

Maison du Japon. — Cité Universitaire de Paris. — M. J. NAKAMURA, Architecte.

A propos des Loyers

Le maquis législatif s'épaissit encore. Si les heures employées à l'occasion des lois sur les loyers par les parlementaires qui les votent, par les juges qui les débrouillent, par les avocats... qui les embrouillent, par les parties qui en discutent, étaient des heures de maçon, il serait probable que cette irritante question serait depuis six ans résolue et qu'il y aurait assez d'immeubles nouveaux pour mettre fin à la crise. C'est une loi nouvelle et non une construction que malheureusement on vient de terminer; on en trouvera le texte dans le *Recueil juridique C. M.* encarté dans ce numéro.

Avant d'examiner les quelques points qu'elle règle, disons qu'elle constitue un pas de plus dans l'impasse qui, en janvier 1926, ne peut aboutir qu'à de nouvelles prorogations et que, cette fois du moins, on n'a pas eu la candeur de qualifier la nouvelle loi de définitive.

A l'occasion des multiples textes précédents, nous n'avons que trop souvent pu exposer les principes, systématiquement écartés et qui, comme il est naturel, ne le sont pas impunément. Reprenons-les donc une fois de plus. La crise est essentiellement un défaut de réajustement entre les besoins et les possibilités locatives. Certainement il y a plus d'étrangers installés dans nos grandes villes et notamment à Paris qu'avant-guerre, plus de nouveaux riches provinciaux qui y ont un pied-à-terre, des magasins, bureaux, etc., ont remplacé des locaux d'habitation, mais dans l'ensemble il est démontré que le déficit est peu important et que si la crise existe avec l'acuité que l'on sait, elle résulte du fait que, les majorations légales étant inférieures au coefficient de construction, chacun se cramponne à son appartement, même si ses besoins d'habitation ou ses possibilités pécuniaires ont été modifiées en plus ou en moins depuis dix ans.

On sait en effet que s'il paraît établi que la construction d'un pourcentage relativement faible d'immeubles à loyers serait suffisante pour redresser la situation, notre législation la rend pratiquement impossible. Si on tient compte d'une part du coefficient actuel de construction et du taux du loyer de l'argent à investir dans des immeubles, de l'autre des quelques avantages fiscaux récemment consentis aux immeubles neufs, la valeur locative actuelle représente un coefficient d'au moins 5 des prix 1914; comme d'autre part la loi ne permet même pas de doubler les loyers dans les immeubles d'avant-guerre, il est bien certain que l'immeuble neuf, sauf exception, ne trouvera pas d'amateurs. Les locataires prorogés, même s'ils ne sont pas logés à leur convenance, ne voulant pas perdre leur situation légalement privilégiée; les candidats locataires, dans l'espoir tenace d'un appartement d'avant-guerre, enrichissant les louches agences de location qui ont surgi partout et prenant patience dans des meublés.

Cette situation est sans issue et ne peut que s'aggraver; l'état d'esprit de panique lorsque la fin des prorogations approche ne peut que conduire à en voter de nouvelles, empirant chaque année davantage l'état de choses paradoxal qui fait qu'après dix ans et la tourmente qui a bouleversé du tout au tout tant de situations de famille et de fortune, chacun est contraint de vivre dans les mêmes conditions de logement qu'en 1914.

Si nous admettons ainsi que le seul remède est dans l'équilibre de la valeur locative d'un même appartement dans un immeuble neuf ou dans un immeuble d'avant-guerre, on peut y arriver par deux moyens et deux seuls qui peuvent d'ailleurs très efficacement se combiner: Baisse du coefficient de construction, souhaitons-la sans trop l'espérer d'ici longtemps; hausse des loyers d'avant-guerre.

