

CENTRE DE DOCUMENTATION
DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

TRIMESTRIEL

RECHERCHES RÉGIONALES

(Côte d'Azur et Contrées Limitrophes)

ARCHIVES DÉPARTEMENTALES
5, AVENUE EDITH-CAVELL — NICE

LES RECHERCHES REGIONALES

BULLETIN TRIMESTRIEL

édité par le

CENTRE DE DOCUMENTATION DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

Directeur : **M. DALMASSO,**

Agrégé de l'Université, Institut d'Etudes Littéraires de Nice.

Secrétaire de Rédaction : **Mme DEVUN,**

Documentaliste - Archiviste des Alpes-Maritimes.

Ce bulletin, conçu dans le cadre régional, se propose de présenter les travaux (mémoires, diplômes ou thèses) rédigés pour l'obtention d'un titre universitaire.

Nous demandons aux auteurs de résumer leur étude, d'en dégager les conclusions et d'indiquer sommairement leur bibliographie. Ainsi, espérons-nous, en faisant mieux connaître des résultats qui risquent quelquefois de demeurer un peu ignorés, faciliter les recherches futures. Dans le même but nous publierons également des documents destinés à préparer le terrain pour de nouvelles études de détail et de synthèse.

En assurant la publication de ce périodique, les Archives des Alpes-Maritimes sont fidèles à leur mission qui est essentiellement de fournir aux chercheurs les instruments de documentation indispensables à la réalisation de leur œuvre.

CENTRE DE DOCUMENTATION
des
ARCHIVES des ALPES-MARITIMES

TRIMESTRIEL

1965 - N°4

5e Année

RECHERCHES REGIONALES
Côte d'Azur et Contrées limitrophes

--*-*

Archives Départementales.
5, avenue Edith-Cavell - NICE.

Les "Recherches Régionales" reproduisent objectivement les textes présentés par les auteurs. Les opinions émises ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de la Direction.

**RECHERCHES
REGIONALES**

SOMMAIRE

GEOGRAPHIE

Les grands ensembles d'Habitations à Loyer Modéré à Nice.
(D.E.S. de géographie présenté à la Faculté des Lettres de Nice
en décembre 1965, et résumé par l'auteur).
Par J. MOLINAS

P 2

Alpes-Maritimes

et

Contrées limitrophes

C'est grâce à la généreuse contribution du Laboratoire de Géographie
de Nice que ce numéro a pu être illustré de nombreux croquis et
photographies.

Nice, 15 janvier 1966

**6^e année
1965- n°4
Octobre-décembre
16**

LES HLM à NICE

L'étude présentée ici par Mlle MOLINAS est le résumé du diplôme d'études supérieures qu'elle a préparé sous la direction de Monsieur MIEGE Directeur du Laboratoire de Géographie de Nice. Mlle Molinas, au cours de quinze mois de recherches, a mené de nombreuses enquêtes et dépouillé des documents de première main, en particulier les trois mille fiches du recensement effectué par l'Office H.L.M. en juillet 1964.

E. DALMASSO

Introduction.

LOCALISATION ET CONSTRUCTION

- 1) Le choix de l'emplacement.
- 2) Les normes techniques et financières des constructions H.L.M.
- 3) Caractéristiques techniques et financières des 8 grands ensembles niçois d'H.L.M.
- 4) Situation actuelle.

II. POPULATION

- 1) Modalités d'attribution des logements H.L.M. Population des 8 grands ensembles H.L.M. de Nice.
- 2) Population des 8 grands ensembles H.L.M. de Nice

III PROBLEMES D'EQUIPEMENTS ET D'ORGANISATION

- 1) Aménagement de la construction.
- 2) Équipements nécessaires à l'installation.
- 3) Organisation de la vie quotidienne des familles.
- 4) Organisation de la vie sociale

- Conclusion.

LES ENSEMBLES DU NORD



Cliché Office des H.L.M.

Sur une colline qui domine la ville, une architecture qui évoque les maisons méditerranéennes, l'ensemble de Las Planas.

Dans une étroite entaille le grand ensemble du Vallon des Fleurs.



LES ENSEMBLES DES QUARTIERS EST



Dans un quartier industriel, 3 ensembles : St-Roch 1 et 2, St-Charles (1.200 logements). En arrière, la rotonde du dépôt des machines de la Gare de St-Roch.



