



Extrait du Association pour l'Économie Distributive

<https://www.economiedistributive.fr/Batiment-et-habitation>

Page de DYNAMO

Bâtiment et habitation

- La Grande Relève - N° de 1935 à nos jours... - De 1935 à 1968 - De 1935 à 1936 - N° 4 - 1er au 15 décembre 1935 -

Date de mise en ligne : vendredi 6 octobre 2006

Date de parution : 1er décembre 1935

Copyright © Association pour l'Économie Distributive - Tous droits réservés

Il n'est pas possible de demander cet argent au budget de l'Etat qui sera toujours de plus en plus en déficit.

Les méthodes actuelles ne mettent à notre disposition que les emprunts avec tout leur onéreux cortège de frais d'actes, de commissions aux banques et aux intermédiaires, d'intérêts, cet ensemble grève lourdement la construction, c'est la cause de la cherté des loyers et de l'énorme chômage qui sévit depuis si longtemps dans l'industrie du bâtiment. Ce n'est pas de ce côté non plus qu'il faut chercher les capitaux nécessaires à la solution du problème de l'habitation.

Il faut se passer des emprunts pour éviter les frais et les intérêts qui en sont la conséquence et pourtant mettre à la disposition de l'industrie du bâtiment les milliards nécessaires à l'édification des immeubles modernes qui sont indispensables aux malheureux qui s'étiolent dans les taudis.

Non seulement, c'est possible dès maintenant, mais encore il n'en coûterait rien aux contribuables.

Que manque-t-il ? Seulement l'argent.

Il faut en créer.

Le moyen le plus simple et le plus facilement acceptable consiste à faire imprimer par la Banque de France elle-même des billets spécialement affectés à la construction.

Il ne faut pas songer à émettre des billets ordinaires gagés sur l'or, ce serait le commencement de l'inflation, et cela compliquerait la situation générale, alors qu'il faut la simplifier.

Ces billets spéciaux, dits « billets construction » seront gagés à 100 % de leur valeur sur les terrains et les constructions.

Ce n'est donc pas de l'inflation puisqu'il existe un gage dont la valeur représente exactement celle des billets émis.

La garantie sera rendue effective par une hypothèque sur les terrains et les immeubles.

Les billets construction seront retirés de la circulation en 75 ans, à raison de 1,33 % par an.

En sorte que la garantie offerte par le gage par rapport aux billets restant en circulation augmentera tous les ans ; c'est ainsi qu'après 15 années, le cinquième des billets émis étant retiré, la garantie des billets restant en circulation sera de 125 %.

La somme annuelle nécessaire à ces retraits sera fournie par les loyers des immeubles sur lesquels l'Etat aura reçu délégation.

Les billets seront émis dans la valeur unique de 1.400 francs, ils seront échangeables contre la monnaie courante et ne différeront des billets ordinaires que par l'indication en filigrane de l'année du retrait et en impression l'indication et l'importance du lot de construction qui a motivé leur émission et qui sert de gage à ces billets.

Il résulte de ce projet, que la somme nécessaire à la construction d'un logement composé de 2 pièces de 14 Mq chacune, une cuisine de 6 Mq, une entrée, une penderie et des w.-c., ayant coûté à construire 33.250 francs, y compris la partie de terrain correspondante, sera amortie par une annuité de 442 francs.

En y comprenant les charges d'administration, le loyer annuel sera de 770 francs.

Il sera donc moins élevé que celui des taudis correspondants et pourra par conséquent les concurrencer.

C'est là tout le problème.

Tant que les loyers des immeubles neufs ne seront pas inférieurs à ceux des taudis, les habitants de ces horreurs pour qui la question d'argent prime celle de la santé, ne pourront pas quitter leurs logements malsains.

Voici le tableau comparatif des loyers des logements suivant la méthode financière adoptée.

Tous ces logements étant absolument semblables dans les 3 méthodes et ayant nécessité exactement la même dépense.

Locaux édifiés au moyen :	<i>une pièce et dependances par an</i>	<i>deux pièces et dependances par an</i>	<i>trois pièces et dependances par an</i>
d'emprunt ordinaire	2.800 fr.	4.000 fr.	5.200 fr.
d'emprunt prévu par la Ville de Paris	1.810 fr.	2.480 fr.	3.345 fr.
au moyen des billets construction	538 fr.	770 fr.	995 fr.

Les résultats de cette initiative seront très importants :

Suppression du chômage et des allocations pour la très importante industrie du bâtiment qui comprend pour la France plus de 300.000 chômeurs inscrits et non inscrits.

Répercussion sur les autres industries puisqu'on aura donné du pouvoir d'achat à un grand nombre de personnes.

Suppression des taudis et amélioration de la santé générale.

Par conséquence allègement du budget des hôpitaux.

Enfin il n'en coûtera rien, ni à l'Etat, ni aux Villes, ni surtout aux contribuables.

Nous ne voulons pas terminer cette étude sans ajouter une considération générale importante relative à l'urbanisme, qui est une vision d'avenir.

La superficie de Paris est de 7.800 hectares. Le nombre de ses habitants de 2.870.000, soit 367 habitants à l'hectare.

C'est une densité qui n'est pas considérable, et pourtant les rues sont étroites, les espaces libres très rares, et l'air est irrespirable dans la plupart des quartiers.

Dans l'indication que nous avons donnée pour le logement des 1.500.000 mal logés de Paris, nous prévoyons des immeubles de 20 mètres de hauteur verticale ayant 8 étages et des espaces de 70 mètres entre les immeubles, ce qui est la largeur des Champs-Élysées. Nous avons beaucoup d'espaces libres et beaucoup plus d'air, et pourtant la densité de la population est plus de deux fois plus forte, en effet 1.500.000 habitants logés sur 1.950 hectares font 769 habitants à l'hectare.

Nous ne sommes pas partisans d'une si forte densité et nous pensons qu'au moment des réalisations il ne faudra pas dépasser la densité de 40 habitants à l'hectare.

Mais nous avons voulu montrer par notre étude combien est grand le désordre qui a toujours présidé à Paris à l'établissement des rues et à la construction des immeubles, et combien l'ordre et la méthode peuvent augmenter le bien-être des individus, même en augmentant considérablement le nombre des habitants à l'hectare.

Et nous avons voulu montrer enfin qu'en supprimant toutes les vieilles masures qui n'ont qu'un, deux ou trois étages, on pourrait augmenter les espaces libres dans une proportion insoupçonnée, en conservant pourtant le principe des immeubles de 8 étages qui semblent mieux convenir au caractère français que les gratte-ciel.

En effet, la population de Paris logeant dans des immeubles de 20 mètres de hauteur verticale, occuperait par la construction de ceux-ci, une superficie de 600 hectares, en comptant 800 hectares pour les monuments et le quartier des bureaux lesquels pourraient être également plus ordonnés. Il resterait encore 6.400 hectares pour les rues et les espaces libres.

C'est-à-dire de quoi donner de très beaux aspects à la Ville en prodiguant aux habitants, l'air, la lumière et la santé.

X... (Architecte).