

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 36 (1964)

**Heft:** 8

  

**Artikel:** Entretien avec Claudius Petit, ancien ministre de la Construction

**Autor:** Gros, Brigitte / Petit, Claudius

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-125640>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Entretien avec Claudius Petit

*Ancien ministre de la Construction*

29

« Est-il normal que l'industrie automobile ait augmenté sa production de 19 % en un an, contre 4 % seulement pour le logement ? »

C'est M. Claudius Petit qui posait cette question à M. Paul Delouvrier, délégué général au district de Paris, au cours d'un débat organisé récemment par la jeune Chambre économique.

Cet homme a été ministre de la Construction de 1948 à 1953, après avoir refusé, le cas mérite d'être souligné, tous les portefeuilles que plusieurs présidents du Conseil lui avaient proposés. Courageux et intègre, M. Claudius Petit n'est plus ministre ni parlementaire. Il est resté maire de Firminy (Loire), ville ouvrière, et président de l'Office des HLM. Dans cette commune, mille huit cents logements viennent de sortir de terre.

### La pierre et les hommes

Mais Firminy n'est plus assez grand pour ce bâtisseur. Il parle avec passion de la pierre et des hommes, et d'une époque qui n'aura de sens à ses yeux que si les maisons, les villes, les espaces verts sont à sa mesure.

M. Claudius Petit est révolté.

« Les différentes mesures que vient de prendre le gouvernement me paraissent fragmentaires et désordonnées, dit-il. Et comment seront-elles appliquées ? Certes, le bail à construction peut favoriser la construction de HLM. Mais il peut aussi camoufler des opérations spéculatives de grande envergure.

» L'accélération des formalités pour obtenir les permis de construction ? Depuis dix ans, tous les ministres la promettent. La location obligatoire des terrains à bâtir ? Cette mesure n'a de valeur que si elle est accompagnée, pour chaque commune, d'un plan d'urbanisme et des crédits nécessaires. Or ce n'est pas le cas.

» La cession des terrains domaniaux ? Elle se heurte à d'énormes difficultés. Si, en 1950 par exemple, on a réussi à construire des immeubles sur l'emplacement d'une caserne à Valence, on a échoué dans la région parisienne et à Saint-Etienne.

» Sur un plan plus général, il faut faire prévaloir l'intérêt de la communauté sur celui de l'initiative privée. »

M. Claudius Petit, qui participe aux commissions spé-

cialisées du plan, et aux travaux des organisations de HLM, se bat pour le logement social. Si l'on veut atteindre le chiffre de cinq cent cinquante mille logements par an, il faut, à son avis, résoudre au moins trois séries de problèmes.

Psychologiques d'abord. En 1912, lors des premières manifestations ouvrières dans les régions minières du Nord, le mouvement qui est devenu celui des HLM avait un côté « œuvre de charité ». Cela ne choquait personne et cela était, à l'époque, admis comme normal. Ces temps sont révolus.

Aujourd'hui, le secteur « socialisé » du logement est devenu un point critique de l'organisation nationale, une personne morale au service de la collectivité.

A l'Etat de se rendre compte de l'importance de ce problème.

Et à lui de choisir : le logement ou l'automobile, le logement ou la force de frappe. C'est toute l'affaire des priorités : nos routes sont embouteillées par des hommes et des femmes qui vivent dans des taudis vieux d'un siècle, crasse comprise. Quel sens tout cela peut-il avoir ?

Même mutation psychologique du côté des locataires : il leur faut accepter de modifier la ventilation de leurs dépenses et comprendre que les loyers servent finalement à la construction de nouveaux logements.

« Bref, ajoute M. Claudius Petit, l'Etat et les particuliers doivent comprendre que la maison est pour chaque homme le bien le plus précieux. »

Second problème : savoir concevoir. Rien ne prouve qu'il faille s'entasser dans des cubes plus ou moins grands selon la fortune. Il faut non pas de l'improvisation, mais un délai normal de préparation et d'études.

« La mise au point du prochain modèle de Caravelle exige cinq années d'études, explique M. Claudius Petit ; il faudra également cinq ans à Citroën et à NSU pour sortir le prototype de voiture à moteur rotatif. Mais on ne dispose que de trois mois pour fournir au ministère un projet d'immeuble. »

Ce projet une fois établi, intervient la procédure des adjudications, qui n'a pas changé depuis Colbert et qui devrait, selon l'ancien ministre, être remplacée par un système d'entente directe entre maîtres d'œuvre et entreprises, sous le contrôle de l'Etat.

« Tout aujourd'hui est ridicule, dit-il. Les entreprises parisiennes construisent des chantiers à Perpignan, et celles de Lille bâtissent à Lyon. »

Enfin, l'argent.

Il est nécessaire, pense M. Claudius Petit, de revenir au système antérieur : le financement de 85 %, à taux réduit, indexé sur le prix réel de la construction et non sur un prix forfaitaire.