ASPECT
DE L'ENSEMBLE
PASTEUR

INTRODUCTION

Les "grands ensembles" ont depuis quelques années la vedette des quotidiens à grand tirage. Plus employé que défini, le terme est devenu synonyme de "constructions neuves groupées".

La crise du logement dénoncée depuis longtemps (en moins de trente ans, un million de ménages environ se sont installés dans les villes françaises) était aggravée du fait des destructions dues à la guerre (un million et demi de logements). Pour la résoudre, il fallait construire rapidement et faire appel à des techniques nouvelles (béton armé, rationalisation des chantiers). Ces procédés économiques de construction sont à l'origine dans les années 1955-1956 de la mise en chantier des "grands ensembles".

Ces constructions, alignements de blocs et de tours plus ou moins hautes, forment-elles des quartiers nouveaux, des villes nouvelles, ou les deux à la fois ? L'opinion publique les a baptisées "casernes", ou "cages à lapins"; mais le grand ensemble est un type de construction adopté dans tous les pays du monde¹.

Le terme assez imprécis recouvre des réalités bien différentes quant à l'échelle (aussi bien Sarcelles 10.000 logements que la Cité Radieuse 360 logements). Les urbanistes, les sociologues, et les géographes² qui ont tenté de le définir, s'entendent sur la notion qualitative du grand ensemble mais ne s'accordent pas sur la limite quantitative inférieure: 500³, 700⁴, ou 1000 logements⁵. En retenant l'idée d'une masse variable de logements, de construction rapide, d'un habitat collectif nouveau pour abriter des groupes sociaux divers, peuvent se définir plusieurs types de groupements: la ville nouvelle, le quartier nouveau limitrophe et marginal plus ou moins éloigné de la ville, le quartier rénové déjà intégré au centre, construits sur l'initiative de collectivités publiques ou avec des prêts de l'État pour loger des familles très modestes, sur l'initiative de grands organismes de construction (Société de la Caisse des Dépôts et Consignations par exemple) pour loger des familles des classes moyennes aux revenus quand même limités, sur l'initiative de groupes financiers pour loger en copropriété des familles capables d'investir un capital de départ.

La base initiale du grand ensemble, milieu humain original, source d'un style de vie nouveau conditionné par la loi du nombre, n'est pas facile à fixer. Le trait fondamental étant la concentration massive de familles qui ne se sont jamais rencontrées auparavant, installées au même moment pour former un groupe social nouveau, le minimum est donc variable.

Il dépend du rapport numérique entre le nombre de familles ainsi implantées et le nombre d'habitants de la zone de construction, de rapport entre l'effectif de population du grand ensemble et le nombre d'habitants de l'unité urbaine à laquelle l'ensemble appartient et de l'ampleur des réalisations locales, lesquelles n'ont pas la même échelle à Nice, Toulouse, Strasbourg, Grenoble ou Lille.⁶

À Nice, les réalisations achevées en 1964 sont modestes puisque aucune n'atteint le millier de logements et que 4 seulement totalisent plus de 500 appartements. De taille relativement réduite, ces ensembles attirent quand même chacun dans des quartiers nouveaux ou faiblement occupés au moins deux mille personnes et transforment radicalement la

¹En 1963, en France, 137 grands ensembles de plus de 1000 logements dont 50 dans la banlieue parisienne, offrent 228.000 logements à plus de 1 million de personnes. Source: mémoires et documents du C.N.R.S. t.x. fasc.2/1963

²N. Pierre George, Yves Lacoste, Ballardur, et Bulletin du Ministère de la construction.

³Bulletin du Ministère de la construction.

⁴Pierre George.

⁵Centre de Recherche d'Urbanisme.

⁶L'inventaire des réalisations de plus de 500 logements dans les différentes régions françaises est donné par le bulletin du Ministère de la construction de juillet-août 1964.

physionomie de ces secteurs non urbanisés. Ils sont complétés par 11 groupes de 250 à 500 logements soit l'habitat d'un millier d'individus au moins.

Nous retiendrons donc, pour Nice, le seuil très bas de 250 logements au-dessous duquel l'ensemble s'intègre sans trop de difficultés dans le tissu urbain.

