

Christian TOPALOV, *Le Logement en France : histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987. 14 × 22, 456 p.

Avec un ouvrage dont le sous-titre peut paraître, de prime abord, quelque peu énigmatique, C. Topalov entreprend de nous narrer, dans la longue durée, l'histoire des amours difficiles de la pierre et du capitalisme. Si le logement est décidément une marchandise impossible, c'est qu'il ne s'agit pas d'un bien comme les autres. Sa production suppose la mobilisation d'un matériau rare, non reproductible à l'infini et retenu par des propriétaires privés : le sol ; sa diffusion se heurte à un goulet d'étranglement : le pouvoir d'achat des consommateurs et, plus précisément, des couches populaires, seules aptes, ici comme ailleurs, à sécréter un vaste marché. Pour ces deux raisons, la construction capitaliste est condamnée à se porter vers les segments supérieurs du marché, donc à limiter sa clientèle, ou bien à intégrer à un endroit ou à un autre du processus de production des agents non capitalistes, bref à se nier elle-même. L'histoire du logement apparaît finalement comme le récit des tentatives vaines pour surmonter cette contradiction, pour guérir de cette véritable maladie de la pierre.

Pour inaugurer son parcours, l'auteur suit la lente mais inexorable transformation de l'habitat en marchandise. Il ne remonte pas jusqu'à l'Antiquité et encore moins jusqu'au Néolithique, mais s'enfonce dans le passé mythique du haut Moyen Age, au temps où la propriété ne circule pas librement, enserrée dans les mailles du féodalisme. Progressivement, par des voies multiples, l'habitation se dégage de ses entraves, elle se transmet bientôt librement aux descendants ou à d'éventuels acheteurs. Elle devient alors une marchandise avant que l'expropriation de ses occupants au XIX^e siècle ne la transforme en capital aux mains d'une classe de rentiers.

On accompagne aisément l'auteur dans sa démonstration. C'est tout juste si l'on peut s'interroger sur l'acte de naissance du logement-marchandise. N'y avait-il pas de transmission de la propriété urbaine dans la Rome antique ? Le marché des immeubles n'est-il pas assujéti à la croissance des villes, à la circulation de la monnaie, au crédit ? Le logement devient-il ou redevient-il une marchandise ? Quoi qu'il en soit, un tel affranchissement du logement se réalise au prix d'un éclatement : les habitations se couvrent de rentes et les détenteurs de ces créances s'arrogent du même coup une fraction du titre de propriété. Il est vrai que la Révolution élimine ces redevances, aidée puissamment, il faut le dire, par la dépréciation de l'assignat.

L'évolution ultérieure n'est pas aussi favorable aux occupants. Ils deviennent locataires de leur maison et ce processus achève de mettre en place les conditions d'un système de production capitaliste du logement. C. Topalov se place alors délibérément à deux moments historiques privilégiés pour décrire les tentatives de développement de la production immobilière sur une base capitaliste et leur faillite. Une crise clôt chaque cycle et génère à terme, à chaque fois, un nouveau système de production.

La première phase correspond à la période 1860-1914 et coïncide avec ce que

l'auteur appelle l'âge d'or du rentier. Pendant ce demi-siècle, l'investissement est assuré soit par des propriétaires patrimoniaux, soit par des promoteurs indépendants de la propriété foncière. Ce dualisme, primordial, en recouvre bien d'autres : géographiques, physiques, sociaux. Les premiers se spécialisent, en effet, dans le logement ouvrier, bon marché, peu élevé. Les seconds développent des immeubles de rapport, de haut de gamme, de type hausmannien.

Si le système entre en crise dès 1880, c'est par l'extension du marché foncier, l'abstention croissante des rentiers et l'orientation progressive vers les segments supérieurs du marché. De là résultent deux effets pervers : la saturation du marché cher, la pénurie du logement bon marché, et cette inadéquation entre l'offre et la demande est responsable de la crise qui sévit pendant le demi-siècle suivant, bien plus qu'un blocage des loyers abusivement invoqué.

La seconde phase dure de 1950 à 1980. Elle s'identifie au succès de la promotion immobilière. Après une longue période de marasme, la construction reprend vigueur. Individuellement ou groupés en sociétés, les promoteurs mobilisent des capitaux, des terrains, des matériaux, pour produire et surtout pour vendre des appartements. Le moteur, effectivement, n'est plus la recherche d'un placement pour un rentier, mais l'effort des particuliers, pour accéder à la propriété d'occupation. Paradoxe : les habitants, expulsés pendant la Révolution industrielle redeviennent propriétaires sous la houlette du capitalisme. L'auteur décrit minutieusement le fonctionnement et la conjoncture de ce mode de production et montre qu'il impose sa norme aux autres formes de lotissement jusqu'à la crise de 1974.