C'est ainsi que des esprits ingénieux ont été conduits à imaginer des solutions moins passives que le piétinement actuel. (Voyez notamment article de M. Reynaud, député

des Hautes-Alpes, dans la C.M. du 25 décembre 1921, et une étude sur le projet Payer, C. M. du 6 janvier 1924.) Le point de départ commun des divers systèmes proposés est la constitution de caisses ou offices ayant pour but de faire baisser le prix de construction par des prêts à un taux analogue à celui appliqué aux H.B.M. et cela grâce à des ressources obtenues par une majoration de loyer des locaux prorogés.

Ainsi le double obstacle que nous exposons se trouverait entamé, d'une part les *beati possidentes* de loyers d'avant-guerre verraient leur privilège amoindri et seraient amenés à envisager la recherche d'un autre appartement, d'autre part des constructions neuves seraient pratiquement possibles puisqu'elles offriraient, grâce à un coût de construction moindre, des appartements libres à des prix voisins de ceux majorés des anciennes constructions. Un courant pourrait naître et comme il y a moins une crise de quantité qu'une crise de confiance, on peut espérer qu'assez vite s'opérerait le réajustement entre les facultés et les besoins d'habitation de chacun.

C'est dans un ordre d'idées voisin que la Ville de Paris poursuit son projet d'immeubles à loyers modérés et nous avons souvent parlé ici de l'intérêt qu'il présentait; toutefois, et si louable soit-elle, cette tentative ne peut être que limitée, ou sinon, dangereuse, en ce sens qu'elle porte sur l'ensemble des ressources municipales, c'est-à-dire pèse éventuellement sur tous les contribuables et non pas uniquement sur les loyers prorogés qui, nous l'avons vu, constituent l'autre élément d'équilibre qui doit être atteint.

Tout ceci étant rappelé, car cela n'est que la révision de principes et de systèmes partout et souvent exposés, on peut s'étonner qu'une fois de plus le Parlement, avec la loi nouvelle, s'en soit tenu à la solution de moindre effort des prorogations que l'expérience de Paris a démontré inefficace. Il n'est pas douteux que cela résulte de l'appréhension quasi générale que rencontrent ces caisses de péréquation dont nous venons d'exposer le principe séduisant; pour les locataires, c'est le danger d'une majoration nouvelle; pour les propriétaires, la crainte de nouvelles charges fiscales.

Sur ce dernier point, une certitude serait en effet nécessaire. Il ne faudrait pas que les ressources ainsi destinées à la reprise de la construction constituent une proie possible pour un budget aux abois; il conviendrait donc que ces offices de crédit à la construction, caisses de péréquation, etc., aient une autonomie rigoureuse ne permettant aucune fuite; il est d'autre part probable qu'elles devraient être locales, car un locataire rural admettrait difficilement une majoration de son loyer ayant pour but de résoudre la crise parisienne; on peut même se demander s'il n'y aurait pas intérêt à les localiser non seulement au point de vue territorial, mais à celui en quelque sorte social; en ce qui concerne en effet le logement ouvrier, la législation des H.B.M. existe déjà, grevant d'ailleurs l'ensemble des contribuables, les nouveaux offices de crédit immobilier pourraient donc ne viser que les constructions qui ne peuvent

rentrer dans le cadre des H. B. M. La conséquence nécessaire en serait que la majoration des loyers prorogés ne porterait que sur les loyers dépassant un certain chiffre, cela peut être une difficulté, cela peut par contre sembler, au point de vue parlementaire, augmenter les chances de réalisation.