Trois groupes de promoteurs sont à l'origine de ces 16 ensembles: 4 réalisations reviennent à des sociétés privées, 5 à des sociétés à caractère public (Société de la ville de Nice, société de la Caisse des Dépôts et Consignations) enfin à l'office municipal d'H.L.M.⁷ - sans compter le neuvième en collaboration avec la société immobilière de la ville de Nice pour le logement des fonctionnaires d'état. C'est à cet office d'H. L.M. que revient l'initiative de la construction des premiers grands ensembles de Nice (1954-1958).

Entre 1954 et 1962, les principaux promoteurs sont des organismes publics ou des collectivités locales, car 8 groupes locatifs ont été construits pour des familles de conditions Modest 5 pour des familles de cadres moyens (location et accession à la propriété), 4 pour des familles disposant d'un capital initial. Depuis 1963, les réalisations en cours, au nombre de 5, et en projet au nombre de 3, sont l'affaire de sociétés privées et sont destinées à la vente en copropriété à l'exception d'un chantier de 732 foyers pour le compte de l'office municipal d'H.L.M. L'année 1962 marque donc un tournant dans l'évolution du logement à Nice. Depuis cette date, la construction sociale a cédé le pas à la construction privée et la crise du logement n'a cessé de s'aggraver.

L'étude de l'implantation territoriale des 8 groupes de 250 à 600 logements construits par l'office municipal d'H.L.M. de la ville de Nice, de ces regroupements de population non spontanés, des conditions d'existence de ces nouvelles collectivités, semblait donc présenter un intérêt; l'ancienneté relative de ces réalisations locatives, permettant une analyse sérieuse grâce au recensement entrepris par l'organisme constructeur, nous amène à la connaissance des réalisations niçoises en matière de logements sociaux, des moyens dont disposent les organismes pour cette construction et de la population à qui elle est destinée. Cette étude permet de peser, en outre, un problème dont la non résolution risque de peser lourdement sur l'avenir économique de la ville de Nice.

⁷Couramment employé pour désigner les Habitations à Loyer Modéré. Le terme est protégé par la loi et s'applique à des organismes contrôlés par l'État.

1 ère Partie.

LOCALISATION ET CONSTRUCTION DES H.L.M.

1) Le choix des emplacements.

Les grands ensembles de l'Office Public Municipal d'H.L.M. ont été construits à l'est et au nord du noyau urbain central de Nice. A l'est 5 groupes de logements ont été égrenés au long de la vallée du Paillon: sur la rive droite, Pasteur (267 logements, 1959-1960) en amont de la partie couverte de la rivière entre les prisons, la gendarmerie et l'hôpital principal de la ville.

Sur la rive gauche, Bon Voyage a surgi sur un terrain rapporté compris entre la rivière et la route de Turin en amont de l'usine à gaz et des abattoirs face à l'hôpital Pasteur (309 logements, 1954-1958). Saint-Roch disperse ses énormes blocs au pied du Mont Gros en bordure du boulevard Saint-Roch à proximité de la gare des marchandises, en plein quartier industriel. L'ensemble juxtapose en dix ans (1954-1964) Saint-Roch I (340 logements), Saint-Roch Extension ou 2 (322 logements), et en retrait, Saint-Charles (528 logements).

Au nord immédiat de la pleine centrale de Nice, deux coupures ouvertes dans les collines de Gairaut et de Cimiez sont envahies par les immeubles du Vallon des Fleurs (428 logements, 1959-1960) et de Saint-Maurice (571 logements, 1959-1960); en contrepartie, la colline aux bords abrupts de Las Planas se prête à une troisième installation massive (604 logements, 1961-1962).

Les raisons de ces installations Périphériques dans des sites parfois agréables, parfois austères, sont à chercher dans les limites étroites d'un choix offert au constructeur: l'Office Public Municipal d'H.L.M., créé à la demande et avec l'aide du Conseil Municipal le 26 août 1923 et demeuré inactif jusqu'en 1950. Cet organisme, autorisé par la loi Bonnevey de 1912, est habilité à construire et à gérer des immeubles d'habitation et installations annexes destinées à des familles "intéressantes sur le plan social". Ces familles doivent réaliser les conditions d'occupation et de ressources prévues pour accéder à ces logements construits suivant des normes de surface, d'équipement et de prix de revient fixés par arrêté et cédés contre des loyers fixés par des lois⁸. (La législation a été modifiée plusieurs fois: 1921, 1922, 1947, 1952, 1954, 1958, 1961, 1963.)

