz.

*"l'ancienneté des constructeurs de plus de 10 ans, donc relative stabilité de la profession,

*le poids de la sous-traitance dans le marché et particulièrement le recrutement d'artisans locaux,

*la promotion importante des petits constructeurs, 45% construisent moins de 30 maisons par an,

*l'émiettement géographique de la profession, 39% des constructeurs exercent leur métier dans un seul département et 11% seulement dans plus de cinq,

*la variété des modèles, 55% offrent entre 5 et 20 modèles, 16% plus de 20,

*l'importance des équipements livrés avec la maison, 91% des constructeurs livrent la maison avec des cloisonnements intérieurs, 87% avec le chauffage, 87% avec la plomberie et le sanitaire, 89% avec l'électricité, 74% avec revêtements de sols et des murs. La part du "prêt à finir" reste donc relativement faible,

*le prix d'une large majorité des maisons se situe entre 200 000 et 250 000F. Pas de maison "prête à habiter" à moins de 200 000F et très peu entre 200 000 et 250 000F et au dessus de 500 000F. Dans le "prêt à finir", la majorité se situe entre 200 000 et 300 000F.

*les éléments industrialisés (ossature, charpente, murs, blocs sanitaires) ont opéré ces dernières années une percée importante (45%) mais sans enlever à la maison son aspect traditionnel,

*la diminution des surfaces moyennes est restée stable chez 46% d'entre eux. La diminution se produit surtout dans le bas de gamme,

*les professionnels adoptent des techniques nouvelles mais restent attachés aux matériaux traditionnels: si par exemple, on note une fréquente utilisation du parpaing (76%) et de la brique (25%), on remarque le développement de l'ossature bois (9%). Les constructeurs réalisent la ferme industrielle en bois (65%), mais aussi la charpente en bois traditionnel (56%), ils utilisent la tuile béton (61%), mais aussi et toujours la tuile en terre cuite (49%), les volets à la française (92%) et en bois (93%). De même, ils réalisent les menuiseries extérieures en bois (95%), utilisent la solution de construction sur terre plein (62%), mais aussi sur sous-sol (64%). Le chauffage électrique est véritablement plébiscité (96%) ainsi que le chauffe eau électrique (97%) et donc le double vitrage (90%). Les efforts d'innovation sont importants (90% dans le seul secteur de l'isolation),

*le décroissement de certaines pièces, une plus grande ouverture de volumes, le retour aux mezzanines mais avec une réduction de la surface habitable (solvabilisation oblige!) sont notés chez 53% des constructeurs" (1).

L'évolution de la construction est destinée à répondre aux besoins nouveaux des clientèles. Mais l'adaptation joue aussi sur les prix qui doivent être compatibles avec les conditions nouvelles du marché et en particulier de la solvabilité décroissante des clientèles. L'aspect

1. Cette enquête a été réalisée à l'initiative du Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics auprès de 600 professionnels de la maison individuelle présents en 1984 au Salon de la Maison Individuelle à Paris.

commercial est devenu prédominant.

-L'outil commercial. "Notre grande, la maison individuelle", c'est le titre de l'article portant sur l'enquête précédente. Ce titre rappelle bien la vente d'autres objets de consommation actuels. Le concessionnaire de maisons est proche du concessionnaire d'automobiles par sa fonction. Mais celui-là doit assurer la construction sur un terrain à un endroit donné. Sa fonction est donc plus complexe. On lit dans ce même article (page 47): "Depuis 1975 environ, c'est le marketing qui dirige la production, car les acquéreurs ont eux aussi évolué. Quel est le candidat à la propriété d'une maison individuelle qui ne tente pas de s'informer sur les techniques et procédés utilisés, ne fréquente pas les expositions et les villages-témoins, qui ne souhaite pas, au moment de la signature, des modifications mêmes minimales sur les modèles proposés, qui ne recherche pas le meilleur plan de financement en fonction de sa solvabilité actuelle et future...au risque de créer parfois de véritables modes sur le plan commercial?"

Entre les concessionnaires s'est développée une concurrence redoutable pour s'adapter à une clientèle de plus en plus exigeante et qui se retrécit de plus en plus.

La fonction d'un concessionnaire présente plusieurs aspects:

*Le recrutement d'un personnel de représentants dont le nombre varie avec le chiffre d'affaires. Chez Maison Lemoux Bernard, on assiste entre le 1er décembre 1984 et le 1er janvier 1985 à une chute du personnel qui passe de 5 à 2 (Agence de Metz). Ces employés ne sont pas spécialement recrutés sur diplômes mais sur leur efficacité à vendre des maisons. Ils perçoivent un fixe (valeur SMIG) et touchent un pourcentage sur les maisons vendues. C'est une profession qui suppose un investissement de sa personne mais parfois avec peu de résultats.

*L'organisation du chantier à la suite de la vente de la maison. "Les entrepreneurs et artisans sont recrutés sur place" a-t-on affirmé chez Maison Lemoux Bernard. On lit dans un catalogue Maison Bouygues: "Maison Bouygues fait appel aux meilleurs artisans de votre région. C'est pour vous l'assurance d'une totale sécurité dans la qualité (...) Votre maçon qui est de la région connaît la nature du terrain. Il sait quelles précautions prendre quand le terrain est argileux, quand le terrain est sableux". Chez Maison Bruno Petit, "Les compagnons sont formés par la société, ce sont des professionnels qualifiés qui bâtiront votre maison" (Extrait d'un catalogue de publicité). Pour Maison Askanor, la société construit ses maisons avec ses propres équipes de maçons, couvreurs, menuisiers, électriciens. Deux personnages jouent également un rôle important dans la construction, le géomètre et l'architecte ou chef de chantier recrutés par la société. Ceux-ci sont commandés par le directeur de l'agence.

*L'accueil et l'information. Attaché commercial et assistant de clientèle n'attendent pas celle-ci mais vont au devant des accédants éventuels. Une enquête menée auprès de Maison Ledoux Bernard a permis de préciser ce travail de prospection. On fait appel à plusieurs procédés: 1. La prospection téléphonique, la plus courante, est

aussi la plus payante (70% des accédants).

2. La distribution de publicités dans les boîtes aux lettres (2%).

3. Le porte à porte.

4. La publicité dans les journaux locaux.

5. L'animation dans les grandes surfaces, les Foires Internationales, les Salons...

Selon ce même professionnel "l'évolution est négative et se traduit par la chute des ventes des maisons et un déclin relatif des pavillonneurs en raison de la concurrence, de l'attraction pour d'autres formes d'habitat, de la baisse du pouvoir d'achat, de la dispersion des besoins, de la mauvaise image de marque du lotissement, de la concurrence de la rénovation et de la "vogue pour l'ancien".

Sur un catalogue Maison Bruno Petit, la fonction de l'attaché commercial est présentée de la façon suivante: "L'attaché commercial est votre interlocuteur durant cette étape préalable à la construction. Son métier:

.vous renseigner sur les terrains disponibles,

.vous documenter sur toutes les aides dont vous avez droit et le montant des mensualités à rembourser,

.vous aider à choisir votre maison".

*Le choix du terrain. Le terrain offert joue souvent un rôle décisif dans la décision. Les pavillonneurs sont "en cheville" avec les lotisseurs - aménageurs, les mairies, les propriétaires ou agents fonciers. L'utilisateur impose la situation et le concessionnaire trouve et propose un terrain qui correspond le mieux à cette situation. L'achat de celui-ci précède toujours l'achat de la maison. Le pavillonneur ne dispose donc pas lui-même en principe de terrains et ce n'est pas lui qui en assure directement la vente. "Les responsables Maison Bouygues sont vraiment de la région. Ils connaissent parfaitement le marché des terrains constructibles et vous aideront à choisir le terrain qui convient à vos goûts et à votre besoin: ils sont en contact avec les géomètres, les notaires, les agents immobiliers, ils sont informés de la création de lotissements communaux.

Ce sont eux qui s'assureront que le terrain que vous avez choisi est constructible. En fonction de la nature du sol, mais aussi conformément aux plans d'urbanisme et des réglementations locales qui frappent certains sites. Les responsables Maison Bouygues sont des spécialistes des problèmes fonciers. Ils connaissent les prix des terrains et vous conseilleront utilement si vous connaissez déjà vous-même un terrain qui vous convienne. Ils vous fourniront tous les renseignements indispensables à la viabilisation et aux raccordements aux réseaux d'eau, électricité, égout, etc.

Ils savent tout sur tous les terrains. Ils sont en contact avec l'administration du département, les services de l'équipement et sont parfaitement au courant des différents projets concernant le département: création d'écoles, zones protégées, modernisation du réseau routier" (Catalogue Maison Bouygues).

*L'instruction du dossier. C'est l'assistant (e) de clientèle ou chargé (e) de clientèle qui réceptionne la demande de permis de construire, entreprend les démarches en vue de l'obtention des prêts, en particulier le P.A.P.

auprès des organismes accrédités et l'A.P.L. auprès de la C.A.F.. Selon le responsable de l'agence Bruno Petit, "le Crédit Immobilier qui débloque les fonds, est lui-même promoteur et peut donc freiner le développement des constructeurs de maisons en retardant les versements". Le chargé de clientèle effectue toutes les démarches auprès de la Direction Départementale de l'Equipement, des services communaux, des banques et du notaire.

*Enfin le dialogue sur un aménagement éventuel de la maison, selon les goûts du client. Il s'agit d'une négociation qui n'est jamais facile. Dans le catalogue, on ne trouve nulle part mention de cet aspect important du problème. Or on lit dans l'enquête menée par le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 12 octobre 1984 (page 48): "Le catalogue apparaît bien, de plus en plus, comme une base de propositions acceptables (...). Pas un client, assurent les constructeurs, ne choisit le modèle type, et il est presque toujours nécessaire de lui ajouter des adaptations, le plus souvent légères, il est vrai, et qui ne font pas intervenir le concepteur (...). L'an passé, 66% des constructeurs ont dû apporter des modifications à une proportion de plus de 50% des maisons qu'ils proposent, cela à la demande des clientèles. Ce phénomène a tendance à s'amplifier depuis peu: la clientèle devient de plus en plus exigeante et n'hésite plus à réclamer un changement dans le plan-masse de la maison, une modification de cloisonnement, une autre disposition des fenêtres... par exemple. Cela a conduit un certain nombre de constructeurs à concevoir des maisons-jeux de construction dont certains éléments peuvent parfois être interchangeables, voire modifiés, sans détruire l'harmonie de l'aspect architectural". Selon l'enquête menée auprès des pavillonnières de Metz (Bruno Petit, Lemoux Bernard), les modifications réclamées sont négociées durement par les assistants de clientèle qui trouvent en fait tous les prétextes pour ne rien changer, car les modifications entraînent des surcoûts considérables dans la réalisation conçue en série. Selon Maison Lemoux Bernard, 15% seulement sont des "consommateurs primaires" et 85% exigent une intervention permanente qui ne se situe pas sur le terrain mais auprès du concessionnaire qui sert de relai entre le client et l'architecte, le chef de chantier ou les corps de métiers. Selon ce même pavillonnière, "les exigences se rapportent essentiellement aux formes des toitures et aux portes et fenêtres. Les changements acceptés se réduisent à très peu de choses".

Le pavillonnière apparaît donc comme un prestataire de services chargé de mettre en oeuvre des démarches en vue de la vente d'un produit. Au delà de la variété des modèles, le produit reste banalisé par sa fabrication en série conditionnée par la standardisation des procédés et des produits. La baisse de solvabilisation des clientèles conduit à des prix de plus en plus serrés et donc à une baisse de la qualité (diminution de la surface habitable, nécessité de choisir des terrains à bon marché dans des lotissements à parcelles exigües et de plus en plus éloignés de la grande ville...). Le lotissement a conduit à une spécialisation de certains agents économiques: lotisseurs-aménageurs qui préparent

l'aménagement des terrains, pavillonneurs qui proposent des modèles pour ces terrains lotis, promoteurs qui construisent des opérations groupées suivant un plan d'urbanisme. Que deviennent les entreprises dans cette évolution?

e) L'entreprise du bâtiment.

Dans le domaine du bâtiment et des travaux publics, l'entreprise est l'outil proprement dit qui intervient dans la construction et doit donc être distinguée de la promotion qui propose des modèles individualisés ou groupés en opération. Pour M.Cola, Directeur du Service d'aide à la promotion du marché du bâtiment (Chambre des Métiers), "la différence fondamentale entre un promoteur et un chef d'entreprise est que le premier lance un programme pour une clientèle potentielle avec risque commercial et que le second construit à la demande précise et concrète d'un client quel qu'il soit. M.Chanzy, quant à lui, "estime qu'un promoteur n'a en principe pas de compétence technique, que son seul intérêt est le commerce du bâtiment" (1).

On distingue trois types d'entreprises selon la taille, dans le bâtiment et les travaux publics:

-Les entreprises nationales ou "majors" dont le chiffre d'affaires varie entre 19 milliards de Francs (Bouygues, 1er rang) et 5 milliards de Francs (Batignolles, SPIC) en 1983 (2).

-Les entreprises moyennes ou régionales. Les limites de ces entreprises sont assez floues. Selon l'Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment en Moselle, il s'agirait d'entreprises du bâtiment qu'on pourrait situer entre 51 et 300 employés, mais la limite supérieure qui les distingue de la grande entreprise de type national est assez vague. En chiffres d'affaires, toujours selon la même source, elles se situeraient entre 380 000F et 40 500 000F. En fait, c'est plutôt par ses caractères propres que l'on peut définir ce type d'entreprise, comme on le verra plus loin.

-La petite entreprise ou entreprise artisanale est aussi difficile à définir selon des normes quantitatives. On peut considérer selon la classification de l'O.P.Q.C.V.. que ce sont les entreprises qui ont moins de 51 employés et un chiffre d'affaires en dessous de 380 000F (3).

L'évolution de la politique de la construction du logement a profondément joué sur l'évolution de l'entreprise en France. Plusieurs grands tournants sont à considérer qui nous permettront de mieux saisir l'intervention de l'entreprise dans la construction de la maison individuelle en lotissement.

Jusqu'en 1958, domine l'entreprise à caractère familial qui avait profité des facilités de la reconstruction, d'un manque d'emprise du grand capitalisme et de l'importance d'un chantier bien adapté. En matière de lotissement, c'est encore la petite entreprise qui est le plus souvent

(1) M.Chanzy était chef de l'entreprise Chanzy-Pardoux avant qu'elle devienne filiale du groupe Campenon Bernard Construction le 1er janvier 1981. Propos recueillis lors d'une interview avec M.Chanzy (1986).

(2) Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 12 octobre 1984.

(3) Les chiffres sont de 1983.

maître d'ouvrage dans la construction de quelques unités individuelles ou collectives sans préoccupations excessives d'aménagement. La gestion de l'entreprise présente encore un caractère archaïque. Cette période précède celle de la concentration, de la rationalisation des structures et de la disparition en masse de ces petites entreprises victimes d'un manque d'adaptation et d'expériences malheureuses dans la gestion.

La période 1958 est une décennie où l'activité du bâtiment, et du logement en particulier, prend une dimension industrielle sous forme de ces opérations gigantesques que sont les Z.U.P. et les villes nouvelles. L'Etat devient maître d'ouvrage par l'intermédiaire des sociétés mixtes d'équipement et des promoteurs publics. Ce sont les entreprises de travaux publics qui profitent de cette politique et qui prennent une dimension régionale et nationale. Les grosses commandes en série exigent des reconversions et l'intervention du grand capitalisme. L'entreprise moyenne connaît son âge d'or. La Moselle connaît une période de prospérité sans précédent, qui sous l'effet d'une politique volontariste des pouvoirs publics, s'accompagne d'un développement intense de la construction des logements. Partout s'ouvrent des chantiers tandis que sur l'ensemble du département, une vingtaine d'entreprises imposent des prétentions régionales:

*Bopp et Dintzner, Lévêque à Sarrebourg,

*Régionale d'Etudes et d'Entreprises à Chatel-Saint-Germain

*Travlor à Montigny-les-Metz

*Muller à Boulay

*Zannier, Poncelet à Faulquemont

*Millet à Château-Salins

*Arnaut, Cavada à Woippy

*Mosellane de Travaux à Talange

*Chanzy et Pardoux à Metz .

Toutes ces entreprises ont entre 101 et 300 employés. Certaines dépassent les 300:

*Célentano à Forbach

*Weiler à Morhange

*Lallement et Piquet à Metz-Magny

*Sartore à Scy-Chazelles

*Camus Dietsch, Dietsch à Sarreguemines (1).

Le développement des entreprises locales et leur expansion rapide ont pour effet de barrer la route aux entreprises extérieures et parisiennes. C'est dire que notre département a été particulièrement compétitif dans ce domaine. Une seule entreprise extérieure de plus de 100 employés réussit à s'implanter, l'entreprise BACCI (Paris XVIème). La maison individuelle est encore à ce moment là réservée à une classe de privilégiés et sa construction est assurée par quelques entreprises artisanales spécialisées qui ont survécu et qui ont le privilège d'assurer la qualité. Pourtant l'entreprise familiale a fondu face à l'émergence des grands régionaux. Mais l'achèvement des grands ensembles marque aussi la fin d'un rêve pour ces entreprises qui vont devoir se livrer une lutte sans merci.

A partir de 1970, le lotissement, comme grand ensemble horizontal, connaît son âge d'or. Seules les entreprises de taille nationale ou régionale peuvent répondre aux conditions du Concours imposé par M. Chalandon. On assiste à une restructuration profonde de l'entreprise qui prend trois formes:

1. Fusion d'entreprises importantes sous l'égide de groupes financiers et industriels. C'est le cas de Fougerolles-SNCT avec Paribas ou de l'absorption de CITRA par Spic Batignolles au sein du groupe Empain Schneider.

2. Prises de participations minoritaires de groupes bancaires par des entreprises en expansion. Suez est entré en 1973 dans le capital de Bouygues, Rothschild en 1976 dans celui de Quillery Saint Maur.

3. Rachat d'entreprises à capital familial par des groupes en expansion du Bâtiment et des Travaux Publics. Ce processus connaît une phase active de 1975 à 1979.

Rappelons qu'en 1970, pour faire face au vaste programme de constructions individuelles ainsi qu'aux conditions imposées par le Concours de la Maison Individuelle, les entreprises s'associent dans la création d'une société adaptée mais chacune d'elles se voit attribuer une part du programme. Ainsi PROMOGIM, un des sept lauréats du Concours, est formée de huit sociétés d'entreprises ou entreprises de dimension nationale qui ont souvent des activités dans d'autres domaines que le bâtiment ou les travaux publics. Pour donner des garanties, M. Tardas, P.D.G. de la société PROMOGIM, écrivait au Ministre de l'Équipement dès le 28 août 1969: "Ainsi, les quatre principales sociétés du groupement (SCREG, SMAC, OEDC, Chupin) totalisaient avec leurs filiales au 31.12.1968 des capitaux propres s'élevant à 117 919 603F, 11 573 cadres techniciens et ouvriers, leur chiffre d'affaires s'étant élevé en 1968 à 800 millions de Francs" (1).

Simultanément pour relancer la construction dans les Z.U.P. qui commençait à s'essouffler, étaient lancés les P.A.C., "Prêt à construire", autre procédure de concours qui devait favoriser la concentration de l'habitat par l'obligation pour les candidats à la dotation, de proposer des programmes au plus bas prix pour un maintien de la qualité. Ainsi, pour la dotation des 836 logements prévus dans la deuxième tranche de la Z.U.P. de Borny, avait été retenu par le jury du Concours, le groupement des entreprises Weiler et Guerra Tarcy qui avaient proposé le procédé COSTAMAGNA. L'entreprise du bâtiment a donc opéré un processus de concentration grâce à la politique sociale de construction mais dans la grande série en suivant la voie du concours et donc de la concurrence.

Vers 1974 l'épuisement de la demande (difficultés par exemple de l'entreprise CITRA-France dans la livraison de ses modèles à Marly dès 1973 par suite d'un essoufflement de la demande (2)) oblige les grandes entreprises à une nouvelle stratégie, d'une part vers la diversification, d'autre part vers la recherche de débouchés à l'étranger.

(1) Rapport de M. Schmadel, ingénieur divisionnaire à la D.D.E. à Metz, 1969.

(2) Réponse de M. Schmadel à une lettre du P.D.G. de la société SIMLOR du 31.1.1973 (Document n°41 en annexe).