L'effondrement de la production est concomitant avec l'avènement d'un nouveau système : la commande sur catalogue généralement à l'initiative des particuliers. De plus en plus dépendants du capital financier, exclus de ce type de construction, handicapés à nouveau par l'étroitesse du marché, les promoteurs perdent du terrain et la production se sépare du mode de production capitaliste, comme un siècle plus tôt. L'auteur y voit la preuve d'une impossibilité structurelle pour le capitalisme de s'imposer dans un secteur de production essentiel, puisqu'il commande pratiquement tous les autres. La consommation de masse du logement représenterait bien une utopie.

Ce modèle cohérent et séduisant a le mérite de rendre compte sur plus d'un siècle des transformations subies par le secteur immobilier en France et d'en expliquer la conjoncture. Comme tous les modèles, il comporte certaines limites que l'auteur perçoit d'ailleurs fort bien. De fait, il me semble que l'on peut difficilement échapper à deux interrogations majeures. 1^o La construction immobilière représente-t-elle réellement un secteur de production autonome ? Les grandes phases que l'on distingue sont-elles uniquement le produit de contradictions internes ou bien sont-elles étroitement liées à la conjoncture générale ? 1880 ou 1965 ne sont pas des dates innocentes non plus que 1974 d'ailleurs. 2^o En accordant d'emblée la priorité à l'offre comme vecteur de la production, ne sacrifie-t-on pas les autres agents économiques qui développent leur propre stratégie, en fonction de leur épargne disponible, de leur propension à consommer... J. Capdevielle a montré que l'acquisition d'un patrimoine représente largement un investissement métaphysique, la réponse à une angoisse

existentielle¹⁵ et il en fait le fondement de la classe moyenne. Dans ce contexte, que peut bien impliquer une statistique qui révèle que l'accès à la propriété est resté constant au-delà des soubresauts des mises en chantier, pendant près d'une décennie¹⁶ ?

Pourtant il est certain qu'en choisissant délibérément un angle d'approche privilégié, en attribuant aux formes de production le rôle moteur, C. Topalov propose une interprétation tout à fait judicieuse et convaincante des destinées du bâtiment. Après d'autres auteurs¹⁷, il apporte sa pierre à l'édification d'une histoire du logement en France.

Gérard BÉAUR.

Philippe MIOCHE, *Le Plan Monnet, genèse et élaboration : 1941-1947*. Paris, Publications de la Sorbonne, 1987. 16 × 24, 323 p. (« France XIX^e-XX^e »).

C'est à partir d'une thèse de troisième cycle, que l'auteur a conçu ce livre sur les origines et l'élaboration du Plan de modernisation et d'équipement, dont Jean Monnet remit au général De Gaulle en décembre 1945 les propositions. Moderniser la France en la reconstruisant, le faire avec tous les Français, au moyen de l'innovation stimulante que sont les commissions de modernisation où fonctionnaires, représentants du monde de l'entreprise et des syndicats peuvent débattre des voies de la modernisation : la personnalité de Jean Monnet n'est pas négligeable, qui découvre en 1945 le lent et régulier déclin d'un pays, dont la cause profonde serait le manque d'esprit d'entreprise.

Le Plan proposé en 1945 est élaboré en 1946 et adopté en 1947, et cette chronologie pose le premier problème des héritages et des origines du Plan. L'élaboration ne peut être dissociée des relations franco-américaines, dans la mesure où la France affaiblie est dépendante des États-Unis, et où Jean Monnet a des liens anciens et forts avec les mondes politique et des affaires américains. Enfin, le rôle des hommes, groupes sociaux et forces politiques qui ont, en France, permis la réflexion et la décision constitue le troisième axe problématique de l'ouvrage.

Les origines du Plan sont antérieures à la Libération et à la guerre même. Jean

15. Jacques CAPDEVIELLE, *Le Fétichisme du patrimoine. Essai sur un fondement de la classe moyenne*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1986.

16. Étude de Michel MOUILLART (Secteur logement du Centre d'études et de recherches sur la ville et l'espace), diffusée par le ministère de l'Équipement et du Logement.

17. Je pense par exemple au livre de Michel LESCURE, *Les Banques, l'État et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Paris, Éd. de l'École des hautes études en sciences sociales, 1982.