Terminons par l'objection qui se présente du côté des locataires. Une nouvelle majoration. Evidemment. Etant donné l'affectation étroite de celle-ci, il convient seulement de se demander si elle est possible, si elle est nécessaire. Autant qu'on a pu le calculer, la péréquation avec les constructions neuves, favorisées comme il a été dit, correspondrait à une majoration de l'ordre de 20 % des loyers 1914, étant bien entendu que sa durée serait limitée à la reprise de l'équilibre et que, dès les premières constructions édifiées, les locataires pour lesquels le loyer 1914 majoré serait trop lourd, pourraient déjà bénéficier d'appartements plus en rapport avec leurs facultés. Nous ne voulons pas revenir encore sur ce que nous écrivions ici (C.M. du 18 novembre 1923) relativement à la hausse des prix qui ne s'applique pas aux loyers. Nous croyons une majoration de 20 % possible, dans les conditions de durée indiquée surtout si l'on tient compte du facteur psychologique: ce ne sera pas pour « enrichir » le propriétaire qu'on paiera la majoration, ce n'est pas à lui qu'on la versera. Nous la croyons surtout possible parce que nous la croyons nécessaire et qu'il faudra qu'on se persuade de cette nécessité: Crise persistante et s'aggravant sans constructions neuves, impossibilité de constructions neuves sans crédit immobilier très inférieur au loyer actuel de l'argent, impossibilité de demander à nos budgets obérés ce crédit immobilier au delà du domaine actuel des H. B. M. Ressources financières tirées très équitablement d'une péréquation avec les anciens loyers qui jouissent d'un régime de faveur alors que, la situation exceptionnelle de guerre ne l'impose plus depuis longtemps.

Ayant d'étudier dans un prochain numéro les lois nouvelles sur les loyers et les meublés, disons en terminant aujourd'hui que si nous pensons que le retour aussi rapide que possible au régime de la liberté en matière de loyers peut être obtenu par cette organisation autonome d'un crédit immobilier, nous y voyons également la meilleure chance de reprise de la construction à laquelle sont particulièrement intéressés les professionnels du bâtiment après l'arrêt plus ou moins définitif des gros travaux dans les R.L. et les dix ans d'inactivité dans le reste du pays.

(A suivre.)

GUILLEMOT-SAINT-VINEBAULT.

NOS PLANCHES

(Planches 181 à 184.)

A l'occasion de la Cité Universitaire de M. Bechmann (C. M. du 8 juin), nous indiquions que ce moderne Collège des nations prévoyait, à côté de la Fondation française Deutsch de la Meurthe que nous reproduisons, d'autres fondations étrangères. Celle de nos amis belges va entrer dans la voie de la réalisation, d'autres sont envisagées dans un avenir plus ou moins prochain.

C'est la Maison du Japon dans la Cité Universitaire qu'a présenté M. Nakamura au Salon 1924 des Artistes Français où son envoi a été fort remarqué et a obtenu une médaille d'argent. Ce projet de M. Nakamura, architecte à Tokio et ancien élève de l'Ecole des Beaux-Arts, vient d'autre part d'obtenir un 3^e prix au Concours du meilleur diplôme.

Nos planches feront apprécier avec quelle habileté et quelle ingéniosité de détails l'auteur a su allier ses traditions nationales aux nécessités de construction parisiennes. Une élégante présentation, caractéristique de l'art japonais, reliendra également l'attention de nos lecteurs.

**

Nous continuons la série des boutiques primées au Concours des façades de la Ville de Paris commencée dans notre précédent numéro. Voici aujourd'hui un magasin de chaussures, avenue de l'Opéra, 43, par M. Closset, architecte à Paris; un magasin de parfumerie, rue de la Paix, 3, par M. Duchêne, architecte à Paris; un magasin de tailleur boulevard Montmartre 13, par M. Déchelette, à Paris; et enfin un magasin de parfumerie, 52, boulevard Haussmann, par M. Dervaux, architecte à Paris, et dont nous avons déjà signalé le modernisme élégant et de bon aloi: C. M. du 15 avril 1923.

Cette intéressante série sera complétée prochainement par les boutiques également primées dues à MM. Fournier, architecte à Paris, et Welsh, architecte à Versailles.

Esthétique de contenu et esthétique formelle

La division de l'esthétique de l'architecture en esthétique de contenu et esthétique formelle, est, au fond, *inexistante*. La forme et le contenu, avons-nous dit (1), sont des termes corrélatifs: *ni forme sans contenu, ni contenu sans forme*.