Les grandes entreprises prennent alors une dimension internationale par le phénomène d'absorption des P.M.E.. "Il est symptomatique que de 1970 à 1978, le nombre d'entreprises employant entre 50 et 999 salariés soit tombé de 5170 à 3396, leur part du marché chutant corrélativement de 36,7 à 24,5% (...). En revanche, 33 entreprises de gros oeuvre employant plus de 1000 salariés, comptaient 36 filiales en 1970 mais 102 en 1976. Une évolution donc opérée par croissance externe qui s'est poursuivie entre 1975 et 1980 puisque les 18 principaux groupes de bâtiments et travaux publics ont réalisé 73 prises de participations majoritaires (dont 11 à l'étranger) sur les 129 opérations de regroupements de concentration" (1). A partir de 1974, la chute de la demande de logements en France s'accompagne en effet d'une chute de la demande de l'offre. On notait dans l'Express du 30 mai 1977 (page 69): "C'est une chute des mises en chantier: 549 300 en 1974, 516 200 en 1975, 492 040 en 1976". Cette concentration du marché a surtout touché les entreprises moyennes de dimension régionale dont les structures s'étaient trop bien adaptées et de manière trop spécifique à la politique des modèles ainsi qu'à la préfabrication lourde et qui avaient trop parié sur cette politique. Sur le plan régional en Lorraine, on note ainsi une véritable chute des entreprises de plus de 50 salariés après 1970:

1970: 41 entreprises

1973: 34 entreprises

1976: 31 entreprises

1979: 24 entreprises

1984: 14 entreprises dont 4 de plus de 300 salariés (Weiler, Dietsch depuis 1970, Ast depuis 1974, Guerra Tarcy depuis 1984).

Sur le plan national, on observe la même évolution. Les entreprises de 50 à 99 salariés, de 100 à 199, de 200 à 499 et de 500 à 999, passent respectivement durant la période 1970-1978 de 3145 à 1991, de 1244 à 891, de 604 à 413, de 177 à 131 salariés. "Ce "dernier carré", reste une "bourgeoisie" d'entreprises qui a longtemps pourvu en hommes les fédérations patronales du secteur, ont pour nom aujourd'hui, l'Avenir, Guerra Tarcy, Mas ou Guirandie-Affève et sont moins d'une poignée dans chaque région" (2). M.Cola, directeur de PROMOBA en Lorraine, note lors d'une interview en 1984: "La disparition de l'entreprise moyenne à partir de 1977, par un effet d'inertie dont les conséquences tardent, amène un recul des effets. Par suite d'un stoppage de production, l'activité qui ralentit diminue les entrées financières et les ressources, entraînant des difficultés d'échéances des salaires et donc le chômage technique et économique. L'entreprise moyenne est très sensible aux fluctuations par un manque de moyens d'adaptation". Le marché s'étant retréci, les entreprises nationales ont entamé une stratégie d'occupation en absorbant les entreprises régionales:

*Chanzy Pardoux est absorbé par SAE en 1980

*Tosi est absorbé par SAE en 1980

(1) Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 15.2.1982.

(2) Ibid, page 15.

*Schnitzler par Cochery en 1978.

Pour acquérir la dimension nécessaire au traitement des marchés internationaux, les leaders ont délaissé les petites reprises au profit d'entreprises disposant de dimension régionale, voire nationale. Ainsi, Bouygues a intégré, par prise de participations majoritaires, huit sociétés depuis 1977 (Norpac, Pertuy, GFTC, Bisseuil, Garofalo, Péniguel). Par ailleurs, pour renforcer cette puissance, l'intégration s'étend à d'autres domaines. Ainsi Bouygues intègre HDR: ingénierie de conception (hôpitaux, énergie, informatique), SAUR: traitement des eaux, ETDE: équipement électrique, AMREP: intervention offshore. Mais les regroupements se font aussi depuis peu au sommet, y compris hors du bâtiment et des travaux publics, ainsi la prise de contrôle par Bouygues du groupe Drouot. L'exemple de Bouygues illustre bien ici le phénomène d'évolution vers une concentration à dimension internationale et une recherche de diversification. Numéro 2 de la construction individuelle après Phénix, avec 4406 chantiers de maisons individuelles en 1983, Bouygues a pu entreprendre de grands chantiers de construction à l'étranger avec une commande à réaliser de 4000 logements au sud d'Alger mais aussi l'université de Riyād en Arabie Saoudite, l'aéroport de Dar es Salaam en Tanzanie. On peut aussi citer l'exemple de Dumez, premier major dans le bâtiment et les travaux publics en 1983 par la progression du chiffre d'affaires, qui outre la réalisation de travaux bien connus et spectaculaires comme la centrale nucléaire de Cattenom, le tunnel du métro Défense, le musée de la Villette, les pas de tir Ariane I et II à Kourou, a entrepris le barrage de Yacyreta à la frontière argentine-paraguayenne, le barrage d'Ait Chouarit au Maroc, mais aussi un programme de 3129 logements en Algérie, de 540 habitations individuelles en Colombie, de 400 maisons au Texas et de 5111 villas en Arabie Saoudite. La percée à l'étranger a donné aux grandes entreprises sociétaires des moyens financiers accrus. La concentration qui s'est progressivement renforcée sur le plan technique, financier et commercial au détriment de la moyenne entreprise, a consolidé aussi peu à peu la petite entreprise qui a pu ainsi répondre aux besoins de la sous-traitance des entreprises moyennes qui ont survécu mais aussi de la grande entreprise. La petite entreprise a pu ainsi répondre depuis 1974 à la nouvelle conception de l'habitat en petits lotissements ruraux. L'extension du lotissement de taille réduite, pour répondre au mythe de la qualité de la vie diffusé par le pouvoir giscardien, a donc redonné vigueur à la petite entreprise. Ainsi note-t-on l'évolution suivante depuis 1970 pour les entreprises de moins de 51 salariés:

1971: 95 entreprises
1978: 214 "
1982: 225 " (1)

Sur le plan national, l'évolution pour les entreprises de moins de 20 salariés est la suivante:

1970: 253 151 entreprises
1978: 317 447 " (2)

(1)Le FADITT, Syndicat de l'entreprise en Moselle.

(2)Le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 15.2.1982.

Depuis 1981 toutefois, la construction semble à nouveau malmenée. Le petit **lotissement** rural n'a plus les mêmes faveurs, les strates sociales et démographiques s'épuisent, la solvabilité diminue. Pour relancer la machine, le pouvoir de gauche sous l'impulsion des Ministres Quillot et Quillès, a entrepris une ambitieuse politique de constructions individuelles en abaissant les coûts, autrement dit en favorisant l'accès à la propriété individuelle à des couches encore plus jeunes et plus modestes. On lit dans le Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics du 8 février 1982: "Les pouvoirs publics lancent aux professionnels du bâtiment un défi ambitieux et très clair dans sa formulation: construire d'ici à 1988, 20 000 logements qui soient 25% moins chers en Francs constants que ceux qu'on bâtit aujourd'hui à qualité au moins égale sinon supérieure". Cette politique dite sociale, qui ne fait que copier en l'exagérant celle inaugurée douze ans plus tôt par A.Chalandon, a les mêmes effets: elle relance la concurrence mais diminue la qualité des prestations. Pour rentabiliser au maximum, on intègre toutes les fonctions sur le chantier: une même équipe bâtit toute la maison, elle arrive aux fondations et repart aux finitions.

Dans son évolution sous l'effet des différentes politiques, le **lotissement** a donc joué un rôle important dans l'évolution de l'entreprise. Celle-ci a subi de profondes mutations dans ses structures. Ne voit-on pas par exemple l'entreprise Ast, devenue régionale depuis 1979, être aussi un grand pavillonneur de dimension nationale (7ème en 1983), un promoteur spécialisé dans les opérations mixtes (individuel plus collectif) et de rénovation, un agent immobilier. Ce don d'ubiquité répond à une nécessité de maîtriser les évolutions souvent imposées par les pouvoirs publics mais également par la rapidité des mutations et des besoins de notre société de consommation où l'habitat est devenu lui aussi un "article de mode". Depuis 1945, la construction du logement a perdu peu à peu son caractère artisanal. L'activité dans la conception, la construction, la gestion est devenue de plus en plus une activité de professionnels spécialisés dans la fabrication de gammes de produits offerts au public dans des villages ou sur catalogue. Dans cette industrie de construction de logements unifamiliaux, la banque a joué elle aussi un rôle moteur.

3. Le rôle de la banque dans les lotissements.

Les enquêtes menées auprès de deux banques, la B.C.M.L. à Metz et la C.M.D.P. à Amnéville montrent l'importance de la construction individuelle dans l'activité bancaire. En 1984, près de 80% des capitaux sont investis dans la pierre à la B.C.M.L. dont la plus grosse partie concerne des **lotissements**. Pourquoi cette importance de l'investissement dans la construction et particulièrement dans l'habitat individuel? Quelle stratégie est développée par la banque dans ce domaine?

L'industrie du bâtiment constitue une branche support de l'économie française. Outre ses activités proprement dites que sont le gros œuvre, le second œuvre, la finition, elle "tracte" des pans entiers de secteurs en amont (ciment, tuiles, briques, produits longs de la sidérurgie, verre,

bois, textiles, plastiques...) et en aval où l'équipement de la maison touche encore de nombreuses industries. Elle est le premier employeur français avec près de 1 500 000 salariés, artisans et patrons en 1983, assurant dans ses valeurs ajoutées 1/5 du produit national brut français.

Ces dernières années, l'évolution des structures du bâtiment et de la construction industrielle, le développement de la promotion et de l'accès à la maison individuelle ont nécessité le besoin de capitaux et de crédits de plus en plus importants. Mais les intérêts de la banque privée ont surtout été privilégiés dans le bâtiment depuis 25 ans par le pouvoir politique allié au grand capitalisme. Après la guerre de 1939-1945, le capital bancaire est encore faible dans le circuit de la construction de logements. Avec la loi de 1948 sur le blocage des loyers, s'était développée la thèse selon laquelle l'investissement dans la pierre n'était plus rentable. La promotion immobilière ne constitue pas encore un mode de rentabilisation du capital. La construction est l'affaire de la petite et moyenne bourgeoisie d'entreprise qui ne construit pas pour une clientèle potentielle mais sur une demande ponctuelle, si bien que les capitaux ne sont pas investis de manière aléatoire et leur rapidité de rotation leur assure une rentabilité immédiate et sans risques. Le produit logement n'est pas rentable pour le grand capitalisme du fait de la dépendance par rapport à la rente foncière qui gêne le profit, du fait de l'organisation encore archaïque de l'activité. Ce n'est que par la séparation des fonctions de construction et de commercialisation que le capital pourra être rentable dans un contexte de fabrication industrielle. Le coût de la reproduction de la force du travail est alors essentiellement assuré par l'Etat.

A partir de 1958, le désengagement progressif de l'Etat va profiter aux banques et aux promoteurs privés qui n'assurent la relève que parce qu'ils y trouvent un intérêt financier. Les transformations qui s'opèrent dans la politique du logement de 1958 à 1963, manifestent le soutien direct de l'Etat au capital monopoliste industriel et financier. Une politique volontariste de l'espace dans le cadre du territoire national veut favoriser une concentration des infrastructures lourdes conçues pour des unités à forte composition organique de capital. C'est dans la construction des grands ensembles que s'opère le processus de fusion de l'entreprise. "En 1958, l'Etat favorise la fusion des entreprises afin qu'elles puissent se doter d'une technologie de pointe, permettant de standardiser, normaliser et préfabriquer en série tous les éléments"

(1) La banque peut alors intervenir avec profit pour assurer les financements en attendant que soient réglées les échéances par les commanditaires. Les banques multiplient les guichets pour opérer la collecte des fonds nécessaires, la Caisse de Dépôts et Consignations devenant le grand pourvoyeur. Mais parallèlement, le pouvoir allié au grand capitalisme créé un vaste secteur de logements neufs

(1) Guichat (P.) et Chaulet (M.C.). Il était une fois l'habitat. Le Moniteur, Paris, 1981.

en accès à la propriété permettant de valoriser le capital financier cette fois-ci dans la promotion immobilière. L'introduction du capital dans le circuit du logement a pour conséquence une élévation du taux de prêt et une hausse de l'apport personnel.

A partir de 1963, la politique de financement de l'Etat se modifie. M.Valéry Giscard d'Estaing met au point un plan d'austérité budgétaire et de stabilisation visant à briser le processus d'accumulation avant son terme dont l'effet visible est l'inflation. Cette politique favorise le capital monopoliste au détriment de l'aide apportée aux entreprises publiques. La participation de l'Etat dans la construction était un véritable gouffre financier. Tout est mis en oeuvre pour assurer la relève par le secteur privé. Les chiffres du tableau n°47 montrent le renversement de la tendance du financement de l'immobilier. Ce désengagement a imposé aux acquéreurs de recourir au capital privé, sous forme de prêts complémentaires qui se combinent avantageusement avec les formes de crédit public. Ainsi, le premier effet de cette politique a été d'ouvrir le marché du crédit immobilier aux banques privées. D'autre part, comme dans beaucoup de cas, les familles modestes qui ont accès à la propriété ne peuvent s'acquitter des mensualités dans les délais, les banques imposent de lourdes pénalités et chargent de remboursements supplémentaires, ce qui leur assurent un taux de profit supérieur. "Un banquier affirme que sur un secteur couvrant un tiers du département de la Moselle, 93 dossiers de prêts aidés pour l'accession à la propriété accordés entre 1981 et 1984, sont au service du contentieux. Ils représentent 740 mensualités en retard (8 en moyenne par famille) pour une somme de 6 350 315F, chiffres du 1.1.1985" (1).

Parmi les intérêts qui se nouent autour de la production de la maison en accès à la propriété, le crédit bancaire est à différencier des autres fractions du capital: capital foncier et immobilier, capital financier, de production, de circulation, épargne, capital dévalorisé... L'enquête menée auprès des banques montre une stratégie originale.

Le Crédit Mutuel, banque privée, se sert de l'argent des épargnants ou des dépositaires pour répondre à des besoins, fournir le meilleur service au client et le plus approprié à ses possibilités de remboursements. Mais sa vocation bancaire, même si elle demeure paradoxalement voilée dans les interviews avec les banquiers, reste sa priorité. La banque collecte l'épargne privée, accorde des prêts et investit en vue de réaliser des profits. La B.C.M.L. dont près de 80% des capitaux vont dans la construction des lotissements en 1985, intervient dans ce domaine à deux degrés:

1. Le crédit acquéreur. Le Crédit Mutuel ne prête qu'à ses membres suivant la tradition coopérative imposée par son fondateur allemand en 1848, F.W.Raiffeisen. Le taux de crédit, qui varie d'une succursale à l'autre suivant le chiffre d'affaires, est le plus bas de toutes les banques. Le Crédit Mutuel a pour principe de ne prêter

(1)Drouin (S.). Du rêve à la réalité. Diplôme d'Etat d'assistant de service social, mai 1985, page 27.

	(1964)	(1965)	(1966)	(1967)	(1968)	(1969)
Financement public	58,7 %	56 %	53,4 %	51,2 %	48,3 %	45 %
Financement privé	41,3 %	44 %	46,6 %	48,8 %	51,7 %	55 %

Tableau n°47. Source : Comptes financiers du Logement, Monique Dagnaud, p. 217.

que sur des garanties solides de solvabilité du client. Les sociétaires du Crédit Mutuel étant essentiellement des employés, des ouvriers ou des cadres moyens, représentent la clientèle privilégiée des lotissements, encore "que depuis 1985, cette clientèle, nous dit le responsable de la B.C.M.L., semble s'orienter vers l'acquisition de la propriété en ville (studios dans les quartiers en cours de rénovation ou de réhabilitation, acquisition d'ancien)". "A Amnéville, l'achat de pavillons en lotissement se porte bien en raison, comme l'indique le Directeur de la C.M.D.P. locale, du dynamisme de la commune, de la charge foncière peu élevée, de l'attraction d'Amnéville et surtout de l'harmonie entre la municipalité, l'architecte, le promoteur et la banque".

2. Le crédit promoteur. Les succursales du Crédit Mutuel, telle la C.M.D.P. d'Amnéville, si elles conservent une autonomie de pouvoir et d'activités, ne financent pas les promoteurs mais constituent des dossiers qui sont pris en charge par la B.C.M.L.. Selon le Directeur de la C.M.D.P. d'Amnéville, "le Crédit Mutuel n'a pas à créer des besoins car ils existent déjà en raison de l'attraction pour la maison individuelle en accès à la propriété et du site privilégié d'Amnéville. Il mène toutefois une stratégie offensive dans le domaine de la pierre en créant des services d'information (Foncier Conseil, Immobilier Conseil). Le service rendu existe sous forme de deux volets importants:

*Le crédit terrain, voirie, réseau, distribution, immobilier

*La sécurisation sur la garantie d'achèvement sous forme d'assurance. Les capitaux sont en négociation à 14-35% pour une durée maximum de six mois". La rotation du capital de circulation est donc rapide, ce qui suppose de la même manière une rapidité d'exécution de la construction et de la vente assurée par le crédit acquéreur lui-même. Dans l'opération, le profit est donc double pour la banque qui joue bien un rôle moteur dans la construction d'un lotissement. On saisit bien ici l'alliance entre la banque et la promotion immobilière qui prend le risque de construire un produit fini pour une clientèle potentielle. Les investissements de la B.C.M.L. vont, pour les 3/4 dans l'individuel en lotissement, et pour 1/4 dans le collectif, essentiellement constitué maintenant par de la réhabilitation, de la rénovation et de la restauration. Les agents économiques sont les promoteurs qui font du permis de construire groupé (Rizzon), le Crédit Immobilier dont le Crédit Mutuel sert de relai pour les prêts de crédits dévalorisés publics (obligations avec profits), PROMOBA, les lotisseurs (Cazenave, LOTIBA), les entreprises (Ast), la municipalité d'Amnéville comme maître d'ouvrage et promoteur.

La C.M.D.P. d'Amnéville, spécialisée dans le financement des lotissements, joue un rôle privilégié par sa situation encore attractive dans le bassin sidérurgique (il n'y a pas de logements disponibles et le taux de décohabitation est un des plus bas du département) et par la politique menée par son Maire dans le domaine de l'habitat orienté vers la construction de lotissements. Une entente étroite existe à Amnéville sous forme d'un "brain trust" entre:

*le Maire M.Kiffer qui impose son idée personnelle

du développement urbain sous forme de lotissements dont la commune est promotrice,

*l'entreprise Geval (Botemer Albert),

*l'agence bancaire et son directeur,

*l'architecte, M.Krier.

L'intervention de celui-ci comme maître d'oeuvre dans une majorité d'opérations en groupé dans le secteur, explique la fréquence du même style rencontré. D'une manière générale, la domination du pouvoir socio-économique a étouffé l'originalité de l'architecte qui doit se plier, lui aussi, aux exigences de la grande série.

4. Le rôle de l'architecte dans le lotissement.

Traditionnellement, la profession d'architecte consistait à réaliser le plan d'une maison selon les vœux du client. Son rôle s'arrêtait là. Intervenaient alors le géomètre et les corps de métiers, le client étant maître d'ouvrage. A la fois artiste et technicien, son plan répondait à un certain style donc à une certaine créativité dans l'utilisation des matériaux et la conception des formes particularisées pour chaque maison, et supposait une bonne connaissance des règles de la construction. Le cabinet de l'architecte était le temple du savoir en la matière, et la profession dite libérale était auréolée d'un certain prestige.

La dévalorisation de l'activité d'architecte est concomitante du développement planifié des villes et de l'apparition d'un urbanisme volontariste à partir des années 58. Le changement est avant tout structurel car le mode de fabrication du logement change de dimension. La construction d'un ensemble de 10 000 logements est conçu par un urbaniste qui, en tant que tel, doit prévoir, non seulement le bâti dans ses formes, mais aussi la voirie. C'est celle-ci qui commande le plan d'ensemble. L'ampleur des programmes, la dimension nationale des opérations font intervenir des architectes parisiens qui détiennent un monopole absolu dans la conception des Z.U.P. dont les plans sont réalisés dans les cabinets parisiens. MM. Dubuisson et Madeline qui ont conçu la Z.U.P. des Hauts de Blémont à Borny sont parisiens. Se développe alors une conception urbanistique où le génie civil prend le pas sur l'architecture et qui fait intervenir le grand capitalisme. Seuls les architectes connus et influents sont sollicités par les grands entrepreneurs promoteurs et les pouvoirs publics pour des raisons d'économie et de rapidité d'exécution. Par ailleurs, l'accumulation des capitaux par les grandes sociétés financières leur permet de concentrer des moyens énormes dans le marketing et le secteur des relations publiques, ce qui a pour effet de conditionner aussi les besoins des Français. La grande industrie a fait du logement, puis de la maison individuelle, un produit fini qui a supprimé, d'une part le choix et l'initiative dans la conception de la maison, d'autre part le dialogue entre l'architecte et le client. Le pouvoir technocratique allié au grand capitalisme et particulièrement aux grands monopoles industriels et bancaires, a conçu le logement comme un produit fini devant répondre aux besoins des Français.

Le lotissement, dans la conception chalandonnienne, ne laisse pas plus de place à l'architecte puisqu'il est

commandé par la règle de la "répétitivité" d'un modèle donné. Dans les maisons sur catalogue, il est devenu un sous-traitant. Vers les années 70, la profession d'architecte est dans un état d'arriération économique et artistique évident. Et pourtant, paradoxalement, leur nombre a augmenté, contrecoup du prestige dont bénéficiait cette profession dans les années antérieures. Beaucoup d'entre eux perdent leur caractère libéral et deviennent salariés des grandes entreprises et sociétés ou du Service de l'Équipement créé depuis peu (1966). Celui-ci multiplie les services (U.O.C., G.E.P. ...), préoccupé de maîtriser le développement urbain dans le sens des choix politiques et de la recherche du compromis difficile socio-spatio-économique. Cette évolution, dans le sens de l'industrialisation du logement, de la planification et de la recherche de la rentabilité par la construction en série, a eu des conséquences graves sur la profession qui a perdu toute créativité. "L'excès de normes constructives a été vivement critiqué et reconnu comme frein à la création" (1), alors qu'en Angleterre, le sens civique, l'attachement à l'esthétique des Anglais, les ont amenés à faire appel à un architecte avant que la demande du permis soit statuée par un architecte ou un urbaniste conseil. Ceux-ci ont conservé une vocation très libérale et leur créativité est donc moins jugulée qu'en France. Sur les 25 000 architectes et 1000 urbanistes formés dans ce pays en 1985, près de la moitié exerce encore dans le secteur privé.