L'Office d'H.L.M. étend sa compétence à tout le territoire communal. Aidé par la collectivité locale qui l'a créé (dotation des terrains), il garde son autonomie financière et de gestion par recours à des avances de l'État à taux réduit, garanties par la ville. En fait, par le biais des contrôles budgétaires, le préfet surveille étroitement la gestion de l'office.

Sous l'impulsion de la municipalité; le mouvement en faveur de l'habitat populaire débute en 1950. Les dommages causés par la guerre étaient alors réparés, mais en 1954, 34.000 ménages demandent encore à être relogés car ils habitent des appartements vétustes ou surpeuplés, ou vivent en hôtels⁹. En outre, pour pouvoir démolir des taudis, principalement dans la Vieilleville, il faut reloger à titre temporaire, voire définitif, la totalité des habitants expulsés de ces îlots insalubres. Dépourvu de moyens puisqu'à peine créé, l'Office de Nice devait trouver les terrains nécessaires à la construction dans les limites imposées par l'État. La ville offre alors gratuitement, pour favoriser le démarrage, deux terrains dans les quartiers est, en 1951, 61.220 m² pour les 340 logements de Saint-Roch I, et en 1953, 38.530 m² en

⁸Certains organismes d'HLM construisent des logements destinés à l'accession à la propriété. L'office de Nice prévoit uniquement le système de la location.

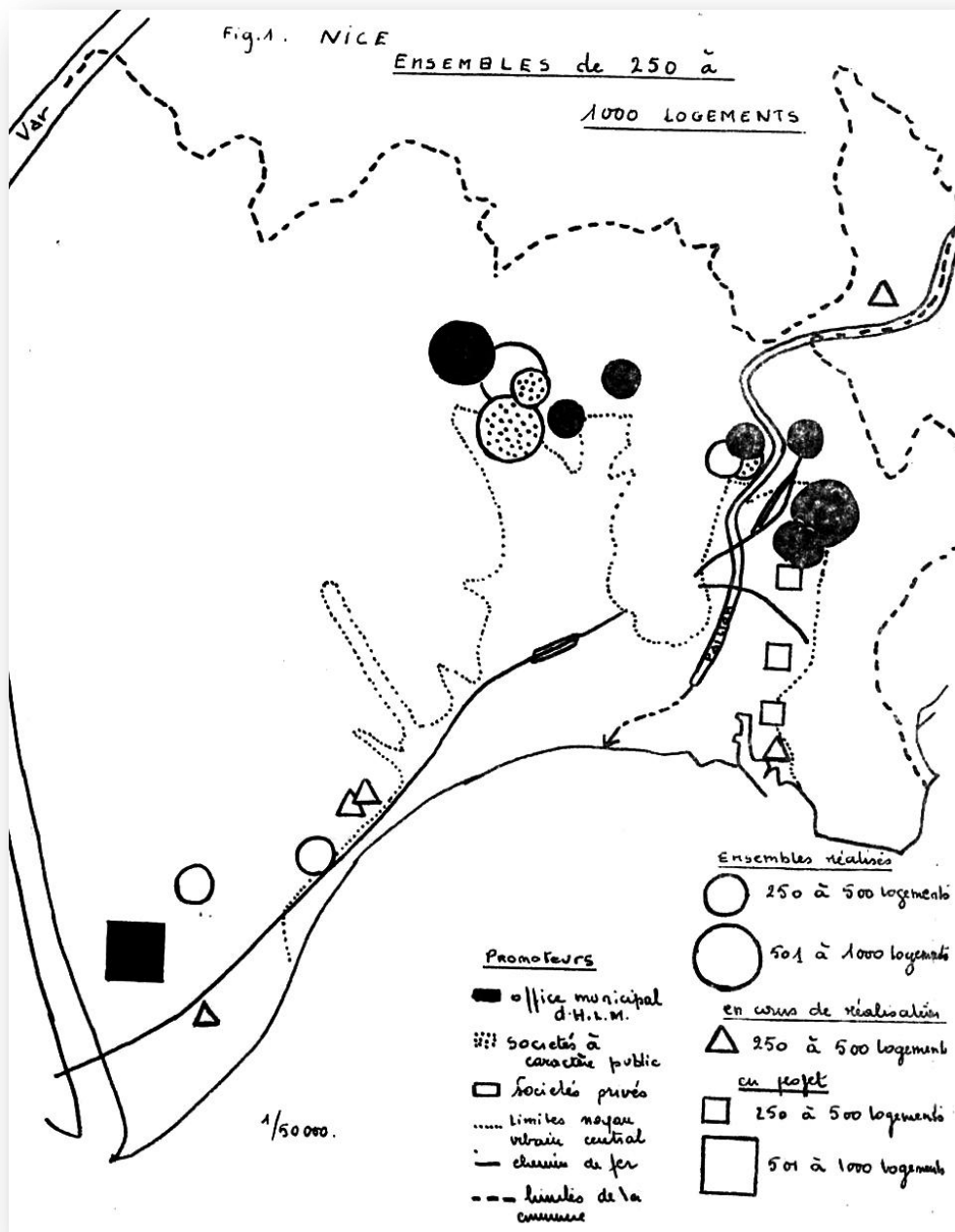
⁹Source: E. Dalmaso: Prix des terrains et urbanisation à Nice. Congrès des Sociétés Savantes, avril 1965.