Cependant, entre ces deux termes inséparables, il existe un certain rapport. Il se laisse exprimer par la fonction suivante:

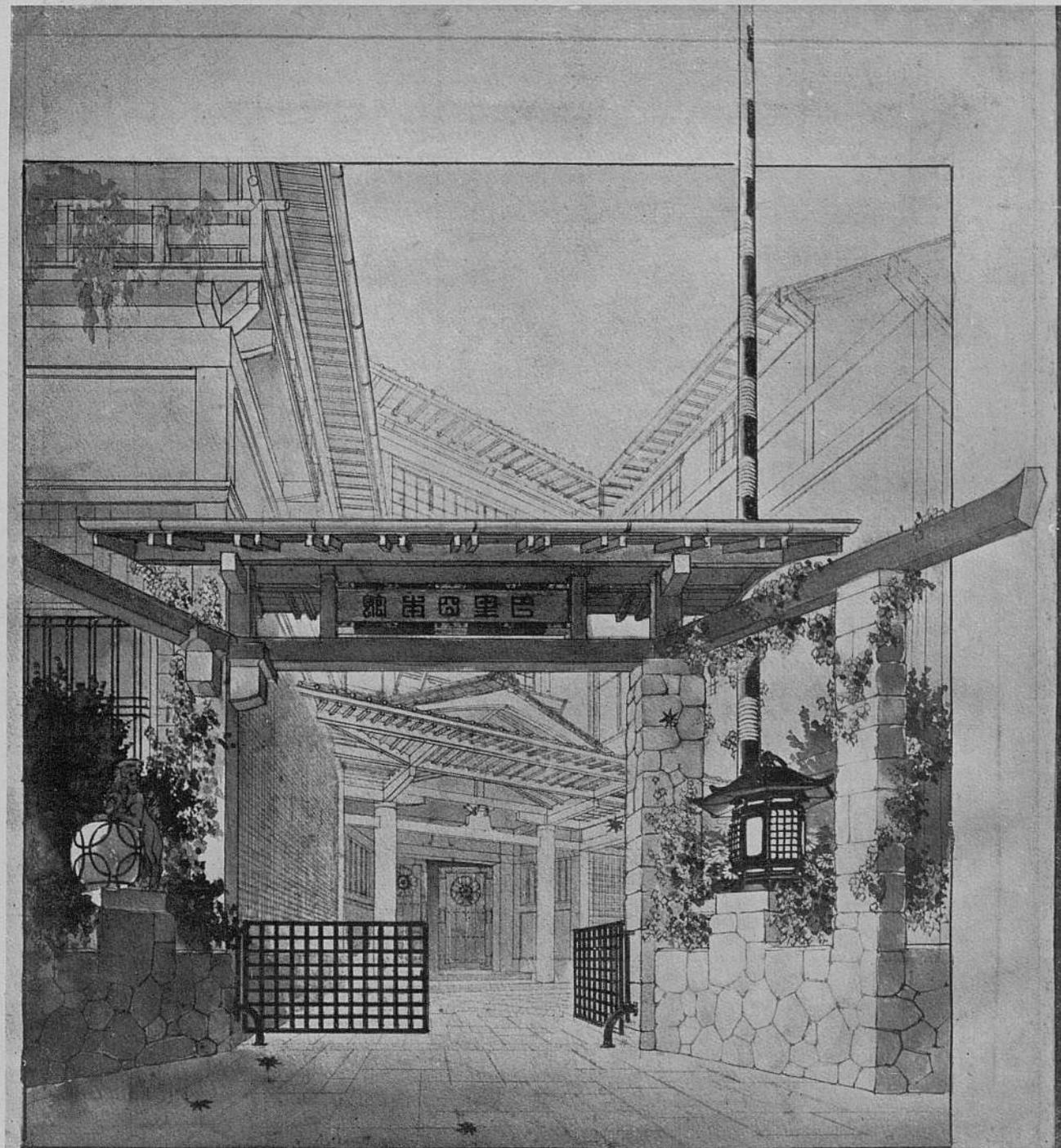
$$F = f(C)$$

(1) Voir « La Construction moderne », n° 30, du 27 avril 1924.