Pourtant, si le pouvoir des architectes (lesquels régnaient souverainement dans la construction) est en déroute, s'ils sont devenus les sous-traitants de la nouvelle filière conception-construction, ils retrouvent un regain d'activité depuis les années 75 par l'évolution de la construction vers des petits ensembles où ils peuvent jouer un rôle actif comme maîtres d'oeuvre. La consultation de l'un d'eux, M.Krier installé en Cabinet à Talange, confirme cette tendance. Il intervient pour l'essentiel dans la conception d'une opération d'ensemble en lui donnant son style "ordonné autour d'une disposition des volumes des différentes unités". L'ensemble s'ordonne aussi en fonction de la voirie. C'est pourquoi l'architecte est devenu un urbaniste à part entière. Mais sa fonction dans la promotion s'est élargie et dépasse la réalisation d'un plan qui le concernait de manière spécifique. Maintenant, en tant que maître d'oeuvre, il ordonne le bâti et fait respecter les normes du Service de l'Équipement concernant particulièrement l'environnement et les structures, donc l'insertion du nouvel ensemble dans l'environnement existant. Il fait appliquer les règles d'urbanisme ou d'architecture définies dans le Code de l'Urbanisme. Il assure le suivi de l'opération jusqu'à la vente "clé en main". Sa fonction devient donc ainsi aussi commerciale.

Dans les deux exemples suivants de permis de construire groupé, l'architecte M.Krier intervient, dans un cas à la demande d'un promoteur privé, dans l'autre à la demande d'un maître d'ouvrage public.

(1) Revue Habiter. N°130, 1983. Colloque de la Fédération Nationale des Syndicats d'Économie Mixte (F.N.S.E.M.).

a) Le lotissement "Les Genêts" à Talange.

A la demande de Claude Rizzon, maître d'ouvrage et promoteur privé, M.Krier a présenté un plan d'urbanisme. Il s'engage pour les démarches administratives vis à vis de l'autorité de tutelle à savoir la municipalité de Talange qui a un P.O.S., puis assure le suivi des travaux donnant son avis sur les problèmes pouvant survenir dans le futur ou sur les éventuels changements sollicités par les accédants. Il assure enfin la vente des maisons "clé en main".

b) Le lotissement "La Cimenterie à Amnéville.

Situation de l'opération, achat de terrain et dimension de l'ensemble sont commandés par le Maire d'Amnéville M.Kiffer, maître d'ouvrage qui en assure donc aussi la procédure administrative et indirectement la couverture financière par l'intermédiaire d'un promoteur-constructeur (l'entreprise Geval-Bottemer) et d'une banque (la C.M.D.P. d'Amnéville) qui sont "à sa solde". En collaboration avec le promoteur, l'architecte M.Krier propose un plan d'intégration d'un lotissement d'une trentaine de maisons dans le tissu urbain préexistant. M.Krier assure le suivi de l'opération du début à la fin, c'est à dire jusqu'à la vente des maisons "clé en main".

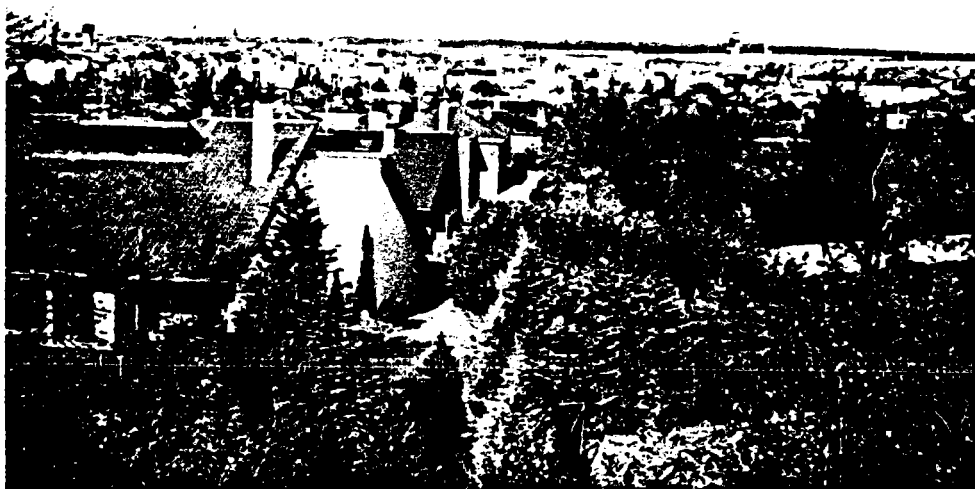
Actuellement, une autre idée fait son chemin en matière d'urbanisme où l'architecte aura un rôle à jouer qui fera davantage appel à sa vocation artistique. C'est une conception d'habitat différencié à structures sociales moins homogènes, une réalisation d'ensembles moins répétitifs qui tiendrait compte de besoins différents mais aussi des exigences et des relations futures des habitants dans l'ensemble construit. Les maires, qui depuis 1983 ont acquis le droit de délivrer le permis de construire, devraient jouer un rôle déterminant dans le sens de cette évolution.

5. La "projection" des maires.

Au delà des mécanismes politico-économiques et des contraintes juridiques et administratives qui commandent les lotissements, les maires et leur municipalité ont souvent joué un rôle déterminant en intégrant le lotissement dans une certaine forme d'urbanisme personnel, en imposant donc leurs conceptions et leurs orientations. Nous avons choisi trois communes comme exemples illustrant non pas tant le développement des lotissements que l'originalité de l'orientation personnelle du Maire, à la fois comme maître d'ouvrage engageant les deniers publics et comme concepteur d'une forme personnelle d'urbanisme.

a) La commune d'Amnéville.

La ville d'Amnéville a la réputation d'être une "ville-lotissements". Depuis les hauteurs du Bois de Coulange à l'est d'Amnéville, la ville apparaît en effet comme un ensemble de maisons individuelles qui semble inspiré du développement pavillonnaire américain, mais avec une plus grande diversité architecturale. Quelques petits ensembles répétitifs se dégagent de cet univers pavillonnaire: au fond à gauche, la cité industrielle datant de l'époque des maîtres des forges (1920), à droite, le lotissement du Parc des Sports à toits en diamant (maisons Camus Dietsch, 1966), au centre, des maisons



Vue d'ensemble de la ville d'Amnéville depuis les hauteurs du bois de Coulange. La ville apparaît comme un ensemble de maisons individuelles qui semble inspiré du développement pavillonnaire américain, mais avec une plus grande diversité architecturale.

Photo E.P.Guénéau(N°47).

à toiture à angle aigu datant de l'Après - Guerre (1950). Cette disposition hétéroclite d'un urbanisme sans plan d'ensemble répond bien à la conception d'un Maire fortement imprégné par le libéralisme américain et hostile à toute contrainte technocratique, le Docteur Kiffer. "Cette mainmise étatique se pratique par l'intermédiaire d'une techno-bureaucratie de plu en plus vorace. C'est d'ailleurs pour cette raison que le citoyen français ne se sent plus libre et se sent mal dans sa peau" (1)

Trois idées - force se dégagent de cet urbanisme. D'abord le nombre imposant de **lotissements** et leur petite taille comme l'indique le plan n°25. Le plus grand et le seul qui dépasse les vingt parcelles, a été conçu par le Maire, M.Kiffer, immédiatement après sa première élection en 1965 et réalisé par une société d'économie mixte créée à cet effet, la SOCORAM. Il est formé de 92 pavillons identiques CAMUS-DIETSCH. Sur les 14 **lotissements** remembrés à Amnéville en 1986, 9 ont été construits depuis 1965. Cet urbanisme qui se veut à dimension humaine, tend en fait à concilier des intérêts sociaux (**lotissement** social de "La Cimenterie") et les intérêts économiques (maintien du bassin de main d'oeuvre, fixation des jeunes, défense de la sidérurgie). Par l'attachement au développement du pavillonnaire, le Docteur Kiffer veut imiter le modèle américain. "Les citoyens des Etats Unis s'intéressent à des problèmes plus concrets: productivité de l'industrie et confort de chacun (...). Le citoyen américain a toujours préféré résider en pavillons individuels. Plus de 95% des Américains habitent dans ces pavillons. Une ville américaine, c'est un enchevêtrement d'autoroutes avec une multitude d'avenues où viennent se greffer des "garden city" (2).

La deuxième idée-force est le caractère rationnel de l'utilisation du foncier. A part le **lotissement** de "La Cimenterie", les **lotissements** se construisent dans les espaces laissés libres du tissu urbain préexistant. Ceci nous amène à une troisième idée-force.

L'absence de grandes opérations futuristes coupées du tissu préexistant mais le lancement de petites opérations ponctuelles bien intégrées dans le tissu urbain ont permis à celles-ci d'être rapidement "digérées" par le tissu existant et d'éviter des ruptures sociales observées lors de la construction des Z.U.P. ou des **lotissements ruraux**. Selon le Docteur Kiffer, "la greffe du **lotissement** réussit, quand il est de petite taille, adapté à la demande (c'est l'usager qui procède en Mairie à la demande de son permis de construire) et intimement lié à la partie existante".

A l'image libérale de ce Maire correspond bien un urbanisme libéral, mais dans sa distribution spatiale seulement. Car à regarder de près, ce libéralisme n'est qu'apparent et masque des impulsions puissantes du Maire dans les décisions de construction, dans la procédure et dans le contrôle de l'exécution. La décision de construction est prise par le Maire au nom d'un certain pragmatisme qui rejette toute forme de contrainte technocra-

(1) Kiffer (J.). L'invité du Gouvernement Américain, 1978, page 35.

(2) Ibid, page 27.

Plan n°25. Plan du ban d'Amnéville. Situation des différents lotissements. Réalisation en collaboration avec M. Defente, adjoint technique chargé de l'urbanisme à la Mairie d'Amnéville.

Ech. $\frac{1}{5000}$

/: Limitation du ban communal

□: Limite des lotissements

I : Cimenterie (1984)

II : Trou Montauban (1980)

III Les Narcisses (1982)

IV: Parc des Sports (1970)

V : Rue des Genêts (1980)

VI : Lot. Sidelor (1955)

VII: Lot. Libre (1955.70)

VIII: Maitre des Forges (1920)

IX: Maitre des Forges (1935)

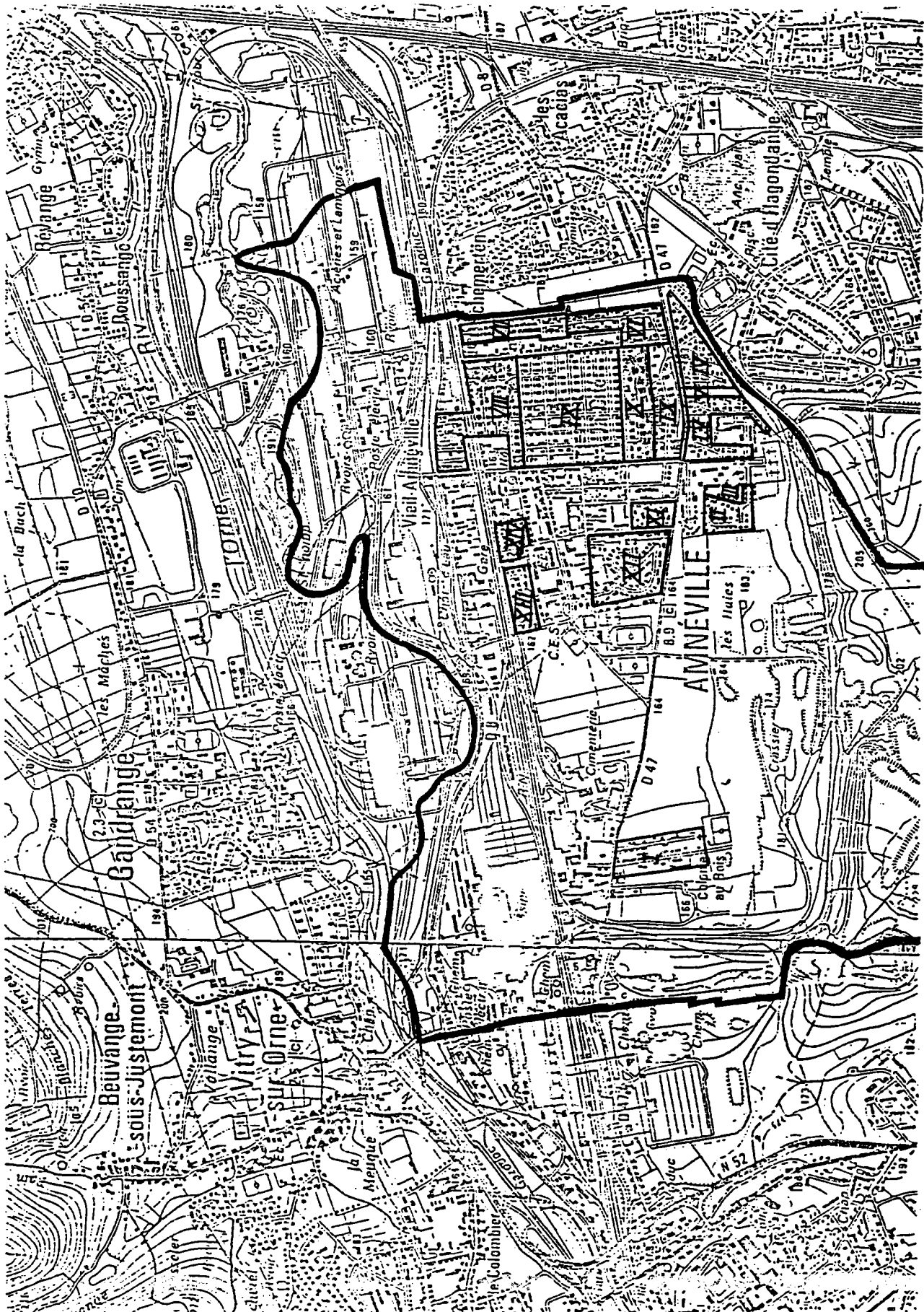
X : Lot. du Sud (1980.1982)

XI : Sidelor (1965)

XII : Sidelor (1965)

XIII : Vieille Ferme (1978)

XIV : Victor Hugo (1975)



tique. On se souvient que, s'érigeant contre les plans prospectifs de l'O.R.E.A.M. et les esquisses du Schéma d'Aménagement de la Métropole Nord qu'il qualifiait d'"utopistes", le Docteur Kiffer avait imposé, au nom du bon sens, avec toute la ténacité qu'on lui connaît, l'aménagement d'un équipement à vocation régionale dans le bois de Coulange "parce que, disait-il, Amnéville est le centre de la Métropole Nord et doit avoir l'ambition d'être une zone d'attraction régionale". L'avenir ne devait pas démentir ces propos. Le Maire d'Amnéville n'admet pas davantage la domination de la grande promotion privée sur la commune puisque c'est lui qui s'est imposé comme maître d'ouvrage dans les neuf **lotissements** lancés pendant ses mandats. C'est donc le Maire qui fixe les grandes orientations en matière de développement urbain et suivant un modèle, celui des Etats Unis, qui exclut "la construction de forteresses de béton" (1). C'est lui qui maîtrise le développement urbain de la ville en fixant de manière très personnelle la forme d'extension, c'est lui seul qui prend l'initiative quand et où il l'entend.

Au niveau de la procédure, on retrouve la même impulsion personnelle. Depuis 1965, les opérations **lotissements** procèdent de la demande d'autorisation de lotir par le Maire au Service de l'Urbanisme (2). Sur l'espace loti est engagé ensuite une opération de constructions individuelles par une équipe commandée par le Maire.

-La partie architecturale est assurée par MM. Krier, architecte privé à Talange, et Reichart, responsable du bureau d'urbanisme à la mairie et maître d'oeuvre. Un projet est soumis au Maire selon ses directives.

-La partie construction est assurée par les promoteurs-construteurs BOTEMER-GEVAL.

-La partie commerciale est assurée par la mairie. C'est le Maire, qui par l'intermédiaire de ses services, aiguille les candidats accédants, lesquels déposent une demande de permis de construire ou d'achat de maison. Pour acquérir une maison à Amnéville, il faut s'inscrire en mairie suivant une liste d'attente. Les maisons sont vendues "clé en main". Il n'existe donc pas à Amnéville d'opérations en permis groupé entre les mains de la promotion privée car elles échapperaient à la maîtrise du Maire. Le contrôle de l'exécution est donc là aussi soigneusement assuré par le Maire. Bureau technique, agents économiques et banque lui sont inféodés et doivent se plier à ses directives, ses souhaits, ses volontés. Le libéralisme spatial et géographique, qui donnait au départ une impression de développement spontané sous forme de nombreuses petites opérations, n'est donc qu'apparent et masque un autoritarisme municipal régnant sur une équipe docile, dont la continuité des services a ôté toute forme de concurrence. Conception et fonctionnement, tout est contrôlé par les hommes de main du Docteur Kiffer. L'urbanisme amnévillois est un urbanisme "kiffériste".

Cet urbanisme en **lotissements** à "dimension humaine" semble bien adapté à la région sidérurgique. Il rencontre un certain succès auprès d'une popula-

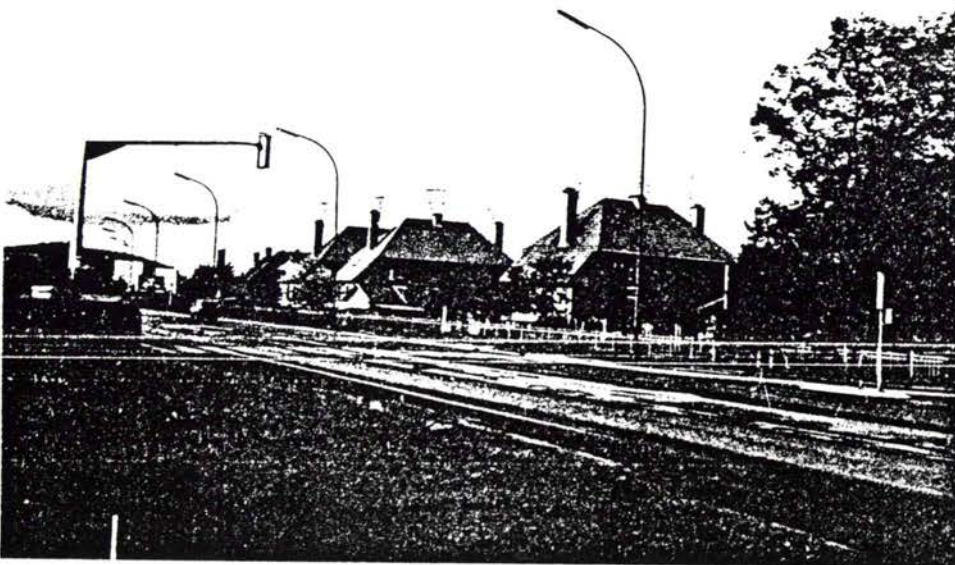
(1)Kiffer (J.). L'invité du Gouvernement Américain, 1978, page 35.

(2)Document n°13 en annexe.



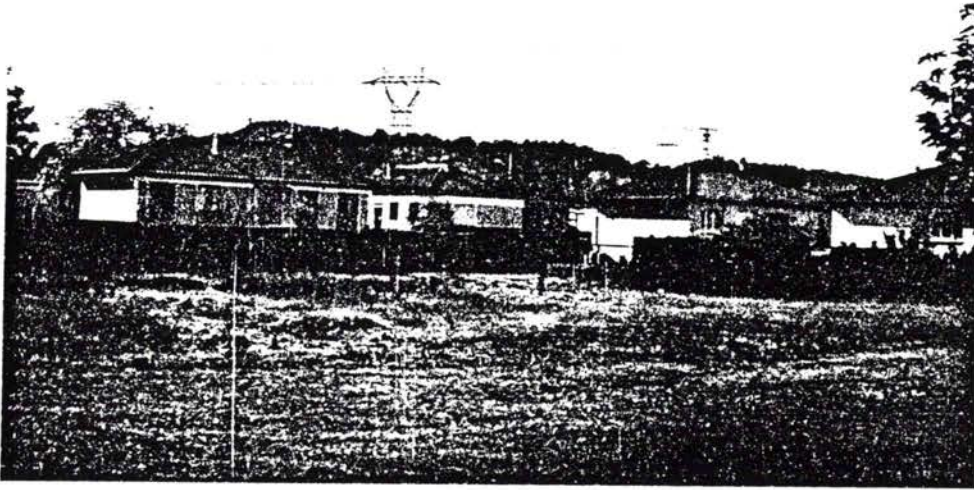
"Lotissement" SIDELOR à Amnéville, 1965.