bordure du Paillon pour la cité de transition de Bon Voyage, destinée aux expulsés du deuxième îlot insalubre de la Vieilleville (Rey-Serruriers).

Pour réaliser son programme, l'office devait acheter des terrains en tenant compte des limites financières imposées par la loi, du relief et des emplacements encore disponibles.

Les possibilités d'achats.

a) **le site de la ville** n'est pas très favorable à la construction: plaines, vallons encaissés, collines alternent sur 7.192 ha dont 23,7 % seulement offrent des assises de faible déclivité¹⁰.



¹⁰ Étude du site de la ville dans le comté de Nice, de R. Blanchard, et l'article de l'I.G. 1963: E. Dalmasso, Nice.

La plaine centrale est une vaste cuvette comblée d'argiles grises qui maintiennent la nappe phréatique à une profondeur de 1m50. À l'ouest de la plaine, une série de hauteurs de moins de 300 mètres, découpées par de nombreux ravins, n'offrent que des surfaces planes réduites. Seule, la vallée du Var est une réserve territoriale plane pour l'expansion future de la ville. À l'est de la plaine, l'érosion a dégagé dans un des plis N-S de calcaire jurassique, une vaste cuvette empruntée par le Paillon et offerte à l'essor urbain. Les hauteurs de l'est et de l'ouest se rejoignent pour fermer vers le nord, la plaine centrale. Ainsi aucun élément de la topographie locale ne se prête vraiment sur de larges espaces à une construction économique; partout il faut prévoir de coûteux travaux d'aménagement: aussi bien en plaine (construction sur pilotis, système de pompage) que sur les reliefs. Enfin, les terrains déjà rares en 1946 dans une ville de 211.000 habitants, sont de plus en plus recherchés. Vers 1950 à cause d'une poussée démographique provoquée par une forte immigration.

b) **Les emplacements disponibles.** L'année 1950 marque pour la ville le début d'une ère de construction nouvelle favorisée par la législation sur les primes¹¹. L'afflux des retraités et des Français d'outremer porte en 1954, 244.000 le chiffre d'une population à nouveau supérieure à l'effectif de 1936. L'Office doit donc se contenter des terrains dédaignés par la prospection privée. Les coteaux peu favorables, à cause du coût de l'implantation et de l'accès à l'établissement de grands bâtiments sont laissés aux villas et immeubles résidentiels; l'urbanisme "social" dispose surtout de trois zones d'influence. Le nord de la plaine centrale, accessible par les trois axes des boulevards Gorbella, Borriglione et Cessole, la plaine du Paillon, quartier ignoré par le tourisme, enfin la lointaine vallée du Var. Entre 1956 et 1960, l'Office réussit à se procurer 27 terrains pour créer au total 16 ensembles dont 6 de plus de 250 logements. Mais l'ère des achats s'arrête en 1960; après une ultime acquisition dans la plaine du Var car, dans l'intervalle, le marché s'est détérioré à la suite d'un accroissement annuel de 7000 habitants; les terrains se font rares à un moment où les demandes se multiplient. Les prix grimpent d'une manière vertigineuse alors que ceux fixés par l'État demeurent pratiquement inchangés. En effet, les règlements ministériels fixent à 12 la part d'acquisition du sol dans le prix total de chaque logement et calculent le coût au m2 en fonction du prix de revient de la viabilité. En novembre 1962, le prix de revient au m2 de terrain viabilisé aurait dû être à Nice de 32 francs pour une densité de 80 logements à l'hectare, et en 1965 de 64 francs. Ces prix n'ont que de lointains rapports avec les prix pratiqués à l'heure actuelle et déjà en 1959-1960 dans certains quartiers de Nice.