Le Congrès des HLM a d'ailleurs constaté que le procédé du prix forfaitaire aboutissait à faire monter en flèche les dépenses complémentaires, jusqu'à 50 % du coût total dans certains cas. Il en résulte une hausse des loyers inconciliable avec la situation des familles locataires. Résultat : les projets sont « déshabillés » et les entreprises commencent à construire dans de mauvaises conditions. Tant pis pour le confort et l'agrément.

## Le prix du terrain

« Ajoutez à cela, poursuit le maire de Firminy, que, du point de vue de l'économie globale, ce système est absurde. En France, le moteur économique, ce sont les industries de consommation, c'est-à-dire les secteurs extraordinairement soumis à la conjoncture. Voyez l'Allemagne : avec cinq cent cinquante mille logements par an, le bâtiment n'a pas été outre-Rhin un facteur inflationniste ; au contraire, il est devenu un élément moteur de l'industrie allemande. »

Quant aux terrains...

« Comment, s'écrie l'ancien ministre, expliquerons-nous à nos petits-enfants ce qui se passe depuis dix ans en matière de terrains ? Je ne cherche même pas à l'imaginer. Soyons sérieux : en France, tous les prix sont réglementés officiellement ou officieusement : le pain, les places de cinéma, l'automobile. Mais pas le mètre carré. Vous pouvez en faire ce que vous voulez. En matière de terrain, le seul dieu, c'est l'argent. »

D'ici à 1980, la population des villes aura doublé et leur surface quadruplé. Le prix du terrain, qui monte en flèche, représente dès maintenant dans la région parisienne entre le quart et la moitié du prix total de la construction des HLM et dans la construction privée, ce prix atteint ou dépasse le coût de la construction.

## Stockholm et Turin

Dans la région parisienne, par exemple, des terrains qui coûtaient 2000 fr. en 1950, en coûtent maintenant 20 000. Le coût d'un logement de trois pièces est passé de 16 000 fr. à 40 000 fr. Et c'est l'Etat, banquier des HLM, qui, finalement, comble la différence. On arrive ainsi à faire verser par les locataires ou les petits propriétaires des logements construits une très forte rente aux grands propriétaires fonciers.

Des solutions ? Il y en a de toutes sortes, estime M. Claudius Petit. Toutes, néanmoins, remettent en cause forme et usage de la propriété. M. Claudius Petit cite des exemples. Stockholm d'abord (un million d'habitants). La Municipalité construit actuellement sur des terrains acquis par elle au début du siècle ; elle achète aujourd'hui des emplacements auxquels personne ne songe et qui lui serviront dans

trente ans. Cela exige que les plans d'urbanisme ne soient pas publiés tous les matins.

Autre exemple : Turin. La Municipalité a donné le choix à un certain nombre de propriétaires fonciers : ou bien, dans les deux ans qui suivaient la décision, ils construisaient des immeubles pour les ouvriers de chez Fiat ; ou bien les terrains passaient entre les mains de la Municipalité qui les achetait à un prix fixé par elle-même. Tout le monde s'est incliné et les immeubles poussent.

Claudius Petit ne manque pas d'idées. On l'écouterait pendant des heures ; on se demande pourquoi les ministres en place ne l'écoutent pas du tout. Sans doute ont-ils autre chose à faire.

Brigitte Gros. (« L'Express ».)

## Une mise au point de Claudius Petit

*M. Claudius Petit nous communique la réponse qu'il a faite à une lectrice de « L'Express » au sujet de la taxation des terrains ; en voici l'essentiel :*

Je n'ai pas dit qu'il fallait taxer les terrains. J'ai fait observer que dans notre économie tout est taxé : le pain, le lait, le vin courant, le blé, tous les produits métallurgiques, de très larges parties des produits industriels : charbon, essence, mazout, les places de cinéma, le prix des repas dans le wagon-restaurant, etc., et actuellement, dans le cadre du plan de stabilisation, l'ensemble des prix des objets manufacturés est soumis à un contrôle très strict. Les prix de la construction eux-mêmes sont taxés pour tout ce qui concerne les constructions subventionnées par l'Etat ou aidées au moyen des crédits d'Etat. Mais seul le terrain apparaît dans sa liberté intrinsèque, ce qui ne va pas sans quelques scandales qui, à mon avis, mettent indiscutablement en cause le principe même de la libre disposition du sol...

Dans le domaine foncier, les propriétaires du sol récoltent d'autant plus qu'ils ont pu attendre le plus longtemps avant de céder leurs parcelles en vue de construire ; les autres ont pu travailler tout autour et par leur travail apporter une plus-value à un bien inerte. Dans une ville où la construction était pratiquement ignorée, la Municipalité engagea de grands travaux de viabilisation dans certains terrains jusqu'alors inemployés. Les terrains, en nature de prés, se vendaient au prix marchand, en 1954 lorsqu'ils étaient bien situés à l'intérieur de la commune, entre 250 et 900 anciens francs le mètre carré. La viabilisation de ces terrains : routes, voies de desserte, égouts, eau, gaz, électricité, représente une dépense d'environ 1200 fr. par mètre carré viabilisé. Le prix de revient moyen du mètre carré était donc situé à 1650 anciens francs.