Photo E.P.Guéneau(N°48).

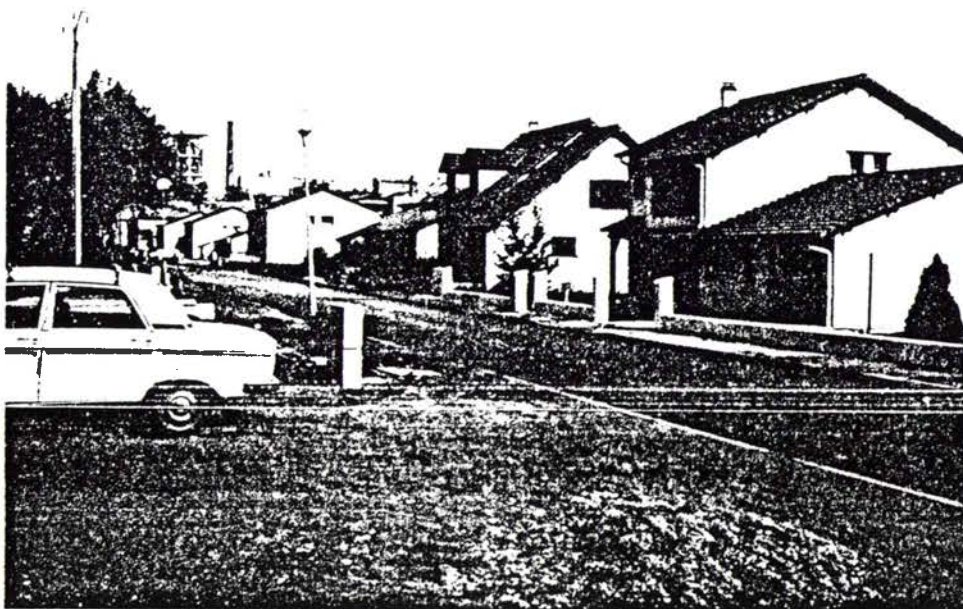


"Lotissement" SIDELOR à Amnéville, 1965.

Photo E.P.Guéneau (N°49).



"Lotissement" "Parc des Sports" à Annéville, 1970 (maisons Camus Dietsch)
Photo E.P.Guéneau (N°50).



"Lotissement" "La Cimenterie" à Annéville, 1984. Promoteurs: Bottemer-Geval.
Photo E.P.Guéneau (N°51).

tion de condition ouvrière qui peut accéder à la propriété à un âge relativement jeune. Il a permis de juguler l'hémorragie de la population et des jeunes, a diminué le niveau de cohabitation, a favorisé le niveau de confort. La demande en mairie est supérieure à l'offre. Urbanisme donc attractif renforcé par la mise en place d'un équipement de niveau régional et par un réseau routier très dense. Pour Jean Kiffer, ce type d'urbanisme est sans nul doute un atout dans sa volonté de lutter contre la crise qui a frappé sa région.

b) La commune de Terville.

Depuis 1971, la commune de Terville a un "Conseil municipal démocratique à direction communiste" dont le Maire est M. de Mattéis. Depuis cette date, s'est développé dans cette ville, à l'instigation des dirigeants communistes, un urbanisme dont l'originalité mérite d'être soulignée ici et qui s'oppose à celui de la ville d'Amnéville.

Avant 1971, la ville de Terville, banlieue de Thionville, semblait vouée, en matière de construction, à une certaine léthargie. Depuis la construction de l'ensemble de la cité des Acacias (450 logements) par la S.A.H.L.M. Thionville, le développement urbain s'était limité à quelques opérations privées. Comme le souligne en 1983 le Maire actuel, "le besoin était resté considérable. Depuis 1964, à part quelques initiatives de promoteurs privés, la construction de logements récents, et notamment en locatif, avait totalement cessé" (1). Le déclin de Terville qui s'était traduit par une perte de population de 522 habitants entre les deux recensements de 1975 et 1982, le vieillissement de la population par l'expatriation des couples jeunes, les difficultés budgétaires, avaient amené l'Etat à envisager la disparition de cette commune qui proposait son rattachement à Thionville. Or, la demande de logements était restée importante puisqu'on note dans le journal municipal "Terville d'Accueil" de juin 1982 (page 10) le point suivant sur les demandes de logements en mai 1982: "105 personnes souhaitent trouver à Terville un appartement locatif de type F4, 92 personnes un appartement locatif de type F5, 235 personnes souhaitent accéder à la propriété". M. de Mattéis résumait ainsi la situation en septembre 1983: "On a vu nos jeunes, nos forces vives, quitter notre ville pour en habiter d'autres qui en disposaient. Cela ne pouvait pas durer si nous ne voulions pas condamner notre ville à végéter (...). Nombreux étaient ceux qui voulaient revenir à Terville après avoir été obligés d'émigrer à Dunkerque, Fos ou Montataire. Il y a eu désherrement au quartier des Acacias, mais point de logements vides. Le problème restait donc entier. Aujourd'hui, la S.A.H.L.M. La Thionvilloise est sollicitée tous les jours et dispose d'une liste d'attente de plus de 300 demandeurs de logements. Les services municipaux sont harcelés également et une liste de plus de 200 demandes a été dressée" (2).

Cette situation justifie la politique dynamique en matière d'urbanisme menée par la jeune équipe communiste à partir de 1971, résolument tournée vers un programme de développe-

(1) Terville d'Accueil. Bulletin municipal n°6, septembre 1983, page 18.

(2) Ibid.

ment économique et d'extension urbaine en pariant sur une population de 12 000 habitants en l'an 2000 (5 747 en 1975, 5 225 en 1982. Source INSEE).

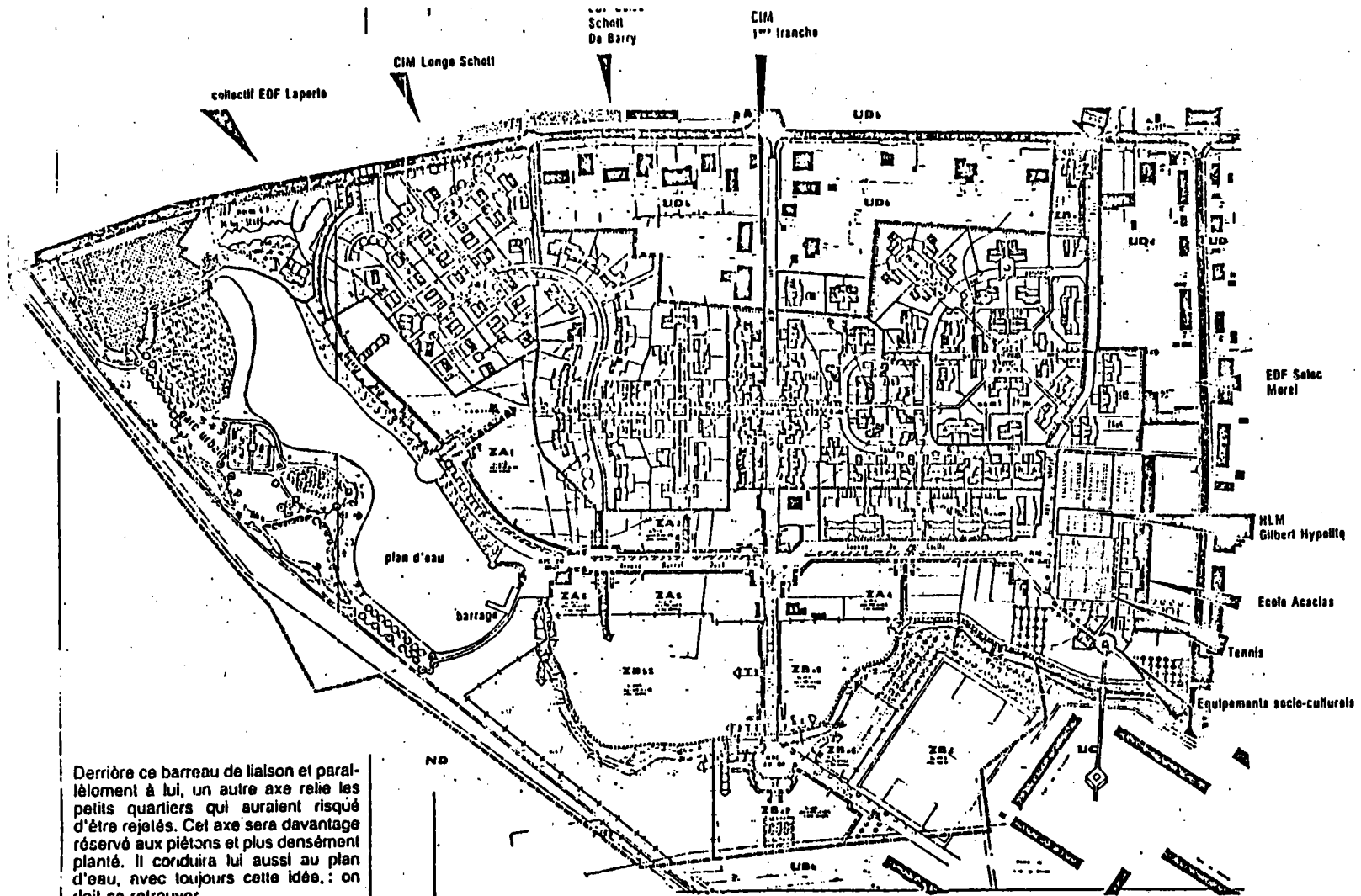
Les motivations économiques s'étaient traduites rapidement par la construction d'un premier linkling, zone lotie mixte à vocation artisanale accompagnée de quelques habitations entreprises par les professionnels artisans pour leur compte, puis d'un deuxième linkling en 1982 sur lequel s'était érigé le lotissement "Les Peintres" de 50 pavillons. Il s'agissait dans un premier temps d'obtenir des ressources nouvelles en vue de réalisations d'équipements devant accueillir des populations nouvelles lesquelles seraient, dans un deuxième temps, attirées par un vaste projet de constructions avec équipements dirigé par la municipalité. C'est EDF, par les nécessités de prévisions de logements pour son personnel chargé du fonctionnement de la Centrale de Cattenom estimé à 1 200 personnes, qui a accéléré les projets de la municipalité. EDF a ainsi facilité la progression des dossiers, essentiellement par l'apport de ressources pour les équipements, puisque EDF verse une taxe professionnelle à toute ville d'accueil au prorata du personnel logé sur son ban. Sur le plan économique, le raisonnement de M. de Mattéis était le suivant: le lancement d'un vaste programme de constructions serait source de création d'emplois, favoriserait le "décollage" de la commune. "La Z.A.C. de Terville est un des plus grands chantiers de notre région en cette année 1983. Elle est source de travail pour des centaines de personnes. Elle donne un ballon d'oxygène à de nombreuses entreprises de travaux publics et du bâtiment. L'apport de 2000 habitants supplémentaires garantira un essor du commerce local qui pourra envisager l'avenir d'une façon plus optimiste. Enfin la Z.A.C. sera source de création d'emplois. Elle accueillera des activités commerciales. Des locaux seront également réservés pour des activités tertiaires: assurances, agences bancaires, etc. La Z.A.C., enfin, permet d'injecter dans l'économie régionale quelques 192 millions de Francs au titre de la construction de logements et quelques 42 millions pour les entreprises de travaux publics. Terville dispose, en outre, de 40 hectares en zone industrielle lourde immédiatement utilisables parce que équipés, et au linkling de terrains bien équipés destinés aux commerces, aux activités tertiaires, aux P.M.E. Des facilités d'achat sont accordées par la ville" (1).

L'urbanisme tervillois, qui s'est développé depuis 1971, est fortement marqué par les conceptions communistes du Maire et de son équipe municipale. On peut dégager quelques caractères dominants:

-Un projet global d'orientation technocratique.

Outre deux petites opérations, celle des "Peintres" au linkling II et celle du "8 mai 1945" de 80 logements près du centre-ville d'inspiration "islamique et kolkosienne", un vaste projet s'appuyant sur la procédure Z.A.C. a été entrepris en 1975 (Plan n°26). La ville ne possédant pas de réserves foncières, c'est 23 hectares qui ont

(1) Déclaration de M. de Mattéis. Terville d'Accueil, revue municipale. N°6, septembre 1983, page 19.

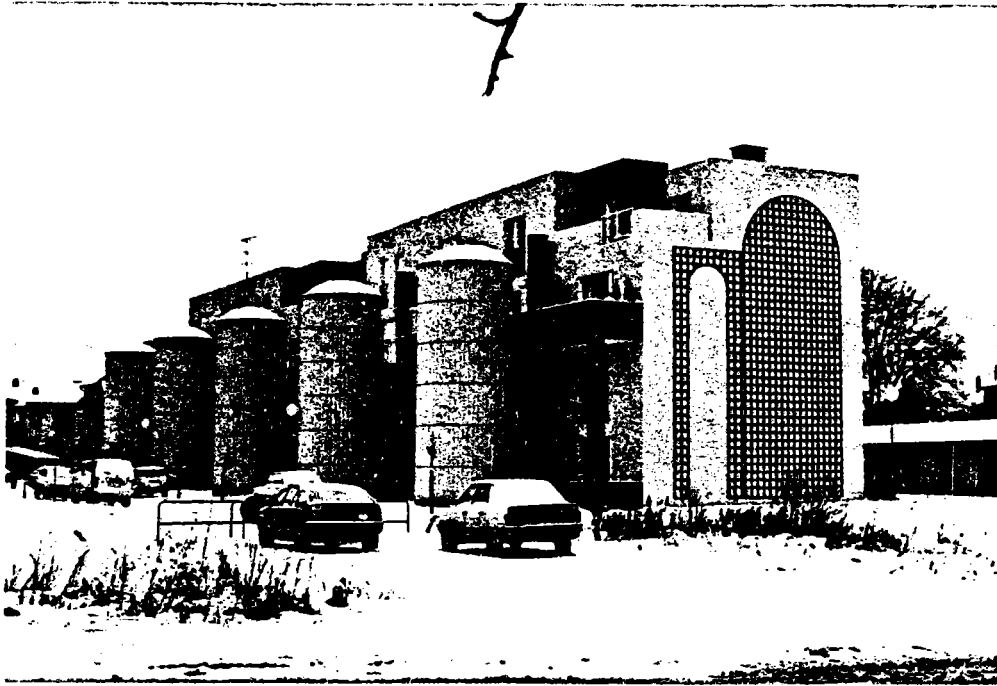


Derrière ce barreau de liaison et parallèlement à lui, un autre axe relie les petits quartiers qui auraient risqué d'être rejetés. Cet axe sera davantage réservé aux piétons et plus densément planté. Il conduira lui aussi au plan d'eau, avec toujours cette idée : on doit se retrouver.

Plan n°26.

La ZAC s'organise autour d'un fort barreau central, jalonné d'équipements, qui conduit à l'Avenue Jean Moulin et au plan d'eau à gauche. En bas à droite, les barres de la cité des Acacias. La ville de Terville est située à droite de cet ensemble.

Plan tiré de "Val de Terville", revue municipale parue le 10 novembre 1985 (p. 4 et 5).

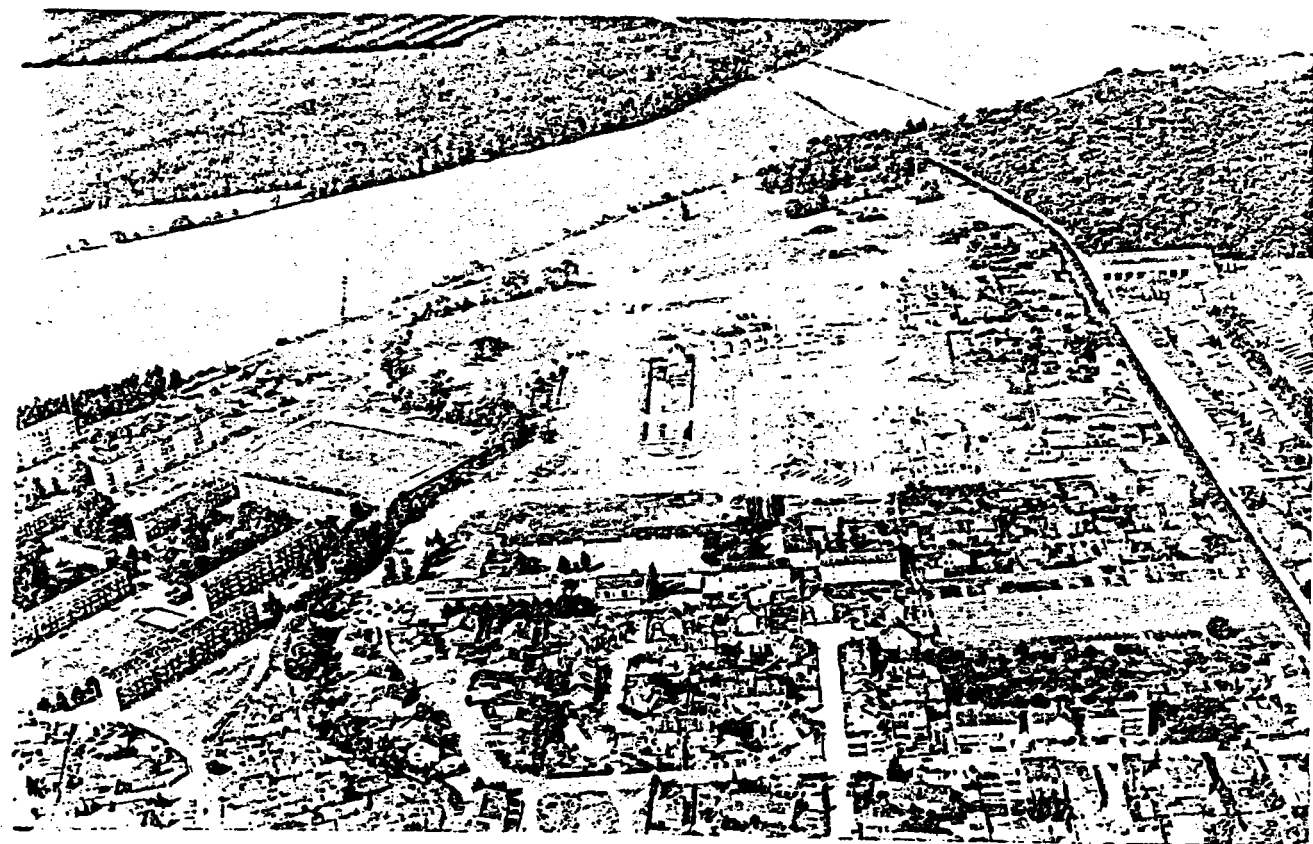


Une partie de l'ensemble du 8 Mai 1945. Une architecture d'inspiration "musulmane et kolkosienne".

Photo Sophie Drouin (N°52 et 53).

été acquis par voie d'expropriation au sud-ouest pour constituer la zone qui accueillera d'ici 1988, 2000 habitants environ. L'opération est avant tout une affaire de techniciens, puisque l'ensemble est conçu par un bureau d'urbanisme comprenant un architecte-urbaniste, un architecte, un économiste, un ingénieur TPE, un pépiniériste et une équipe de réalisateurs comprenant de nombreux techniciens appartenant au syndicat français des urbanistes, à l'École des Beaux Arts de Metz, à l'Omnium Technic Habitat (Bureau d'Etude Technique OTH), au Service des Eaux de Lorraine, à la Direction départementale de l'Agriculture, à la D.D.E., au Crédit Immobilier de la Moselle (responsable de la conduite opérationnelle). La Z.A.C. est le fruit d'une concertation entre la commune d'une part, l'Etat et les promoteurs-constructeurs d'autre part. Elle comprend 480 logements au total répartis en une vingtaine de petites opérations, réalisées par cinq promoteurs qui travaillent dans le sens d'un aménagement unique mis en place par une équipe de deux architectes. La conduite opérationnelle de l'ensemble est donc assurée par le Crédit Immobilier de la Moselle, organisme semi-public à dimension technique (promoteur) et financière (P.A.P.). Cet organisme constitue bien par excellence le relai privilégié d'un maître d'ouvrage à coloration communiste. Quatre idées dominantes commandent ce projet. D'abord l'intégration de l'opération au tissu existant et l'intégration du tissu existant. "Il est vital en effet que ces nouveaux habitants se sentent d'emblée Tervillois, qu'ils vivent avec et dans la cité et qu'ils ne se contentent pas d'y habiter. L'idée retenue est que l'intégration, à l'image d'une greffe (image déjà employée par le docteur Kiffer), doit d'abord passer par des échanges de sève entre l'arbre et le greffon, échange d'individus entre Terville et son nouveau quartier. Dans la pratique, il s'agit d'attirer les Tervillois dans ce nouvel espace et d'inciter les nouveaux habitants à se rendre au centre-ville (1). Ceci sera possible par la mise en place d'équipements attractifs pour les uns et les autres avec une localisation adéquate, une bonne organisation des cheminements. Le projet vise aussi l'intégration de l'ensemble de barres en béton construit dans le style des années 60 qui avait été rejeté et isolé à la périphérie de Terville. Cet isolement peut être rompu en raison, d'abord de la localisation de la Z.A.C. trait d'union avec la ville de Terville, ensuite de la construction d'un pont routier sur le ruisseau de Veymerange et enfin du "retournement" de l'école des Acacias, véritable barre de béton, qui pourrait jouer par la suite un rôle de tout premier plan au niveau pédagogique en accueillant les effectifs scolaires de la Z.A.C.. Cette idée d'intégration est aussi la première préoccupation des deux architectes concepteurs: "Non. Ce ne sera pas la ville du futur. Il faut ramener les choses à leur juste valeur. Les villes d'avant garde ont du mal à exister en tant que telles. Chaque fois que l'on a voulu faire une rupture avec l'existant on a eu des échecs. L'urbanisme ne doit pas tout bouleverser

(1) Terville d'Accueil. Bulletin municipal n°2, juin 1982, page 12.