c) **L'achat des terrains.** Les grands ensembles d'H.L.M. ont donc été édifiés dans des quartiers où la topographie permettait des implantations massives sur des terrains encore disponibles à moindres frais. Ainsi en témoignage, le détail des opérations foncières (les prix sont en anciens francs). Il a fallu recourir à la procédure d'expropriation pour trois des cinq terrains acquis en 1959-1960. D'autre part, un regroupement des parcelles est souvent nécessaire pour permettre les grandes réalisations (3 lots pour Pasteur, 4 pour Saint-Roch 2, et 3 pour Las Planas). Les inégalités de prix des divers lots tiennent à des conditions locales mais aussi à la hausse du prix des terrains. De 1956 à 1958, le prix apparent du m2 a été multiplié par 2,8 à Pasteur; de 1958 à 1960, par 3 à Las Planas; de 1957 à 1959, par 2 à Saint-Roch 2 (la procédure d'expropriation a autorisé des prix inférieurs au prix courant dans ce dernier cas). Voici à titre de comparaison les prix moyens portant sur 2000 acquisitions de parcelles de la Seine et la Seine-et-Oise entre 1951 et 1955¹²: 561 en 1951, 1385 en 1956,

¹¹ Les agrandissements de Nice, de 1946 à 1961 ont été étudiés par Mlle Vautrin. D.E.S. Fac. Aix-en-Provence 1961.

¹²Source de M.L. Robert .Rapport au Conseil Économique 1958.

2198 en 1958. Les prix niçois sont donc, en 1958, déjà supérieurs. La charge foncière par logement est variable; elle est trois fois moindre par appartement à Las Planas qu'à Saint-Roch 2, ce qui compense des travaux d'équipement d'un coût plus élevé dans un quartier d'accès plus difficile.

Sur les terrains achetés, la construction obéit à des normes techniques définies par la législation H.L.M., cela dans les limites des prix autorisés.

ENSEMBLES	Date achat	Surface m2	Prix total A.F.	Prix au m2 AF	Modalités d'achat	charge terrain nu par app ^t
Saint-Roch I	1951	61.220	50.000.000		gratuit Ville Nice	140.000 évaluée
Bon Voyage	1953	38.530	53.000.000		idem	190.000 évaluée
Saint-Maurice	1956	42.875	65.000.000	1.516	amiable idem	178.000
Vallon des Fleurs	1956	43.500	65.000.000	1.495	amiable	150.000
Pasteur	1956 1958 1958	15.805 2.550 666	22.000.000 9.500.000 1.820.000	1.390 3.725 2.732	amiable " "	126.000
Saint-Roch 2 (12)	1957 1957 1959 1960	3.430 5.848 3.851 10.920	16.000.000 31.475.000 36.419.000 80.000.000	4.665 5.384 9.457 7.326	amiable " exprop. "	506.000 !!
Las Planas	1958 1960 1960	56.000 6.391 4.530	53.300.000 25.000.000 9.000.000	952 3.910 1.986	amiable " "	145.000
Saint-Charles	1959	63.424	200.000.000	3.154	exprop.	380.000

(12) 6000m2 ont été rétrocédés à la ville et le dépense totale a été en fait de 117.000.000

2) Les normes techniques et financières des constructions H.L.M.¹³

Depuis 1947, ces caractéristiques ont été modifiées à de nombreuses reprises. On peut craindre, la tendance étant à une diminution maxima de surface, du nombre des éléments de confort et de la qualité des matériaux employés, que l'on aboutisse bientôt à la Construction de logements ne répondant plus aux besoins familiaux et aux conditions désirables de durée.

Les normes techniques.