Cette opération de construction de 1500 logements environ a déclenché dans la commune un véritable intérêt pour le logement neuf mais, en même temps, les propriétaires fonciers avaient pris de l'appétit. Et, récemment, cette même commune, achetant une bande de terrain pratiquement inemployée, couverte d'une demi-douzaine de jardins potagers et de quelques baraquements en planches servant de garages, le tout défigurant

## Le 27<sup>e</sup> Congrès mondial d'habitation, d'urbanisme et d'aménagement des territoires

31

l'ensemble construit, a été contrainte d'acquérir cette parcelle au prix de 3750 anciens francs, c'est-à-dire que la commune a «remboursé au propriétaire la plus-value que la commune avait donnée à la valeur de ce terrain inemployé.»

Autre exemple: les propriétaires d'un immeuble de quatre étages avec un commerce à fin de bail au rez-de-chaussée offraient, à la commune, en 1955, leur immeuble pour une somme inférieure à 6 millions de francs de l'époque. Aujourd'hui, cet immeuble ne pourrait pas être acquis avec 50 millions. Or, il commande une opération de curetage d'un îlot défectueux situé en plein cœur de la ville.

Autre exemple: les derniers représentants d'une vieille famille locale vivaient misérablement dans les restes d'un vieux château dont l'entretien est délaissé depuis longtemps, au milieu d'un parc laissé lui aussi à son abandon naturel. Si, en 1954, cette propriété avait pu être acquise par la commune – mais les considérations de limites communales à l'époque l'en empêchaient – l'ensemble n'aurait pas dépassé une somme de 80 à 100 millions d'anciens francs. Aujourd'hui, cet espace étant indispensable à l'urbanisation de la commune, les propriétaires en demandent modestement 350 millions d'anciens francs...

Cet enrichissement sans cause autre qu'extérieure, enrichissement ne provenant d'aucun travail personnel et provenant parfois d'un refus de collaborer à une œuvre d'aménagement d'une commune dans le cadre du bien commun que nous devons tous rechercher, cet enrichissement, pourrait-on même le justifier? Je ne le crois pas... La spéculation foncière conduit en effet à écarter impitoyablement du centre des villes les travailleurs dont l'activité est située dans la ville, contraignant ceux-ci à habiter dans les quartiers périphériques ou dans les banlieues des grandes villes et singulièrement de la capitale. On peut imaginer que dans une certaine mesure ce mouvement a un certain caractère de fatalité que l'on peut observer depuis le fond des temps. Mais quand le phénomène, lié au mouvement d'urbanisation accélérée que l'on constate présentement, prend cette ampleur que j'estime regrettable et quand l'argent commande ainsi aux destinées d'une commune et dirige, beaucoup plus que la raison, l'urbanisme des villes, petites ou grandes, je ne peux pas m'empêcher de considérer la gravité de la situation...

Eugène Claudius Petit.  
(«L'Express».)

Organisé à Jérusalem du 21 au 28 juin 1964, le 27<sup>e</sup> Congrès de la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires avait inscrit deux importantes questions à son ordre du jour: la politique du logement pour les régions à rapide accroissement de population et les plans nationaux pour la redistribution de la population et pour la construction de villes nouvelles.

Chacun de ces thèmes, introduit par un rapporteur, était discuté selon les divisions suivantes: objectifs principaux des plans et politiques, facteurs et possibilités existantes, solutions et conclusions.

Des recommandations ont été proposées par le congrès sur chacun de ces deux thèmes, recommandations dont nous publions ci-après le texte.

### Texte des recommandations du congrès

#### Thème I - Politique du logement pour les régions à rapide accroissement de population

(Rapporteur: M. Ariei Doudai)

Dans le monde, l'habitation se trouve dans une situation aiguë et particulièrement dans les régions à rapide accroissement de population. La migration de population – venant des régions rurales vers les régions à développement économique rapide et vers les centres urbains – forme la base commune du problème de l'habitation dans presque tous les pays; dans les pays en voie de développement, où la migration de la population est accompagnée d'un taux très élevé d'accroissement de la population, les déficiences de l'habitation sont particulièrement graves.

Le congrès est d'avis que les efforts faits actuellement pour arrêter le développement de ces conditions et pour améliorer la situation de l'habitation sont insuffisants. Afin que des moyens puissent être trouvés pour arriver à la solution des problèmes mondiaux de l'habitation, le congrès déclare que:

1. Un logement décent est une des nécessités essentielles d'une vie humaine décente. Il est impératif que ce besoin fondamental soit satisfait pour tous les peuples. Les Etats et les institutions sociales devraient assumer la responsabilité de fournir des logis suffisants et adéquats, conformément aux conditions particulières du pays intéressé. La responsabilité de la fourniture concrète des