Ensemble ville de Terville (premier plan),
ZAC (second plan), cité des Acacias à gauche. La ZAC
reliera la cité des Acacias (1955) au tissu urbain tervil-
lois mais c'est surtout le plan d'eau aménagé à l'arrière
plan qui par son rôle attractif favorisera la communication.
A droite, une liaison routière qui sera aménagée à trois
voies longée par un chemin piétonnier, à gauche le ruisseau
de Veymerange représenté par un ruban d'arbres et
l'esquisse d'une grande avenue qui mènera au plan d'eau.

Photo aérienne tirée de la revue Municipale Terville
d'accueil, n° 6, sept. 1983, p. 8.

Photo N°54.

d'un coup, il doit prolonger la ville telle qu'elle est. Nous en sommes conscients et c'est le schéma qui a été adopté ici: le prolongement de Terville en tenant compte du tissu existant avec toutefois une vue moderne, un regard nouveau" (1). Cette conception définie par M. Morel, architecte-concepteur, est confirmée par M. Schott, son associé: "Notre premier souci a été de réussir la greffe de ces 500 logements, de créer une osmose entre l'ancien Terville et ce nouveau quartier" (2).

Deuxième idée dominante, urbanisme et architecture doivent favoriser la communication. C'est ainsi que les architectes ont prévu des axes rationnels de communications piétonniers et routiers, des équipements qui devront astucieusement par leur localisation, favoriser la "greffe" et c'est là la troisième idée dominante, le rôle polarisant des équipements. La Z.A.C. s'organise autour d'un fort barreau central jalonné d'équipements culturels, sportifs, commerciaux qui traverse l'ensemble et conduit à un plan d'eau de deux hectares. "La Z.A.C. est organisée autour d'équipements socio-culturels comme l'école, la ludothèque ou le club des jeunes et d'équipements de loisirs comme le plan d'eau, les tennis ou les terrains de sports. Entre eux, on a créé un axe fort qui les relie, un axe très urbain qui comportera des commerces. Un axe piétonnier, conduisant lui aussi au plan d'eau. Avec toujours cette idée: on doit pouvoir se retrouver" (3). Parallèlement à ce barreau, un axe piétonnier conduit donc au plan d'eau, irriguant et animant les petits quartiers qui risqueraient d'être isolés et rejetés. Le plan d'eau joue ici un rôle capital, car il doit servir de pôle d'attraction pour toute la population de Terville, laquelle devra traverser le nouveau quartier pour s'y rendre ce qui évitera son isolement. "Le plan d'eau a pour but essentiel de jouer le rôle d'anti-isolant" (4). Inversement, chemin piétonnier et voie routière devront inciter les habitants de ce nouveau quartier à se rendre à Terville. Ainsi, les concepteurs ont imposé des courants "obligés" pour "briser dans l'oeuf" tout phénomène de rejet et des équipements qui serviront de "liant".

Enfin quatrième idée dominante, le mélange de population. "C'est un point important. La diversité de la population a été voulue dans cette zone. On a voulu éviter les erreurs du passé. Il ne faut pas de ségrégation. Ce ne sera pas un quartier EDF ou un quartier réservé aux gens aisés. Il y a des HLM ouvertes à tous. Tout le monde utilisera le lac et les équipements et chacun devra faire des concessions. La réussite de la greffe en dépend" (5).

-L'aspect fortement pyramidal de "l'appareil" qui a conçu le projet.

On peut le représenter par un organigramme (Graphique n°42) On constate que les acteurs de ce vaste projet

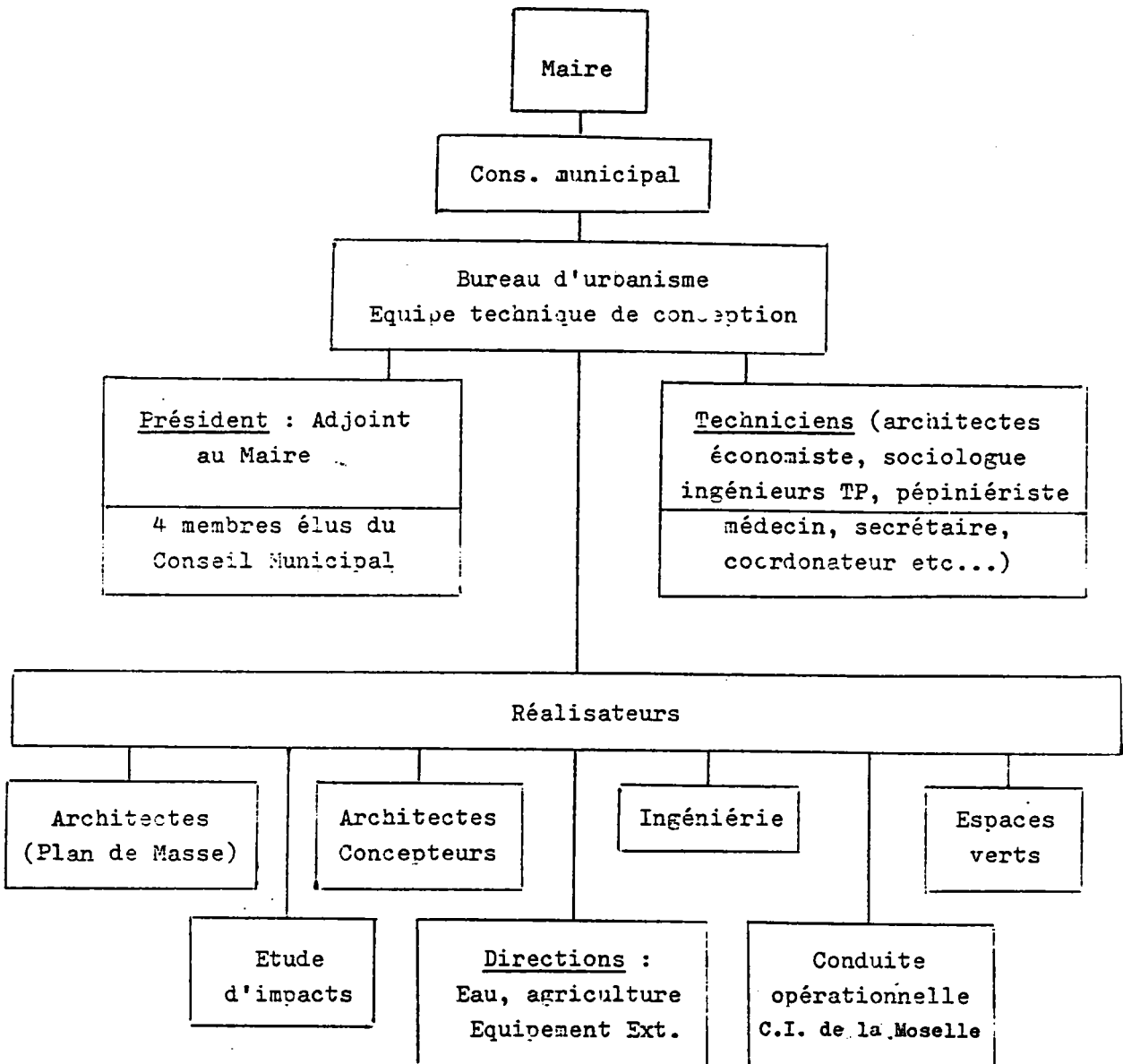
(1) Terville d'Accueil. Bulletin municipal, n°2, juin 1982, page 12.

(2) Ibid.

(3) Ibid, n°6, page 12.

(4) Ibid, n°2, page 12.

(5) Le Maire. Val de Terville, revue, 10 novembre 1983, page 5.



Graphique n°42. Organigramme pyramidal représentant l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement de la Z.A.C. de Terville.

se disposent dans une impressionnante pyramide au sommet de laquelle se trouve le Maire et son conseil municipal. C'est eux qui ont imprimé l'orientation, manifesté les choix et qui se sont entourés pour les réaliser d'une équipe technique chargée de préparer les dossiers jusque dans les moindres détails (le bureau d'urbanisme, véritable cheville ouvrière du projet) et d'une équipe de spécialistes de l'aménagement et de la construction chargée de sa réalisation. Au fond, dans la méthode, rien ne diffère de celle suivie à Amnéville. C'est dans la maîtrise de l'urbanisme que le système est diamétralement opposé. Ici il est global, planificateur, là il procède au coup par coup. Deux autres différences fondamentales: l'urbanisme de Terville est public et sans profits, à Amnéville, il fait intervenir l'entreprise privée, le capitalisme et le profit.

-Une réalisation publique sans profits.

L'équipe municipale, s'étant chargée d'acquérir les terrains et de mettre sur pied le projet et son financement, joue donc le rôle de maître d'ouvrage. En 1979, le conseil municipal charge le cabinet d'architectes Morel et le cabinet de géomètres Vasseur d'établir un dossier permettant l'acquisition foncière de la zone. Le cabinet de géomètres dépose la déclaration d'utilité publique. Fin 1980, les études de faisabilité et l'exécution du plan de masse sont confiés à MM. Schott et Morel, architectes. Le conseil municipal, par l'entremise du bureau d'urbanisme mis en place, entreprend les études et formalités nécessaires. Dans le domaine de la construction, les six promoteurs-constructeurs qui interviennent sont tous publics ou semi-publics (Tableau n°48).

L'achat des terrains est financé directement par les partenaires au fur et à mesure de leur acquisition, sans que la ville n'ait à faire aucune avance de fonds. La viabilisation, pour deux milliards et demi de centimes, est prise en compte par les promoteurs.

Les équipements sont assurés par des subventions de l'Etat, du Département, par la taxe versée par les constructeurs, par la récupération de la TVA, par l'Etat qui par l'intermédiaire de la CIAT, financera les équipements jusqu'à la mise en route de la Centrale de Cattenom, date à laquelle c'est la taxe professionnelle qui prendra le relai. EDF verse cette taxe à toute ville d'accueil au prorata du personnel logé sur son ban.

Le projet de la ville de Terville, qui apparaît comme une maîtrise globale et totalitaire de l'urbanisme d'une ville, peut être considéré comme une réussite en raison des priorités imposées par les concepteurs dès le départ: intégration et diversité architecturales et humaines. Les responsables ont démontré qu'un urbanisme ne peut se concevoir qu'à l'échelle d'une commune et que sa finalité étant le bonheur de l'homme dans sa vie relationnelle et familiale, il ne pouvait donc être laissé, ni à l'initiative particulière, ni à la promotion privée dont la recherche du profit ne peut aller qu'à l'encontre des intérêts humains. Dans sa réalisation globale, on a vu l'importance de la place accordée à la concertation, à la recherche d'un habitat humain (petites unités pavillonnaires) et pour ce faire au choix des

	Promoteurs Constructeurs	Programmes	Architectes Maître d'oeuvre
1	EDF	34 appartements 31 pavillons 35 pavillons 30 pavillons 30 appartements	Laporte Morel De Barry et Schott
2	OPHLM	70 R+2 R+3	Hypolite
3	SA Logis Est	30 appartements	
4	La Thionvilloise SA d'HLM	30 appartements	
5	Le Nouveau Logis (SCIC)	72 logements	
6	Crédit Immobilier	120 pavillons	

Tableau n°48. Promoteurs, programmes et architectes de la Z.A.C. de Terville.

<u>Recettes</u>		<u>Dépenses</u>	
Ventes de lots -----	F 37 485 000	Etude préalable, acqui- sitions foncières -----	F 34 685 000
Subventions -----	F 1 220 000	Equipements publics	
Préfinancement CIAT (1) -	F 2 722 400	acquisitions foncières -	F 8 210 507
Récupération TVA ----- (aménagement)	F 500 000		
	<u>F 42 977 400</u>		<u>F 42 895 507</u>
	<u>Excédent</u> : 81 893 F		

Tableau n°49. Budget prévisionnel de la Z.A.C. de Terville (31 décembre 1981).

(1) Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire.

procédures telle que la Z.A.C. qui permet une grande latitude d'adaptation à une éventuelle évolution de la situation.

Les exemples d'Amnéville et de Terville ont montré l'importance que pouvaient avoir un Maire et sa municipalité dans les orientations et la réalisation d'un certain type d'urbanisme. De nombreux autres exemples auraient pu justifier cette place croissante tenue par les communes, aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, faisant obstacle au développement d'un urbanisme centralisateur, concentrationnaire et anonyme qui s'était progressivement imposé depuis 1958 par l'alliance du grand capitalisme et du pouvoir centralisateur et technocratique.

c) La commune de Retonfey en milieu rural.

La commune de Retonfey est située à 10km à l'est de Metz (D 154 A). Le dernier lotissement, "Le Pré Marié" est conçu en 1984 par le Maire qui en fait "son affaire personnelle". Prenant le contre-pied des lotissements de la période précédente qui sont, pour reprendre l'expression de M. de Mattéis, "des excroissances ou des verrues", le Maire de Retonfey met lui aussi l'accent sur une adaptation à la situation locale en recherchant "à concilier les intérêts de la vie urbaine et de la vie rurale", à éviter la ségrégation et à intégrer le lotissement dans le tissu existant. Pour cela, une route agricole est ménagée à travers le lotissement. Fait original par rapport aux deux exemples précédents, une concertation est organisée entre le futur accédant et trois architectes - conseils choisis par la municipalité. Cette procédure d'avant garde qui s'inspire des idées de Turner sur la participation de l'utilisateur à son habitat (1), annonce peut-être l'urbanisme de demain où l'utilisateur serait à nouveau maître d'ouvrage à part entière. La loi n°83-8 du 7 janvier 1983 (Article 8, Document n°19 en annexe), qui donne aux communes dotées d'un P.O.S., compétence en matière d'urbanisme, est l'outil approprié allant dans le sens de cet urbanisme adapté aux réalités locales.

Mais tous les maires et leur conseil municipal, n'ont ni les compétences, ni les ambitions pour une telle maîtrise, si bien qu'actuellement, c'est encore souvent la recherche de la rentabilité et du profit qui commande le développement urbain et donc la construction des lotissements, au détriment de la recherche de la satisfaction des intérêts sociaux et humains dans un cadre de vie épanouissant.

II. La recherche du profit au détriment de la satisfaction des intérêts sociaux et humains et du cadre de vie.

Toute la problématique de l'habitat réside dans le fait que le logis qui avait une fonction personnelle, humaine et sociale par sa conception et son vécu, est devenu pour les besoins de l'économie et la recherche d'une certaine maîtrise urbaine une donnée collective. Le problème peut se poser en ces termes: la qualité de la vie et les considérations du bonheur de l'habitant peuvent-ils entrer dans le mécanisme libéral capitaliste?

(1) Turner (John F.C.). Le logement est votre affaire (Freedom to build), New York, 1972.

Il paraîtrait actuellement insolite dans notre civilisation dominée par la rentabilité et le profit, qu'un économiste, dans le cadre de sa discipline, s'intéresse à l'environnement. En effet, l'activité économique, dont la seule raison d'être est le profit, n'accorde aucun crédit (sauf s'il présente un intérêt) à ce concept qu'il relègue au domaine des rêveurs et des idéalistes. Il s'agit de deux mondes hermétiques, opposés, antagonistes, inconciliables, l'économie ne se préoccupant que des intérêts matériels dans un cadre strictement quantitatif et comptable. La recherche de la qualité de la vie n'a de sens que dans un dépassement du matériel et elle ne pourrait que s'appauvrir en se référant à des valeurs de critères et en se quantifiant. Le seul objectif de l'agent économique, sa raison d'être, ne peut donc être qu'une mise en oeuvre de moyens rationnels visant au profit le plus élevé possible. Dans une revue du bâtiment et des travaux publics de 1984 (1), on relève que la performance dans la construction doit être la seule préoccupation par une utilisation rationnelle du personnel et des matériaux et par le recours à l'informatique: "L'organisation traditionnelle du chantier suivant un découpage par lot, revient à multiplier les intervenants sur le chantier, chacun réalisant une tâche relative à sa spécialité sans souci d'optimiser les interventions. Les composants industriels pour la construction entraînent une approche différente. Le volume de production nécessite une séparation entre producteurs et poseurs. Cette disposition permet une remise en cause fondamentale du chantier. La logique des opérations d'un site est qu'un poseur réalise le maximum d'opérations lorsqu'il est présent sur le chantier, un poseur de charpentes peut parfaitement mettre en oeuvre des panneaux de façade préfabriqués en béton armé, des dalles de sol assemblées, des précadres de façades. On y gagne en efficacité: occupation plus souple du personnel, occupation rationnelle de la grue puisqu'il n'y a plus qu'une entreprise, une seule installation de chantier, etc. Cette démarche a démontré, à travers la maison individuelle sur catalogue, sa pertinence, notamment au plan économique (...). Si des gains de productivité veulent être obtenus en appliquant des concepts qui font le succès de la robotique et plus généralement de la productivité, il est indispensable d'aborder ce que les logiciens appellent l'épistémologie, c'est à dire le regroupement de quelques règles constantes qui constituent des invariants quelles que soient les conditions de mise en oeuvre. Cette recherche des fondements d'une telle politique paraît, bien sûr, assez étrange à des professionnels qui sont plus proches du terrain que des discussions d'ordre théorique. Pourtant cet effort, quand il est ainsi rapproché des progrès susceptibles d'être apportés par les différentes applications de l'informatique, paraît beaucoup plus opératoire. Exemple la programmation d'un habitat".

Il existe trois types d'environnement, collectif (N1), habitat de voisinage (N2), cellule familiale (N3), trois caractéristiques d'environnement, l'organisation des activités (C1), la qualification des activités (C2),

(1) Revue Profil. N° 64, Sept. Oct. 1984. 75540, Paris Cedex 11.

	N1			N2
	C1	C2	C3	.....
F1	111	121	122	.....
F2	112	.....		.....
F3	.....			.....
F4				.....
F5				.....
F6				.....
F7				.....

Tableau 4 9 bis. Programmation informatique de l'habitat.

le mode de gestion des activités (C3), sept fonctions d'usage, espace (F1), protection des intempéries (F2), outils (F3), protection et sécurité (F4), autonomie (F5), site (F6), épanouissement psychologique (F7). La mise en programme correspond au tableau n°49 bis. Le tableau s'interprète de la manière suivante: par exemple le chiffre 111 correspond à la demande suivante, les espaces collectifs sont-ils à prévoir ou non?

Cet exemple illustre bien le monopole exclusif des critères de rentabilité dans la construction. Nous avons vu précédemment dans la présente partie (Chapitre I), comment l'idéologie fonctionnaliste alliée au pouvoir avait commandé l'habitat pour répondre aux exigences de la société capitaliste (habiter, travailler, circuler, se recréer), puis comment l'appareil économique s'appuyant sur le centralisme technocratique avait asservi les hommes de l'art, colonisant l'architecture en lui substituant les techniques de fabrication, comment le pouvoir du capitalisme industriel s'était accaparé l'activité de l'habitat. Par le jeu du marché, l'espace a été façonné par le hasard des transactions foncières et livré à la spéculation. La classe possédante, qui décide des affectations de l'espace, a tiré profit du développement des transports pour rejeter le logement de la main d'oeuvre à la périphérie des villes, libérant de nouveaux espaces au coeur des villes qui ont été offertes à la spéculation mais livrant du même coup les campagnes à l'appareil de production. C'est le **lotissement** qui a servi d'instrument privilégié pour assurer cette mainmise, transformant le sol et l'habitat en marchandises. Par le **lotissement**, le système industriel a eu droit de cité en particulier dans les grands ensembles pavillonnaires chalandonniens, imposant le mode de production et le mode culturel.