Les types d'appartements autorisés sont les F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6; ils correspondent à 1, 2, 3, 4, 5, 6 pièces principales auxquelles sont ajoutés des éléments

¹³Source: divers arrêtés-ministériels et l'ouvrage de Crivelli et Bouret Les H.L.M.: cadre administratif et juridique des organismes.1964.

obligatoires tels que cuisine, salle d'eau, W.C., dégagement et volumes de rangement. Jusqu'en novembre 1963, ces types pouvaient être construits dans trois catégories différentes: 4 A bis et B (la qualité de la construction augmente de A à B). Depuis cette date, il n'existe plus qu'une catégorie dont les impératifs de surface correspondent à ceux de l'ancienne catégorie B.

La surface totale habitable (ne sont pas comptés caves, combles, dépendances de l'appartement tels que loggias,...) d'un programme, ne peut être inférieure à la somme des produits des surfaces minimales autorisées par le nombre de logements.

Impératifs de surface des différents types d'appartements.

type:	Catég. A 1958		A bis 1958		B 1958		Nouvelle 1963	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
F.1	23	26	23	30	26	30	25	33
F.2	34	39	34	45	39	45	42	50
F.3	45	51	45	57	51	57	55	63
F.4	55	61	57	68	61	70	66	77
F.5	65	75	68	82	73	85	80	93
F.6	75	85	82	96	85	100	90	110

Les surfaces maximales ne peuvent être dépassées qu'exceptionnellement lorsque les conditions de productivité le permettent et ce, jusqu'à concurrence de 10%. En outre, les constructeurs doivent suivre toute une série de directives d'ordre technique concernant la construction et l'aménagement intérieur des immeubles et des appartements, et se conformer aux prix plafonds dans le cadre de zones géographiques déterminées.

Le territoire français est divisé par la législation en 4 zones: zone P, région parisienne et Corse; zone 4, Loire-Atlantique, Nord, Oise, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Somme et les territoires d'outre-mer; zone B, 61 départements dont les Alpes-Maritimes, J'Ain, le Finistère, la Mayenne, l'Aube, ce qui peut être surprenant; zone 0, 20 départements dont l'Ariège, le Cantal.

Voici à titre d'exemple les prix plafonds des constructions en vigueur en 1960 pour les catégories A bis et B dans les zones P et B et en 1963 dans la seule catégorie définie toujours dans les mêmes zones¹⁴.

Prix plafonds des constructions

Type	1960				1963	
	zone P		zone B		zone P	zone B
	A bis	B	A bis	B		
F.1	14.100	16.200	12.500	13.400	17.800	16.400
F.2	17.550	20.900	15.600	17.200	22.200	20.500
F.3	21.000	24.800	18.700	20.400	26.600	24.600
F.4	24.450	27.900	21.800	22.900	31.000	28.700
F.5	27.850	32.200	24.900	26.500	35.500	32.800
F.6	31.400	36.400	28.200	30.000	39.900	36.900

Le financement des opérations H.L.M.

¹⁴Il s'agit des prix plafonds limitant le coût de la construction des caves et locaux annexes...non compris les dépenses de chauffage, ascenseur pour lesquels sont prévus en cas de mise en service, des relèvements de plafond, non compris aussi les dépenses de viabilité ut de terrain.

Il est constitué par des prêts de l'État. Le financement principal est couvert par des prêts à taux réduit 1% consentis directement par l'État avec un délai de remboursement de 45 ans avec différé d'amortissement pendant les 3 premières années. Ces prêts, garantis par les collectivités locales, ont un caractère forfaitaire et correspondent à 96 % des prix plafonds (exemple: pour un F.I. dont le prix plafond est en 1963 de 16.400 dans la zone B, le prêt à taux réduit est de 15.700). Le prêt de base à taux réduit qui correspond en théorie à 96 % des prix plafonds, ne couvrirait en fait, en 1961, que 85 % du prix de revient du logement et en 1965, à peine 70 %. Les dépenses annexes de voirie, terrain, fondations spéciales éventuelles s'élèvent, selon les opérations, de 25 à 45 des prêts forfaitaires. Le prix de revient total de la construction varie entre 130 et 150% des prêts de base. Il est donc nécessaire aux organismes d'H.L.M. de trouver un prêt complémentaire de l'ordre de 30 à 50 % de celui à taux réduit.