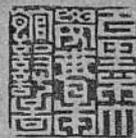
qui veut dire: la forme dépend du contenu, est une fonction de contenu. Certes, nous n'employerons pas les mêmes formes pour une prison que pour un casino. Les formes lourdes de la première ne correspondraient pas à l'idée gaie d'un casino, pas plus que les formes légères à l'idée triste d'une prison. C'est là la première loi entre la forme et le contenu. Elle est valable à condition seule que le spectateur sache d'avance qu'un édifice est une prison; est un casino; est un tombeau, etc., afin qu'il puisse juger: si une expression formelle correspond ou non à ces idées (ou contenus). La beauté d'une œuvre architecturale sera donc jugée d'après cette correspondance entre le contenu et sa forme. Ainsi par exemple, une villa allemande moderne ne correspondrait pas à l'idée d'une villa: elle ressemble plutôt à une prison ou à une forteresse; elle est sérieuse et froide, au lieu d'être joyeuse et accueillante. Par conséquent, notre jugement esthétique la condamnera, en vertu de la loi que nous venons d'énoncer. — Supposons maintenant une autre villa dont la forme ou l'expression formelle correspondra à l'idée d'une villa. Que se passera-t-il? La trouverons-nous pour cela belle? Que sera ici notre jugement esthétique? Voici notre réponse: 1° le premier moment sera positif: l'œuvre ne nous choquera pas, parce qu'elle correspondra à l'idée d'une villa. Mais, cela n'est pas tout: notre villa ne sera pas pour cela forcément belle; 2° dans le deuxième moment, notre mémoire sera comme assaillie par toutes les villas que nous avons vues antérieurement, notre villa n'étant qu'un excitant pour le réveil de toutes les associations semblables. Nous reverrons alors toutes ces villas sans les voir en réalité, c'est-à-dire en les voyant artificiellement, grâce à un procédé cérébral semblable à celui qui s'est passé lorsque nous les avons vues réellement. C'est là le secret de la mémoire et son explication scientifique, c'est-à-dire physiologique.

La villa réelle, ou actuelle que nous contemplons sera jugée belle, laide ou médiocre, de par la composition avec ces villas que nous avons déjà vues et que nous revoyons sans les voir réellement. Le jugement esthétique dépendra ici de la richesse de notre mémoire concernant cette espèce d'édifice. Pour un amateur qui n'a vu que trois ou quatre formes de villas, une cinquième villa, plus belle que celles qu'il a déjà vues, sera donc belle. Il n'en sera pas de même pour un architecte. Ce dernier a vu énormément de formes de villas dans tous les styles, sous tous les climats et ciels, etc., et, pour lui, cette villa admirée par notre amateur serait jugée peut-être même laide. Car sa comparaison entre les villas vues antérieurement et celle qu'il regarde actuellement embrasse un choix infiniment plus grand. Or, *juger esthétiquement n'est que comparer et choisir entre des choses semblables*.

Ce que nous venons de dire concerne le rapport entre un contenu préalablement donné ou connu et sa forme, c'est-à-dire le spectateur *saura d'avance* que ce qu'il contemple est ou s'appelle une villa. Par conséquent, la forme sera jugée par rapport au thème (le contenu ou le sujet), et sera belle: 1° si elle correspond et en mesure qu'elle



PERSPECTIVE



DE L'ENTRÉE

SALON 1924. — MAISON DU JAPON A LA CITÉ UNIVERSITAIRE DE PARIS.

M. J. NAKAMURA, Architecte.