Cette évolution vers une domination de plus en plus pesante de l'économique sur le social et l'humain a provoqué un vaste dérapage en matière d'urbanisme dont les effets catastrophiques commencent à se faire jour. Le manque d'intégration des **lotissements** par l'appropriation des terrains au profit des agents économiques privés et des banques, la politique urbaine, centralisée et jacobine, d'aménagement du territoire échappant au vouloir des hommes, la conception techniciste et élitiste des outils d'aménagement (du reste souvent remis en cause par des passe-droits et des intérêts particuliers) ont calibré des groupes sociaux par l'uniformité des prix et l'homogénéité d'accession et de situation et débouché sur des comportements individualistes d'évasion et de repli sur soi, réduisant ainsi les pratiques sociales collectives. Ainsi, s'est trouvé amorcé puis accéléré la ségrégation sociale des **lotissements**. Attaché à l'impact de solvabilité, le capitalisme a ignoré ce qui n'a pas de valeur marchande immédiate et donc les coûts sociaux ultérieurs. Ne tenant pas compte des valeurs gratuites et humaines, de la qualité de la vie, des équipements, le jeu du marché ignore "le bilan social". Trois dimensions importantes ont été ignorées ou négligées: la qualité architecturale, le cadre de vie et la sensibilisation à ce dernier. Les sociologues contemporains, tel Kaj Noschis, ont mis l'accent sur la nécessité des rapports affectifs entre l'habitant

et son environnement et les dangers de l'évolution actuelle vers un urbanisme trop planifié et consommatoire (1).

Les grandes fonctions sociales et vitales de l'habitat ont donc été sacrifiées:

-D'abord l'équilibre.

L'aspect sécurisant de l'habitat, qui traditionnellement a servi de refuge aux agressions climatiques naturelles, épidémiques ou de misère par son rôle de foyer, n'est plus prépondérant. L'habitat n'est pas adapté à une société de plus en plus fragilisée et angoissée par les agressions sociales, psychologiques, les nouveaux rythmes et les nouvelles formes d'insécurité. Le cadre de vie du lotissement ne se prête pas à une vie familiale et de groupe appelée à devenir plus intense et plus chaleureuse. Le jeu de la rentabilité oublie le bilan social qui devrait être établi préalablement avant toute décision d'aménager ou de bâtir, ce qui a conduit à une dilution de l'urbanisme, un puzzle de formes urbaines disséminées çà et là, un éparpillement pavillonnaire aussi absurde économiquement que socialement. Ce type d'urbanisme, commandé par les seules lois de la rentabilité immédiate, sans "bilan social prévisionnel", qui conduit à l'évasion et au repli sur soi, est une menace grave pour notre société.

-Ensuite la liberté de choix entre le centre ou la périphérie, entre l'individuel ou le collectif, entre un habitat dense ou diffus.. .

Cette liberté est faussée par le jeu de la "socialisation des espaces". Le système a banalisé l'habitat et normalisé les comportements, autre menace grave. L'habitat n'est plus le produit d'une lente macération par le temps et l'usage. A la diversité visuelle du décor patiemment mis en place par les générations successives dans le champ libre de l'imprévu, à la construction spontanée des lieux de rencontres, se sont substitués la répétition, la monotonie, parfois la laideur, toujours les voies imposées par les technocrates, des équipements figés ou stéréotypés qui ont l'aspect du papier célophane qui entoure le produit comestible que l'on consomme.

-Enfin la disparition du sentiment d'appartenance.

A l'inverse "des paumés de Folon" qui flottent dans l'univers anonyme des Z.U.P. ou de certains lotissements, l'habitant ne s'attachera à son habitat et à son environnement que s'il participe à sa construction. Actuellement, les intérêts de l'appareil économique ne sauraient permettre aux citoyens de participer ni à la définition ni à la gestion du cadre de vie. L'urbanisme reste, même dans le cas de Terville, une projection abstraite d'un cabinet d'architectes, d'une entente entre maître d'ouvrage et maître d'oeuvre, d'un bureau d'études, d'un service de commercialisation qui vise les cibles rentables, solvables, mais qui n'élabore pas sur le terrain avec les futurs habitants. Actuellement, une tendance semble toutefois se faire jour pour une recherche de concertation avec l'utilisateur car celui-ci est devenu plus exigeant. Parallèlement à un développement de nouvelles stratégies et de nouveaux outils commerciaux plus agressifs, une réaction des usagers

(1) Noschis (K.). Signification affective du quartier, librairie des Méridiens, 1984.

pour leur intervention réelle dans l'habitat et le cadre de vie commence à se manifester.

III. Les stratégies des agents économiques.

En économie libérale, toute entreprise a pour objectif la commercialisation d'un produit ou d'une marchandise. En jargon économique, c'est en terme de cible, d'impact, de solvabilité que se traduit l'objectif de l'entreprise quelle qu'elle soit. L'évolution dans le bâtiment depuis une vingtaine d'années a fait de l'habitat un objet consommable et donc une marchandise qui se négocie suivant les lois du marché, de l'offre et de la demande mais qui répond aussi, dans le domaine de la commercialisation, aux mêmes processus évolutifs d'obsolescence et à la même évolution structurelle qui le commandent.

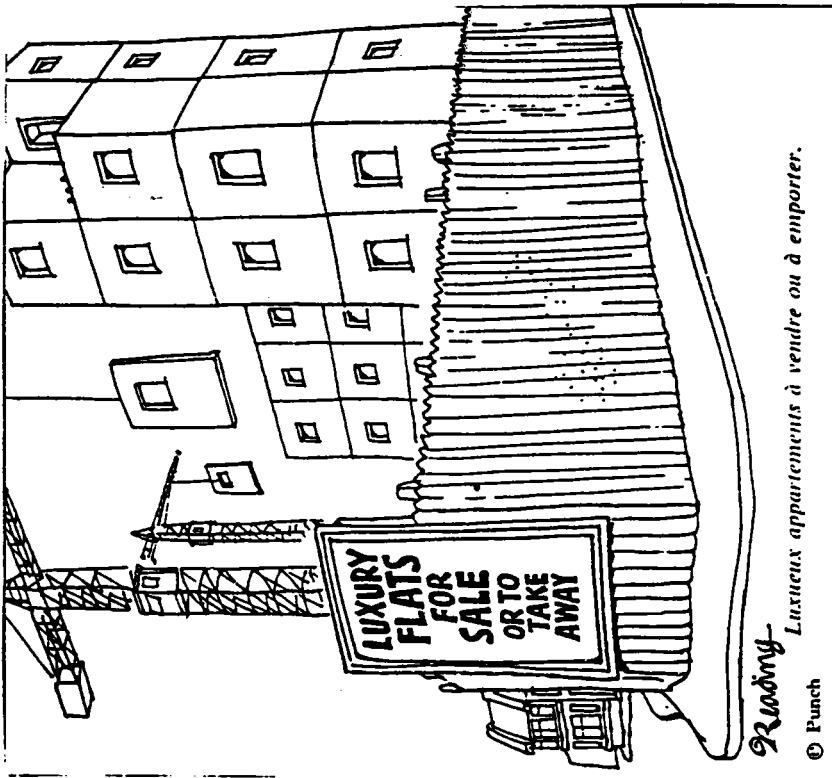
1. La ségrégation résidentielle, facteur d'obsolescence.

"Aux Etats Unis, on voit le logement s'indexer sur la mobilité sociale, sur la trajectoire de carrière et de statut. Liée à la consommation globale et soumise à la même obsolescence accélérée que n'importe quel autre objet de standing, la maison devient véritablement objet de consommation" (1).

En France, ce processus n'est apparu que très récemment déclenché par le rejet des grands ensembles. La dévalorisation de ceux-ci a eu pour effet de susciter un puissant courant en faveur de la maison individuelle. Rappelons que le nombre de maisons individuelles en France est passé de 1960 à 1983, soit en 23 ans, de 25,4% du total des logements à 65,33%. Entre ces deux dates, la France est passée du dernier au premier rang des pays européens pour la construction de maisons individuelles. En fait, cette évolution a créé deux mondes et deux types d'habitat de niveau différent, chacun d'eux représentant des étapes dans le cursus résidentiel en rapport avec l'ascension sociale, l'âge donc le niveau socio-économique, le pavillon en **lotissement** étant précédé par le logement dans un grand ensemble. Ainsi, le pouvoir public, allié aux intérêts du capital, a-t-il projeté dans l'espace des conditions de ségrégation puis d'instabilité qui ont favorisé la construction de modèles adaptés aux différentes classes sociales, chacun d'eux devenant obsolète sur la trajectoire sociale. Ainsi que le précise Xavier Piolle dans *Les citadins et leur ville*, "il s'agit donc d'espaces transition acheminant une proportion plus ou moins grande de propriétaires vers une situation plus favorisée".

La politique de recherche et de survie des promoteurs nous permet de mieux comprendre le phénomène et le processus de ségrégation sociale résidentielle et par voie de conséquence le processus d'instabilité. Producteurs et marchands de maisons individuelles, comme d'autres fabriquent et vendent des automobiles ou des vêtements, les promoteurs immobiliers se soucient déjà de l'impact futur du produit qui doit surtout n'être qu'éphémère. Il ne faut pas que le modèle soit définitif, il devra donner lieu à des perspectives d'activités du bâtiment: *réhabilitation*

(1) Baudrillard (J.). *Faits et chiffres*, 1975.



Luxeux appartements à vendre ou à emporter.

© Punch

Illustration d'un article de J. Baudrillard dans "Faits et chiffres" 1975.

destruction et reconstruction, amélioration et agrandissements. Ces perspectives servent la bourgeoisie commerciale en créant de nouveaux besoins, produits industriels et produits d'usage courant, qui seront là plus nécessaires qu'ailleurs. La dévalorisation du lotissement, au moins sous une certaine forme et à un moment donné, est de la même manière voulue par les promoteurs puisque dans leur stratégie, il faut que certains de ses habitants accèdent à une troisième étape, celle d'une résidence plus confortable et d'un standing supérieur. La ségrégation ne se réduira plus en termes de collectif-individuel mais en termes d'environnement. Davantage que vers la vente de pavillons, certains promoteurs s'orientent vers la vente d'un environnement. D'autres adoptent des stratégies différentes comme la maison livrée totalement en "kit" ou la maison agrandissable, mise au point par Ast considéré pourtant comme un promoteur traditionnel ("Notre traditionnelle maison Ast"), autres techniques gadgets qui ne devraient avoir qu'un temps et pousser le consommateur à souhaiter la satisfaction d'autres besoins.

2. L'évolution des structures.

La lecture du Faditt nous apprend que l'évolution des agents économiques s'est orientée progressivement vers le professionnalisme. Si dans les années 68, dominait encore dans la profession un artisanat à vie, on retrouve ensuite de plus en plus des professionnels spécialisés dans certaines filières bien adaptées.

Par ailleurs, certains agents économiques ont cumulé des spécialités, monopolisant toute la gamme des interventions, maîtrisant et facilitant l'obsolescence des produits (Ast). D'autres, comme UNIBLDR, adoptent une "stratégie tous azimuts". Enfin, récemment apparaît la stratégie collective, autre monopole qui, outre l'avantage d'une plus grande capacité opérationnelle, limite la concurrence et fausse la loi de l'offre et de la demande. Ast regroupe dans un holding toutes les filiales aussi bien de promotion que de construction. En 1984 à Metz, quatre cabinets immobiliers "se groupent pour quatre fois plus de rapidité, d'efficacité, de sérieux et de compétence (Domaine Français, Raymond Lévy, Agence Roth et Henri Wurm)". Villogia regroupe à la Foire Exposition de Metz-Grigy en 1984, les maisons de 10 constructeurs différents et une publicité commune (Maison Ast, Cosmos, Honot, Mondial Pratic, Okal, Sree, VB).

Dans le domaine de la maison individuelle et du lotissement, la stratégie s'est aussi déployée par la mise en place d'un réseau de concessionnaires sur le plan national. Ast, par exemple, a douze concessionnaires sur l'ensemble des régions françaises en 1986. Son chiffre d'affaires en dehors de la Lorraine a progressé de 30% de 1981 à 1985. Ses maisons à ossature bois sont fabriquées à Toul. La société passe ensuite un contrat avec des entreprises qui en assurent la construction, mais c'est elle qui les livre, en assure le montage, les commercialise et offre son assistance technique. Avec cette nouvelle stratégie, la société est passée de 1984 à 1986 de 600 ventes à 1300 ventes. Par ailleurs, comme beaucoup de grosses sociétés outillées à cet effet, Ast s'est orientée vers



**A METZ 4 cabinets se groupent
pour 4 fois plus de rapidité
d'efficacité, de sérieux
et de compétence**



DOMAINE FRANÇAIS
Jacques STAEBLER
13-19, En Bonne-Ruelle
Tél. 736.16.78



Raymond LEVY
4, rue Coislin
Tél. 775.50.34



Agence ROTH
4, rue Verlaine
Tél. 765.39.29



Henri WURM
1, place R.-Mondon
Tél. 766.92.22

POUR MIEUX VOUS SERVIR

Association d'agents immobiliers de l'agglomération messine.

Publicité dans Le Républicain Lorrain du 27 mars 1983.

POUR UN VÉRITABLE
BILAN/MAISONS,
10 CONSTRUCTEURS
VALENT MIEUX QU'UN



Association de constructeurs de maisons individuelles de la région messine.
Affiche publicitaire (1986).

l'exportation, en particulier vers l'Algérie et l'Allemagne. La désolvabilisation du marché intérieur par les effets, d'une part de la multiplication des agents économiques (en particulier des pavillonaires), d'autre part de l'épuisement des clientèles du fait de l'effet récent de surproduction, a imposé des outils de commercialisation de plus en plus performants et de plus en plus agressifs.

3. Les outils commerciaux et la publicité.

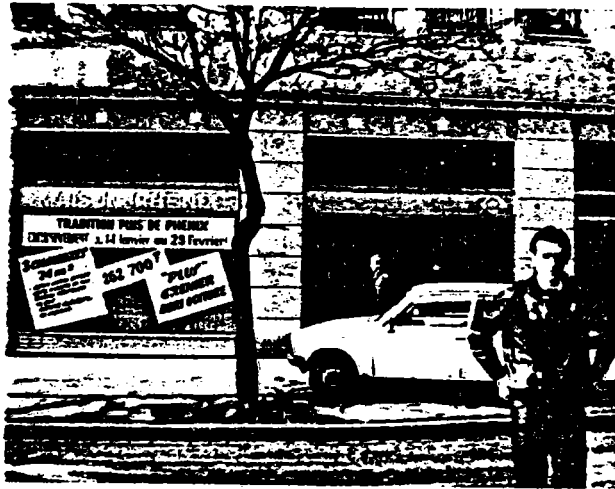
Depuis plusieurs années, toute la littérature qui touche le bâtiment et émanant des professionnels de la branche, est empreinte d'un certain pessimisme concernant l'activité: "dégradation de l'activité", "marché immobilier apathique", "perspectives ternes", "chute libre"... La situation, toujours analysée de manière alarmiste, met en cause la crise économique, la désolvabilisation des consommateurs, la baisse du pouvoir d'achat. En fait, d'autres facteurs interviennent que l'on prend soin de masquer et que l'on évite de mentionner: la saturation du marché dans le sens de l'épuisement des strates sociales supérieures vers les strates inférieures, la multiplication des choix de consommation et l'escalade des besoins, la dévalorisation du modèle d'habitat qu'est le lotissement. Plus qu'un problème de solvabilisation, il s'agit dans cette activité d'un problème de surproduction en situation de crise du système capitaliste où la demande d'un produit à fréquence de reproduction longue faiblit par rapport à la cadence de production.

Cette situation a nécessité des techniques commerciales toujours plus performantes et agressives. Elle a contribué à rechercher des clientèles encore solvables, à rendre la marchandise crédible et fiable (ou à tenter de la présenter comme telle), à imposer les arguments les plus aptes à décider le consommateur encore indécis. Dans ce domaine, l'agressivité commerciale de la publicité n'a plus rien à envier à d'autres domaines tels que l'automobile, les produits de beauté... Mais dans ce jeu forcé de la séduction, le client est toujours trompé.

a) Les outils commerciaux propres à la vente de la maison individuelle.

L'outil de base est l'agence de vente. Celle-ci est généralement un simple local mais qui présente une façade publicitaire savante et se trouve situé à un endroit "stratégique". A Metz, les agences se concentrent autour de deux pôles d'animation de la ville, le centre Saint Jacques et la gare SNCF. Le personnel de ces agences joue le rôle de représentants de commerce plus communément appelés démarcheurs. Ils assurent la publicité, la recherche des clients, l'information et toutes les démarches nécessaires à l'acquisition de la maison et du terrain.

Le Salon de la Maison Individuelle et de l'Habitat qui se tient dans les halls de la Foire Exposition de Metz-Grigy, jouxte le village-expo VILLOGIA qui comprend une trentaine de modèles présentés par des constructeurs différents. Le Salon attire chaque année, depuis sa naissance en 1981, des milliers de personnes venues de toute la Lorraine et même d'ailleurs. La concurrence qui existe entre tous les exposants, oblige ceux-ci à élever leur performance mais surtout traduit la volonté des constructeurs



Une agence de vente de maisons individuelles. Ici, Maison Phénix, rue Haute Seille. Publicité savante sur la façade. Au premier plan, un représentant (1985).

Photo E.P. Guéneau (N°55).

**4^e SALON DE LA
MAISON INDIVIDUELLE
ET DE L'HABITAT**



Le pavillon :

choix du cœur sinon du portefeuille

Une publicité en faveur du Salon de la Maison Individuelle et de l'Habitat.

Le Républicain Lorrain du 25 avril 1984.

à réagir face au retrécissement du marché. La clientèle nombreuse est le signe de l'attraction toujours actuelle des Français pour l'accès à la propriété individuelle. Cette manifestation donne l'occasion aux vendeurs de déployer leurs talents commerciaux pour tenter de la séduire. Ce Salon est donc bien l'expression d'une virulence commerciale accrue face à une clientèle potentielle qui est amenée à cette occasion à prendre rendez-vous et à "franchir le pas"

Outre le Salon annuel de la Maison Individuelle et de l'Habitat, de nombreux constructeurs offrent aussi maintenant la possibilité aux futurs accédants de visiter les modèles et les accueillent à cet effet dans une maison-expo entièrement aménagée (Pavillon témoin). Là aussi, le constructeur va au devant du client en proposant son modèle par publicité.

b) Les instruments commerciaux.

Les agents commerciaux utilisent trois instruments publicitaires importants:

-La presse.

Dans Le Républicain Lorrain, qui est le journal le plus utilisé à cet effet, les publicités y sont nombreuses et répétitives. Leur fréquence, qui engage un investissement financier important, peut laisser supposer un impact important. Il est reconnu qu'en publicité, un label ou un slogan, longuement répété, frappe le subconscient et fait pencher la décision en sa faveur lorsque le choix s'impose à un moment donné.

-La boîte aux lettres des immeubles collectifs.

Dans le cursus résidentiel, c'est la clientèle potentielle pour l'accès à la propriété et particulièrement en lotissement. Il s'agit donc ici de la clientèle privilégiée des marchands de maisons individuelles. Dans les boîtes à lettres, on trouve en général la carte postale ou le dépliant surprise mais de plus en plus un questionnaire-réponse qui est l'amorce du dialogue qui pourra conduire à l'achat par l'effet de tentation créé et la curiosité sans risques. Souvent une question pousse la curiosité à poursuivre la lecture et à découvrir l'argument déterminant que le loyer est payé à fonds perdus. Sur tous ces prospectus on flatte le lecteur. Voici un exemple de texte reproduit à partir d'un dépliant rédigé par la société Demlor GBA en 1985 et recueilli dans une boîte à lettres d'un immeuble collectif I.L.N., rue du Maréchal Juin à Metz-Bellecroix:

"Que pensez-vous de votre augmentation de salaire pour cette année?

Quelle est la hausse de votre loyer pour cette année?

Ces deux questions vous ont poussé à ouvrir ce document,

Félicitations.

C'est que vous êtes soucieux de votre intérêt et de ceux de votre famille.

Un dernier sondage nous informe que vous ne serez qu'un sur mille à prendre conscience de ce délicat concept

(...)

VENEZ JUGER UNE MAISON BURGER ET KELLER "SUR PIECES"

maison expo ouverte à Lessy, Chemin de la Croix au Four



Maintenant, près de chez vous, vous pouvez visiter une maison BURGER & KELLER. Nous vous invitons à venir la voir et la juger « sur pièces » ! Nous, nous sommes fiers de nos maisons. Nous savons qu'elles sont construites pour durer, qu'elles sont belles et pas trop chères.

C'est pour cette raison que nous ne voulons pas construire plus de 100 maisons chaque année.

Votre conseiller BURGER & KELLER vous attend pour faire le tour du propriétaire. Il ne vous cachera rien. Il vous expliquera aussi que vous pouvez faire construire votre maison presque « sur mesure ». Enfin, il vous établira gratuitement un devis et un plan de financement.

Ouverture de la maison expo chaque mercredi,
samedi et dimanche de 14 h 30 à 18 h 00

Sans engagement de ma part, je désire être renseigné sur les Maisons BURGER & KELLER

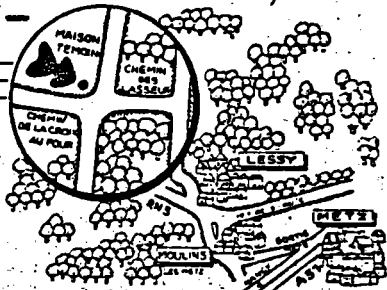
Nom _____ Prénom _____

Profession _____ Adresse _____

Je dispose d'un terrain OUI NON

Revenus mensuels nets _____

Apport _____



burger & keller  

B.P. 31 - 57340 MORHANGE - Tel. (87) 01 00 17

Pour avoir une maison en toute sécurité.

Publicité de maison-expo proposée par Maison Burger et Keller.

Le Républicain Lorrain(1984).



MAISONS COSMOS

La Cosmoparc, vous connaissez? Non? Hé bien, si vous voulez posséder votre maison le Cosmos, parlez-en à votre agent immobilier. La garantie d'un maximum de sécurité. Et par son. Maisons COSMOS s'engage à vos côtés en signant avec vous un acte de vente définitif. Avec la Cosmoparc, pour la première fois, vous avez entre les mains l'assurance d'obtenir la maison dont vous rêvez. Alors venez visiter la Cosmoparc. vite.

TÉL. (8) 774.20.35

CM Eclairage R.C. Paris 8 327 895 207



**MAISONS
COSMOS**

GTM-MI
60, passage Scarpinoise
57000 METZ

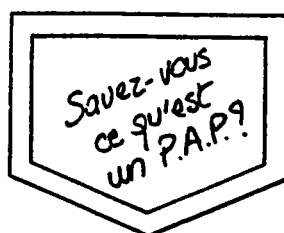
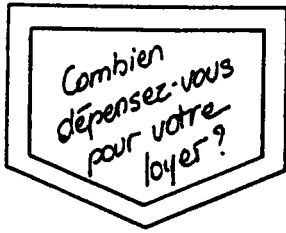


**Cosmos vous construit
un bonheur solide.**

MAISONS COSMOS

Exemples de cartes trouvées dans les boîtes aux lettres des immeubles collectifs ILN à Bellecroix.

LISEZ CES QUESTIONS...



ET SI VOUS RÉPONDEZ: ▶

"Trop"

"Je ne peux pas faire autrement"

"Non pas vraiment"

▶ OUVREZ VITE, CETTE LETTRE EST POUR VOUS! ▼ FAIRE CONSTRUIRE AUJOURD'HUI VOTRE MAISON, OUI, VOUS POUVEZ, AVEC MAISON BOUYGUES.



Une maison de maçons.

Pour votre information, 3 exemples de financement.

Prenons le 1^{er} exemple, les revenus de ce couple étaient d'environ 6000 F par mois, ils étaient locataires et croyaient devoir le rester longtemps, jusqu'à ce qu'un de leurs amis leur parle de Maison Bouygues.

Aujourd'hui propriétaires heureux, ils sont encore surpris de la rapidité et de la facilité avec lesquelles les choses ont été menées depuis leur première visite à Maison Bouygues.

2 autres exemples de financement vous montrent ce qui est possible grâce à Maison Bouygues. Le 4^e sera peut-être le vôtre...

1^{er} exemple

Monsieur et Madame D., livreur et employée PTT, sont mariés depuis 4 ans et ont 2 enfants. En Octobre 1982, ils gagnaient à eux deux 6200 F par mois et bénéficiaient d'allocations familiales (1000 F/mois). Ils avaient en vue un terrain qu'ils pouvaient acquérir pour 80.000 F.

Ils désiraient ne pas mettre plus de 2400 F chaque mois, pour se loger. Grâce à un apport personnel de 10.000 F seulement, une aide personnalisée au logement et différents prêts, ils ont pu faire construire leur maison.

Ils ont choisi, parmi les modèles Maison Bouygues, le modèle Chêne, 3 chambres, 1 séjour, 78 m² habitables, avec garage de 19 m² et chauffage électrique, en se réservant à leur charge les peintures, papiers peints et revêtements de sol.

Avec Maison Bouygues, le rêve de Monsieur et Madame D. est devenu réalité.

2^e exemple

Monsieur et Madame H. ont 3 enfants et leur logement devenait trop petit. Monsieur H. est gardien de la paix et Madame H. est infirmière.

A eux deux leurs revenus mensuels étaient de 10.500 F en Octobre 82. Ils ne voulaient pas dépenser plus de 3500 F par mois pour se loger.

Ils ont pu, grâce à différents prêts, à une Aide Personnalisée au Logement de 700 F par mois environ et un apport personnel de 30.000 F acheter un terrain de 168.000 F (zone 3) et devenir propriétaire d'une Maison Bouygues de 3 chambres, 1 séjour, modèle Chêne, 95 m² habitables, avec chauffage électrique, et garage de 20 m².

Grâce à Maison Bouygues, ils sont aujourd'hui chez eux.

3^e exemple

Octobre 82 - Monsieur et Madame B., mariés depuis moins de 5 ans désiraient acheter une maison individuelle avant la naissance de leur enfant. Monsieur B. travaille à la SNCF et gagnait alors environ 6000 F par mois. Ils avaient 70.000 F d'apport personnel.

Ils ont pu, grâce à différents prêts et grâce à une Aide Personnalisée au Logement (APL) d'environ 700 F par mois, pris en charge par la Caisse d'Allocations Familiales, acquérir un terrain de 90.000 F en zone 2, et y faire construire une Maison Bouygues: le modèle Hêtre, 3 chambres, 1 séjour, 82 m² habitables, avec chauffage électrique, garage de 19 m². La décoration et les revêtements de sol sont à leur charge.

Maison Bouygues leur a prouvé qu'ils pouvaient faire construire.

Le 4^e exemple sera le vôtre...

En effet, nous vous proposons d'étudier gratuitement et sans aucun engagement de votre part un plan de financement qui vous dira dans un premier temps si vous pouvez raisonnablement devenir propriétaire.

Remplissez soigneusement votre "Demande de plan de financement gratuit" et postez-la sans attendre.

A RETOURNER SANS TARDER

ATTESTATION

Retournez-nous votre "Demande de plan de Financement Gratuit". La Société MAISON BOUYGUES s'engage à étudier GRATUITEMENT et sans aucun engagement de votre part un plan de financement adapté à votre budget.

D'autre part la Société MAISON BOUYGUES s'engage également à ne communiquer les renseignements en sa possession qu'aux intéressés.

Fait à Clamart le 3 septembre 1983

Pour servir et valoir ce que de droit.



MAISON BOUYGUES L'ÉLÉMENT SA au capital de 100 000 F - R.C.S. Nancy B 223 551 536 - Imp. d'Henry Jauréguibert

Prospectus destiné à forcer la curiosité du locataire en collectif et visant à démontrer le paiement à "fonds perdus" d'un loyer qui pourrait être capitalisé sans apport supplémentaire dans la propriété. (Collectif ILN Bellecroix).

Votre bon sens vous a fait ouvrir ce pli, votre intelligence vous a fait réfléchir aux questions posées.

Veillez nous retourner la présente carte: en retour nous nous engageons (...) N'ayez aucun scrupule à nous déranger (...)
Société Demlor GBA
170, rue Jeanne d'Arc, 54000 Nancy.

Un autre exemple de publicité proposé par Maison Phénix:

Test maison. Dites un prix avant d'ouvrir!

Cette maison coûte 229 000F

1. Votre estimation était supérieure à 229 000F!
Vous avez raison.

2. Votre estimation était inférieure à 229 000F!
Bon courage!... Vous allez au devant de grandes désillusions.

Si vous trouvez une maison qui présente autant d'avantages que le modèle **Tradition** de Phénix pour moins de 229 000F, alors, un bon conseil, achetez-la vite!

-Les catalogues.

La commande d'un catalogue auprès d'un marchand de maisons individuelles représente déjà un pas important vers l'achat d'une maison individuelle, car si un locataire demande un catalogue c'est qu'il a l'intention d'acheter un pavillon. Aussi le catalogue fait-il l'objet d'une présentation remarquable et chaque agence rivalise dans l'art de la persuasion par la séduction des images, les renseignements administratifs, techniques et matériels. Nous avons fait un recensement des catalogues des principaux constructeurs et qui étaient en circulation en 1985: Les Maisons du Bonheur (GECM), Le Hameau de Martin Champ (UNIBLOR), Une maison de maçons, oui, vous pouvez (Maison Bouygues), Choisir sa maison (Bruno Petit), En remboursant un peu chaque mois (Lemoux Bernard). Ces titres évocateurs sont tout un programme, c'est pourquoi nous nous proposons d'analyser dans le détail le message de la publicité pour la vente de la maison individuelle.

c) Le message de la publicité.

Depuis plusieurs années, la publicité pour la vente de maisons individuelles a pris un caractère de plus en plus provoquant, agressif et insidieux. La nécessité de vendre face à une clientèle de plus en plus exigeante et qui progressivement s'est amenuisée, a imposé aux marchands de maisons individuelles une plus grande recherche dans l'élaboration de la forme et du fond des messages destinés à interpeler le client. C'est ainsi que s'est développé dans ce domaine tout un art de la séduction "accrochant" le client par l'usage d'un style personnalisé sous forme de dialogues usant de superlatifs, de slogans, de labels, sous forme d'images frappant l'imagination et flattant la vue et de décors faussement humains s'éloignant de la réalité et s'adressant au monde du rêve ou répondant aux différents mythes enracinés chez les Français.



Publicité proposée par Maison Phénix(1984).

maisons individuelles **vb. constructions**

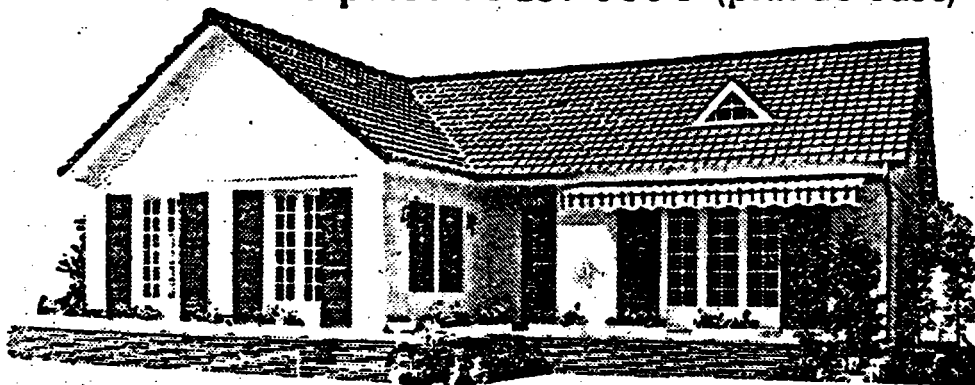
5 centres de production : Rouen · Nîmes · Toul · Lyon · Arras
centres d'informations 45, rue Nationale – **Forbach**
5 et 7, rue Pierre-Perrat – **Metz**

maison témoin ouvert tous les jours de 15 h à 18 h 30
route de Frescaty – Metz – **Marly Haut**

vb constructions se charge de toutes les demandes administratives et vous aide dans la recherche du terrain. Financement "Nouveaux Prêts d'Etat" A.P.L.

Garantie Bancaire "Crédit Lyonnais" · Membre du S.M.I.
Label "Promotelec" Confort total électrique

modèles en L à partir de 157 000 F (prix de base)



Documentation gratuite en nous retournant ce bon à l'adresse la plus proche de votre domicile
VB. Constructions - 45, rue Nationale 57600 Forbach - Tél. (87) 85.71.61
VB. Constructions - 5 et 7, rue Pierre-Perrat 57000 Metz - Tél. (87) 68.43.04

505



Nom : _____ Prénom : _____

Profession : _____ Tél : _____

Adresse : _____

Avez-vous un terrain ? _____

Dans les années 78, la publicité reste encore relativement terne et se limite à l'information.

Publicité dans Le Républicain Lorrain du 23 avril 1978.

G.E.C.M. : la qualité parle d'elle-même

EGLANTINE
MAISONS DU DUR QUI DURE
SOLAGE
 Constructeur national en traditionnel
 B.D. CONSTRUCTIONS
 11, avenue Foch - 57000 METZ - Tél. 736.13.51



1984: LE BONHEUR EST SIGNÉ PHÉNIX...

LES AMIS DE NOS CLIENTS DEVIENNENT NOS CLIENTS



Membre du **S.M.**
 Modèles **ASPHODELE**
 5 pièces

MAISONS MONDIAL PRATIC

DES HOMMES COMPETENTS AU SERVICE DE CLIENTS EXIGEANTS !...
 UNE MAISON TRADITIONNELLE avec bien sûr la « haute isolation »

20.3.83
 S.L.C

Des slogans qui veulent séduire.

Venez juger sur pièces: ouverture de la maison expo à Lessy, Chemin de la Croix au Four, samedi 14 et dimanche 15 janvier, de 9h30 à 19h00.



Maintenant, près de chez vous, vous pouvez visiter une maison BURGER ET KELLER. Nous vous invitons à venir la voir et la juger "sur pièces"! Nous, nous sommes fiers de nos maisons. Nous savons

qu'elles sont construites pour durer, qu'elles sont belles et pas trop chères. C'est pour cette raison que nous ne voulons pas construire plus de 100 maisons chaque année.

Votre conseiller BURGER ET KELLER vous attend dès le samedi 14 et le dimanche 15 janvier pour faire le tour du propriétaire. Il attend vos questions et vos critiques et s'efforcera d'y répondre consciencieusement et honnêtement. Il ne vous cachera rien. Il vous expliquera aussi que vous pouvez faire construire votre maison presque "sur mesure". Enfin, il vous établira gratuitement un devis et un plan de financement.

BURGER ET KELLER n'essaiera jamais de vous forcer la main: vous restez totalement libre de votre décision quelle qu'elle soit...

dès le 21 janvier, ouverture de la maison expo chaque mercredi, samedi et dimanche de 14 h 30 à 18 h 00.



Sans engagement de ma part, je désire être renseigné sur les Maisons BURGER ET KELLER.

NOM _____ PRENOM _____

ADRESSE _____ TEL _____

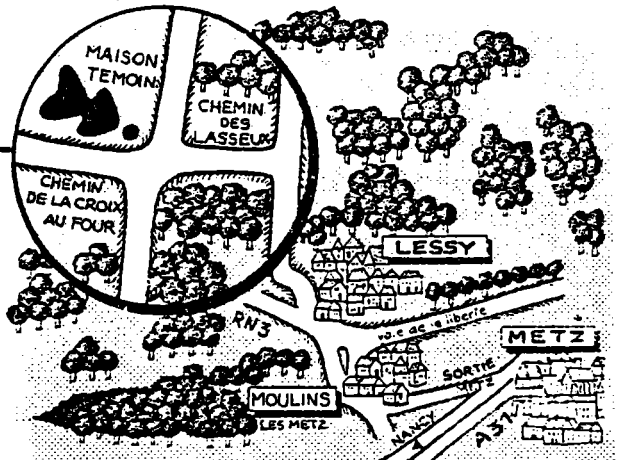
Je cherche un terrain vers _____

Je possède un terrain à _____



B.P. 31 - 57340 MORHANGE - Tél: (87) 01.00.17

Pour avoir une maison en toute sécurité.



La publicité est un dialogue avec le client. Remarquons dans cette publicité l'opposition entre le début du discours qui est une invitation "forcée" et la fin qui veut rassurer le client quant à sa liberté de décider.



Une maison de maçons.

La concurrence des labels.



L'image veut frapper l'imagination et flatter les sens.

(Publicité Maison Phénix). 1986.

Claude RIZZON a construit pour vous à Thionville-Veymerange

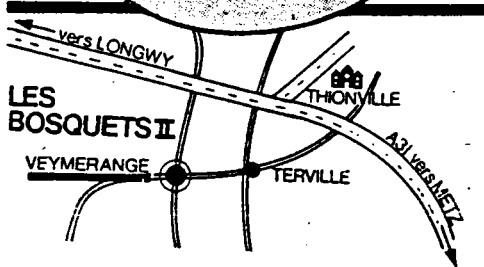
-416-

Modèle MARJOLAINE 5 pièces
91 m² hab. - 53 m² d'annexe



PRET P.A.P.
possible sur
certains modèles

LE BOSQUET II
TEMOIN
OUVERT
Venez vous
renseigner
sur place
ce dimanche
de 14 h à 17 h



Renseignements toute la semaine
à nos bureaux:

6, allée de la Libération
THONVILLE

☎ 288.58.38

Une publicité qui veut imposer une image personnelle...

Le Républicain Lorrain (Avril 1982).

1.760F PAR MOIS* MAISON + TERRAIN

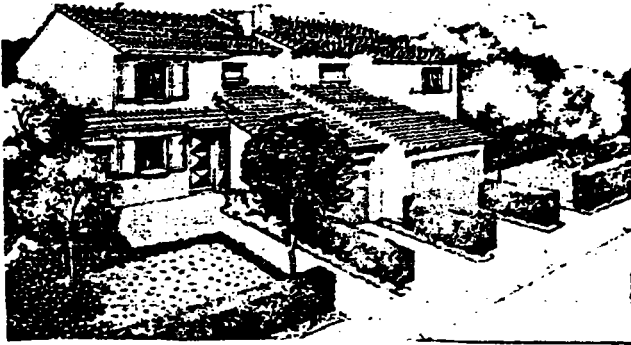


MAISON "prête à équiper" 5 PIÈCES 88,74 m² : 267.000 F TTC!

Un décor faussement humain et qui est loin de la réalité. Maison VB, 1984.

La publicité répond à un certain nombre de mythes bien enracinés chez la majorité des Français.

**Vous gagnez 6.500 F
par mois ou plus,
vous avez
2 enfants au moins
DEVENEZ PROPRIETAIRE
à METZ-MAGNY**

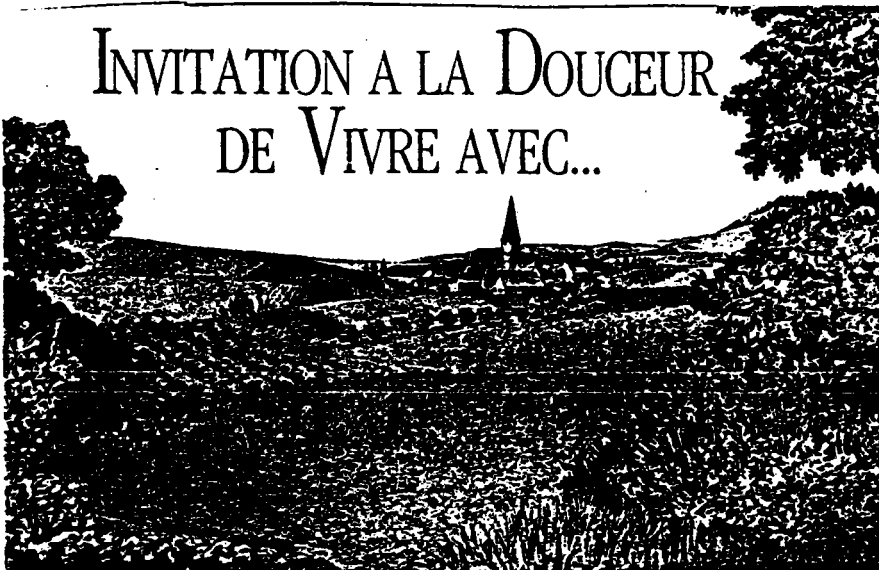


Vite, renseignez-vous en téléphonant au

760.46.44

Le mythe du
propriétaire.

INVITATION A LA DOUCEUR
DE VIVRE AVEC...



Le mythe de la
ruralité.



Le mythe du bonheur.

Catalogue Brunot Petit, "Choisir sa maison". "De solides
maisons de famille".

CONSTRUISEZ EN "TRADITIONNEL"

maisons traditionnelles
PLAPPEVILLE
 Rue Jean Bourcier
 Ouvert :
 Samedi, Dimanche
 de 14H à 18H
CREUTZWALD
 Rue Henri Poincaré
 Ouvert tous les jours
 de 14H à 18H



● TRADITIONNEL : Terme communément employé aujourd'hui pour désigner une maison à ardoises.

VIOLETTE

C'est un des nombreux modèles GUERRA TARCY «HAUTE ISOLATION», mûrissés dans les règles de l'art, comme il se doit, en «gout de métier».
 VIOLETTE, existe aussi en version avec sous-sol, avec une surface habitable de 68,07 m².
 VIOLETTE, c'est votre maison toujours accessible, sans renoncer à la qualité. Venez-la dans l'un de nos pavillons décorés, nous vous étudions un plan de financement en fonction de vos possibilités.
GARANTIES BANCAIRES.

maisons

GUERRA TARCY

Membre de l'UNION
 Nationale des
 Constructeurs
 de Maisons
 Individuelles
 de France

Recevez tous les renseignements sans aucune obligation

Je Oui Non

Je m'intéresse à :

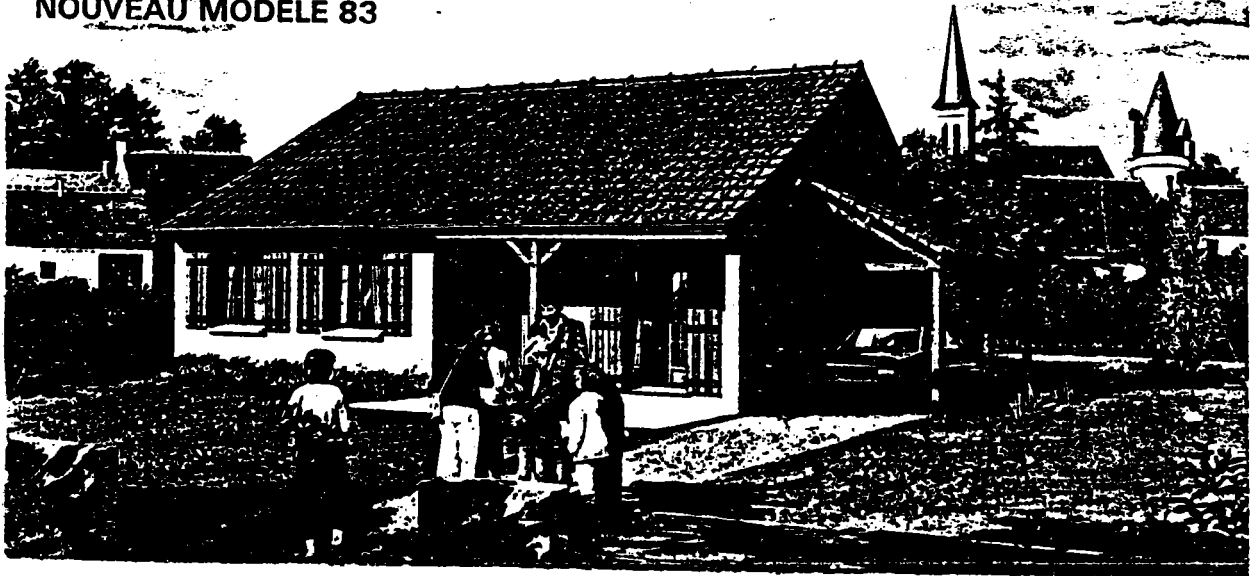
VIOLETTE
 CREUTZWALD

Envoyez-moi le prospectus n° **81.33**

RLJ 20-2-83

Le mythe de la tradition.

NOUVEAU MODELE 83



Mythe de la ruralité. La fierté d'être propriétaire.

Quels sont les arguments utilisés dans la publicité pour convaincre l'accédant à la propriété individuelle? Deux grands types d'arguments ressortent dans toutes les présentations publicitaires, les arguments financiers et les arguments techniques.

-Les arguments financiers

D'abord, il faut démontrer la capacité de solvabilisation du consommateur dans l'achat d'une maison individuelle en minimisant le premier investissement et en sécurisant l'accédant pour la suite. "Devenez propriétaire avec un premier versement de 600F! Les mensualités de remboursements seront modulées selon vos ressources" (1) Dans une publicité de PROMOGIM qui date de 1980 (Document page suivante), est fixé le plan de financement prévisionnel pour un couple pendant vingt ans: 1ère année: 2423F, 20ème année: 4219F. Sont aussi valorisés dans les publicités les avantages accordés: "Grâce à l'A.P.L., devenez propriétaire d'une maison COSMOS en en payant qu'une partie" (Le Républicain Lorrain du 29.1.1978). "Dernière heure : le taux des prêts P.A.P. vient de baisser: 9,1%. Cela ne durera peut-être pas. A saisir" (Tract PROMOGIM du 10.4.1985). On retrouve tous les artifices de la publicité utilisés pour la vente des objets courants: "Attention! pour quelque temps encore, les maisons SECO maintiennent leurs prix de 1977" (Le Républicain Lorrain du 15.1.1978). "30% d'économie sur l'achat le plus important de votre vie...ça compte!" (Maison KITECO, Le Républicain Lorrain du 23.3.1984). Halte à l'inflation" (Maison SECLOR, Le Républicain Lorrain du 16 avril 1984). Pour décider le client, les maisons et les prix sont présentés comme pour des objets courants bradés ou soldés. Pour faciliter la solvabilisation, on offre au client de transformer la souscription à l'emprunt obligatoire de l'Etat en un investissement pour la commande d'une maison (Maison Phénix). Mais l'argument le plus utilisé et qui sans doute a le plus d'impact consiste à présenter l'achat d'une maison comme un placement: "De tout temps la pierre a été une valeur refuge qui allie deux caractéristiques: l'indexation, le revenu" (Vivre à Metz n°75 de février 1983. Publicité "Spécial Immobilier", Pourquoi investir dans la pierre?). Que pensez-vous de votre augmentation de salaire pour cette année? Quelle est la hausse de votre loyer pour cette année? (Tract Société Demlor GBA, Nancy). "Adieu loyer! Vive la maison individuelle. Et si votre loyer rentrait... dans votre coffre et vous aidait à payer votre maison bien à vous?" (Tract PROMOGIM, avril 1984).

-La performance technique.

Les constructeurs de maisons individuelles ont privilégié la performance technique dans des secteurs spécifiques qui sensibilisent le client par rapport à son habitat antérieur, davantage que l'originalité architecturale: "Label haute isolation" pour les pavillons GECM à Marly au lotissement des "Lys" (Publicité dans Le Républicain Lorrain du 20.2.1983). Optimale, la maison-plus de Phénix. La science de la maison, fruit d'une

(1)Le Républicain Lorrain du 3 février 1978, Publicité "Groupe maison familiale".



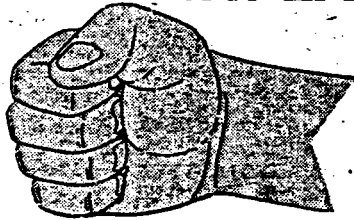
SECLOR tce

SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET
DE CONSTRUCTIONS LORRAINE

Téléphone 730.16.95 — 731.28.02
58, route de Thionville, METZ

HALTE A L'INFLATION !...

SECLOR construit votre pavillon «ASTRID 1» entièrement en traditionnel, labels «Haute Isolation» et «Promotelec» assurance dommage. Démarches administratives et financières.



PRIX

198 400^F

198 400^F



Version prêt à finir - 73 m2 habitables

PAVILLON SECLOR... QUALITE D'ABORD !

Terrains - Jouy-aux-Arches - Ars-sur-Moselle - Magny

Nom Prénom.....
Adresse.....
Tél. employeur..... Terrain : OUI. NON Tél. privé.....

Artifice utilisé dans le commerce d'objet courant, l'image rappelle ici la vente de vêtements lorsqu'au moment des soldes "les prix sont cassés".

369.600^{F*}

à Mexy-Longwy
« Les Résidences Lorraines »

Finançable en P.A.P. ou P.C.

7, rue Harelle - METZ
(porte Serpenoise)
Tél. (8) 762.40.22

ARGANCY «HAUTE ISOLATION»

* Prix valeur 10 février 1983
(ferme et définitif
à la signature de l'acte)

S'adresser à M. LOCATELLI
1, av. Albert-1er
57100 THIONVILLE
Tél. 253.37.76



Visitez le pavillon exposition

ast
promotion

MAISON 5 PIECES Y COMPRIS TERRAIN A PARTIR DE

383.100^{F*}

à Boulay
« Les Jardins
de Boulay »

Ex. : VERNY «HAUTE ISOLATION»
* Prix valeur 10 février 1983
LOT 1 : 437.000 F

S'adresser à M. BOURGEOIS
40, rue Poincaré
57500 SAINT-AVOLD
Tél. 792.52.99



7, rue Harelle - METZ
(porte Serpenoise)
Tél. (8) 762.40.22

ast
promotion

MAISON 5 PIECES SUR SOUS-SOL COMPRIS TERRAIN ET GARAGE

Lot 4

465.500^{F*}

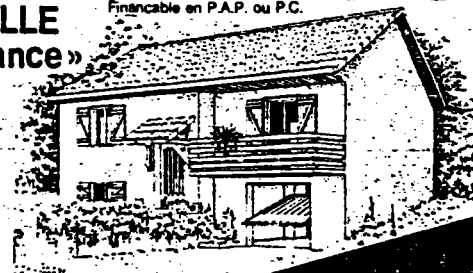
à ARS-SUR-MOSELLE
« Le Clos de la Mance »

Finançable en P.A.P. ou P.C.

7, rue Harelle - METZ
(porte Serpenoise)
Tél. (8) 762.40.22

FRONTIGNY
«HAUTE ISOLATION»
* Prix valeur 10 février 1983
(ferme et définitif à la signature de l'acte)

S'adresser à M. HOHMANN
3, rue Joseph-Cugnot METZ-BORN Y
Tél. 774.16.98



ast
promotion

MAISON 5 PIECES SUR SOUS-SOL COMPRIS TERRAIN ET GARAGE

Lot 5

511.700^{F*}

« Les Résidences de Metz-Vallières »

7, rue Harelle - METZ

Pour décider le client, maisons et prix sont présentés comme des objets bradés ou solidés (Le Républicain Lorrain, Février 1983).

technologie de pointe, permet aussi de vous garantir 30 ans de garantie sur la structure acier-béton" (Tract "Maison Phénix: la science de la maison"). Certaines publicités insistent sur la rapidité d'exécution dans une société où les exigences de la consommation sont de plus en plus pressantes: "Du traditionnel en 4 mois" (Les maisons françaises, Le Républicain Lorrain du 24.3.1984). Dans le domaine technique, la publicité présente parfois un caractère compétitif en usant de superlatifs: "Le premier constructeur de Moselle présente ses programmes de pavillons livrables immédiatement" (Crédit Immobilier de la Moselle, Le Républicain Lorrain du 3 février 1978). "Plus de 40 ans d'expérience!" annonce Entreprise du Bâtiment ECI dans une publicité du Républicain Lorrain du 27.3.1983. Mais la publicité veut toujours apparaître performante par rapport aux défauts antérieurs rejetés par les usagers. C'est sans doute à cet aspect là que l'acheteur sera le plus sensible: "Voici de bonnes raisons pour choisir une maison ELCE: des murs aux qualités exceptionnelles..." (Le Républicain Lorrain du 17.4.1978). "A Fèves-le-Prayon, devenez propriétaire sans surprise. A quelques minutes de Metz..." (Crédit Immobilier de la Moselle, Le Républicain Lorrain du 7.3.1983). "Maison mondial pratic. Une maison personnalisée en traditionnel" (Le Républicain Lorrain du 15.1.1978).

La publicité a donc pris un aspect de plus en plus conquérant, soumettant le consommateur à ses lois, lui imposant un certain modèle ressemblant fort à une mode et à une certaine qualité toujours surestimée. Cette manipulation dans le domaine de l'habitat a enfermé progressivement le Français dans un conditionnement où toute forme personnelle semble avoir disparu. Soumis aux contraintes politico-économiques que nous venons d'analyser, que reste-t-il d'initiative au candidat à la construction? Et souhaite-t-il vraiment en avoir?

C.L'usager comme consommateur solvable ou comme consommateur responsable.

Le temps n'est pas encore très lointain où le tissu urbain et le paysage rural se modélaient à l'échelle d'une génération et où la construction avait un caractère artisanal. L'accélération de l'urbanisation liée à une maîtrise politique et à des contraintes administratives de plus en plus fortes, l'industrialisation intensive dans le bâtiment et l'évolution des mentalités dans le sens d'une volonté de consommation accrue, ont conduit à un conditionnement de l'usager en matière d'habitat. Quelles sont les limites de l'adhésion à ce conditionnement et quelle place y a t-il encore pour la participation à la construction de son habitat et à l'aménagement de l'environnement?

I. Le conditionnement des Français dans l'habitat.

Le développement anarchique de la construction, désigné officiellement par le terme de mitage, le laisser faire, ont nécessité un dirigisme de plus en plus contraignant qui a débouché sur l'urbanisme opérationnel. Dans sa conception traditionnelle, la propriété entraînait le droit de bâtir "usque ad cealum". "La propriété du sol comporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos..." (Article 522 du Code Civil). La législation a fait passer peu à peu le pouvoir de construire de l'amateur au professionnel, de l'artisan aux grandes sociétés. Par le P.O.S., le P.L.D., le C.O.S., une dissociation s'est opérée entre le droit de propriété et le droit de construire concrétisée par la loi Galley. "Autrefois, la terre avait pour fonction essentielle d'assurer la vie familiale. Tout propriétaire avait le droit d'en retirer les fruits et d'y établir un logement en dehors de toutes contraintes collectives. Le droit de propriété conférait le droit de construire. Aujourd'hui un terrain à bâtir doit posséder des qualités physiques pour assurer une résidence paisible (...), doit aussi par sa situation géographique, offrir des relations commodes avec les équipements, doit enfin disposer d'équipements collectifs (...). Dans une politique foncière nouvelle distinguant le droit de bâtir du droit de propriété, en remplacement de l'expropriation, le bail à la construction pourrait trouver un large champ d'application" (1). Dans le VIIème plan, plus d'une indication est favorable au mieux être en particulier dans l'aménagement de l'espace et du cadre de vie, mais ne figure aucune indication sur une réorientation politique qui favoriserait l'initiative, la participation des individus dans la conception du logement et du cadre de vie. Le logement est devenu une denrée consommable (durée de garantie: 30ans!). De surcroit, les contraintes administratives et juridiques sont devenues de plus en plus pesantes, la complexité administrative et les démarches pour l'obtention du permis découragent le futur accédant qui préfère s'en remettre à un professionnel.

(1) Projet de loi Galley, 1975. Ordre des géomètres experts, 1 à 5.

L'industrialisation dans le bâtiment qui s'est généralisée tout particulièrement à partir de 1958, a contribué également, entre autres par la fabrication de la maison en série, à conditionner l'utilisateur. Ce facteur économique est fortement lié, comme on a pu le démontrer précédemment, au facteur politico-administratif, particulièrement dans la procédure Chalandon. Les règles imposées par la commercialisation conditionnent l'individu vers le choix d'un modèle standard. L'accession à la propriété pavillonnaire, "clé en main", est facilitée par la prise en charge de toutes les formalités et à commencer par un échancier sur mesure accompagné d'un descriptif technique et d'encarts publicitaires: "construire c'est notre métier", "payez moins d'impôts", "bâtir son avenir malgré l'inflation"...(1).

Cette évolution de l'habitat dans le sens du conditionnement est une caractéristique de notre civilisation à comportements consommatoires que d'aucuns qualifient d'assistés. Le développement urbain sous forme d'opérations périphériques a, peu à peu, par le jeu des mécanismes politico-économiques, échappé à l'initiative individuelle. Le cadre de vie, comme le domaine bâti, est subi par l'utilisateur et imposé par des décideurs diffus et inaccessibles. Les contraintes imposées par la machine production-consommation, l'extension du statut de salarié, les facilités du crédit, la publicité, le conformisme, ont enfermé l'individu dans le conditionnement de la consommation en série. La maison en lotissement, comme tous les secteurs de notre vie quotidienne, sont banalisés, rendant celle-ci plus asservie que libérée. L'homme n'a plus guère de prise sur la conception de son habitat, encore moins sur celle de son nouveau quartier. Tout le porte à se démobiliser. Il n'a plus le choix, il est conditionné à acheter une maison "clé en main" dans un lotissement ou à se voir imposer un type de pavillon dans un environnement qu'il n'a pas choisi. Mais accepte-t-il ce conditionnement?

II. Le comportement des Français face au conditionnement de leur habitat.

Dans La Vie Française du 27 janvier 1960, on pouvait lire déjà: "On a voulu influencer les chefs de famille et leur faire admettre un mode de vie que l'on avait rêvé pour eux, alors qu'eux mêmes dans la solitude de leur meublé, ils rêvaient de tout autre chose".

Un sondage de l'IFOP, rédigé pour le compte du Ministère de l'Équipement en 1974 et portant sur 2291 interviews représentatives de la population française âgée de 18 ans et plus, relevait une forte mobilisation des Français sur l'urbanisme. On note trois centres d'intérêt:

1. L'urbanisme pour la majorité des Français est lié à l'amélioration des conditions de vie, de l'environnement et de la qualité de la vie, davantage qu'à l'aménagement de la ville ou du logement. Les Français souhaitent un habitat appropriable avec environnement bien vécu, de bonnes relations de voisinage, la singularité et le pluralisme

(1) Echancier PROMOGIM, Document n°30 en annexe.

des formes d'habitat.

2. Les Français déplorent l'insuffisance de l'information (73%), la lourdeur des règlements administratifs (79%), l'importance excessive attribuée aux aspects financiers et au respect des intérêts de propriétaires de terrains (rente foncière), une mauvaise conception et la médiocre qualité de l'habitat collectif.

3. Ils constatent aussi la faiblesse des démarches pour se renseigner (25%), l'absence de participation des citoyens à l'aménagement des villes (84%).

Si les conditions politico-économiques ne sont pas actuellement favorables à une participation de l'individu à la création de son habitat, il n'en reste pas moins qu'une foule d'accédants ne souhaitent pas s'investir dans l'habitat. Ceux-ci représentent des couches sociales économiquement et culturellement spécifiques caractérisées par une adhésion à la facilité du "prêt à habiter" et à l'accession à la propriété individuelle "clé en main", par l'indifférence et l'absence d'intérêt pour un investissement dans l'amélioration du cadre de vie (L'association Les Amis de la Colline de Bellecroix qui oeuvre pour l'amélioration du cadre de vie du quartier ne draine qu'une partie infime de la population, qui plus est, appartient aux couches socio-culturelles les plus élevées). Toutefois, comme nous l'avons montré dans la présente partie (Premier chapitre), la majorité des accédants sont déçus par l'environnement qui présente toujours un décalage brutal entre la publicité et la réalité. D'un autre côté, si les sondages font ressortir une aspiration des Français à plus de participation dans les prises de décisions sur l'urbanisme, l'expérience a montré qu'il n'existait pas de demande spontanée pour la participation, de même que l'on constate peu d'efforts de la part de la majorité des citoyens pour une recherche d'informations et de formation pour lutter contre le conditionnement et s'exprimer plus personnellement sur l'habitat. On peut toutefois, dans l'état actuel des choses, essayer de dégager quelques tendances dans la recherche de la personnalisation de son habitat et de la participation à son élaboration.

III. L'expression de la liberté des usagers ou le contre-pouvoir.

Il apparaît maintenant de toute évidence qu'il existe actuellement en France deux types d'habitat, le lotissement, habitat conditionné pour les classes moyennes et modestes et la "construction libre" accessible aux classes fortunées. Le lotissement du "Clos des Lilas" à Marly, qui est un "lotissement de riches", est une exception, et contraste dans le paysage par son standing supérieur (dimension imposante des parcelles, architecture "de maître", abondance de la végétation...) avec le "lotissement social" proche de "l'Orée des Fleurs" de facture chalandonnienne.

Il faut distinguer plusieurs niveaux de participation: consultation, délégation de pouvoir, partie prenante dans la participation aux décisions,

comme on peut aussi distinguer plusieurs lieux de participation: projet de construction de la maison, aménagement de la maison et de ses abords, processus d'aménagement du quartier.

Au niveau doctrinal, certains penseurs comme Claude Lefèvre pensent "qu'il n'y aura de réalité urbaine épanouissante que lorsque les habitants auront eu la possibilité de s'approprier leur logement, mais surtout de se le modeler ultérieurement".

Sur le plan politique, l'urbanisme est devenu un cheval de bataille sérieux. Les doctrines politiques dégagent des prises de position cohérentes avec leur programme et leur idéologie. La doctrine socialiste veut créer des conditions favorables à la réalisation d'un habitat humain en préservant les vocations propres à la ville et à la campagne, la doctrine social-démocrate abolit toute réglementation en matière de construction et conduit à un développement anarchique, la doctrine libérale préconise un développement de l'habitat par le secteur privé répondant à la loi de l'offre et de la demande... On a constaté que la réalité, sous le pouvoir de gauche ou de droite, s'éloigne du discours.

Les mouvements associatifs, encore jeunes et peu nombreux, restent timides et n'attirent qu'une adhésion modeste. La seule association en Moselle, la COVISEM, née en 1984, se borne à une étude des problèmes liés aux jeunes et aux relations entre **lotissement** et milieu rural et à la recherche d'une autre conception des équipements qui seraient réalisés sur la base de la concertation. "En fait, plus largement, nous souhaitons un véritable partenariat entre ceux qui décident et ceux qui utilisent les équipements réalisés" (1).

Mais ce sont surtout les conditions économiques qui ont imposé à l'usager une prise en charge de son habitat dans l'aménagement intérieur et ses abords. On voit de plus en plus l'architecte se borner à ne concevoir que les éléments de l'hygiène et du confort indispensables, laissant aux futurs habitants des possibilités d'adaptation ultérieures et la liberté de terminer l'aménagement à leur guise. Ceux-ci pourront ainsi varier certains cloisonnements selon leurs désirs et modeler un paysage. Cette pratique, outre qu'elle favorise la consommation des matériaux d'aménagement et la prospérité des grandes surfaces spécialisées à cet effet (Bricorama...), donne à l'usager la satisfaction de participer à la construction et une liberté de manoeuvre en dehors de laquelle il n'y aurait que des mécanismes d'emprisonnement de l'individu dans un cadre uniforme et rigide.

Pour un nombre de plus en plus important de Français, le logement ne peut être conçu pour un homme standart, comme l'est une balle pour un fusil. Le **lotissement** dans sa forme standardisée, uniforme et achevée est donc un phénomène aberrant, inadapté au besoin profond des familles, lesquelles ont aussi la possibilité de s'épanouir dans la conception et l'aménagement de leur habitat.

(1) M. Fiebach, président de l'association COVISEM. Le Républicain Lorrain du 8 février 1985.