La Caisse des Dépôts et Consignations misent à prêter à taux normal (5,25 %, délai de remboursement 30 ans) 30 % du prêt de l'État et un prêt dans les mêmes conditions pour l'achat du terrain dont le montant vient en déduction du précédent. Les organismes doivent, dans le cas de dépassement, se procurer l'excédent par d'autres moyens: prêts sans intérêt remboursables en 15 ans, subventions des collectivités locales, des allocations familiales ou participation patronale de 1 %. Si le programme comporte des logements réservés aux fonctionnaires (au maximum 20%), le prêt à taux réduit de l'État est majoré de 17% proportionnellement à leur nombre.

Les ressources nécessaires pour assurer le remboursement des charges financières qui deviennent de plus en plus lourdes, sont fournies par les loyers. Les loyers sont déterminés en fonction de trois éléments : normes techniques en application desquelles ils ont été financés (catégorie A, A bis, B, pour les grands ensembles d'H.L.M. niçois), surface corrigée pour laquelle de nouvelles équivalences superficielles relatives aux éléments d'équipements sont entrées en vigueur en 1963, équilibre financier des organismes. Pour sauvegarder, le caractère social des logements construits, une limite est imposée et des allocations compensatrices sont versées aux familles en fonction des salaires perçus, de l'appartement occupé, d'un loyer plafond. Si le loyer vient à dépasser le plafond au delà duquel le mécanisme de ces allocations cesse de jouer, le logement perdra de son caractère social. Il faut donc que les charges financières cessent de s'accroître et que les sources de financement s'adaptent aux conditions nouvelles de la construction.

3) Les caractéristiques techniques et financières des 8 grands ensembles niçois.

Caractéristiques techniques.

Échelonnée sur dix ans, la construction de ces 8 ensembles représente 3170 appartements; soit 2/3 des logements construits à ce jour par office municipal d'H.L.M.

Proportion des différents types d'appartements (en %)								
Ensembles	nombre de logts.	F1	F2	F3	F4	F5	F6	?
Saint-Roch I	340	22	41,1	33,5	1,8			1,5
Bon Voyage	309	16,8	29,8	26,2	21	3,6		2,6
Pasteur	267	3	27	20,6	30,3	17,2	1,2	0,4
Saint Maurice	371	17,5	18	28,8	29,9	4,6		0,6
Val des Fleurs	428	7,9	33,4	25,5	18,2	14,5		0,5
Las Planas	604	1	22,2	40,9	24,8	10,4		0,7
Saint-Roch II	322	7,1	28	49,7	14,6	0,6		
Saint-Charles	528	24,8	21,8	29,5	17,2	2,6	2,3	1,8

On remarque la prépondérance des petits appartements d'une pièce à Bon Voyage, Saint-Maurice et surtout à Saint-Charles (24,8%, la constante importance des appartements de 2 et 3 pièces, la présence d'un très faible pourcentage de très grands appartements (6 pièces) à Pasteur et à Saint-Charles seulement. Les appartements ont ainsi une moyenne de 3,1 pièces à Saint-Roch, de 2,6 à Bon Voyage, de 3,3 à Pasteur, de 3,1 à Saint-Maurice, de 2,9 au Vallon des Fleurs et de 2,7 à Saint-Roch² et à Saint-Charles. Soit une moyenne de 2,9 pièces par appartement sur le total des 8 ensembles. Il est paradoxal de constater que cette statistique rejoint la valeur moyenne par appartement à Nice qui est de 2,9 pièces en 1962 alors que la moyenne française est de 3,6. La tendance est, à Nice, de construire des appartements de plus en plus petits et la même évolution peut se percevoir dans la construction des ensembles d'H.L.M. (de 3,1 pièces à Saint Roch à 2,7 à Saint-Roch 2 et Saint-Charles, derniers construits. L'on se dirige vers la construction du plus grand nombre de logements sur la surface acquise, ce qui revient à multiplier les petits appartements de type F1 et F2 qui ne répondent pas, surtout les premiers, aux besoins des utilisateurs (le ministère de la construction préconisait en 1963, une moyenne de 3,5 pièces par logement pour un programme déterminé).

Les appartements de catégorie A bis et B représentent plus de 60 du total¹⁵. Ils sont en plus grand nombre dans les types d'appartements intermédiaires F2, F3, F4, (plus des 2/3 des appartements de type F3 sont de catégorie A bis et B). La répartition du chiffre total des logements des 8 ensembles se fait ainsi à l'intérieur des différentes catégories: 188 A et 116 A bis et B de type F1; 301 A et 492 A bis et B de type F2; 320 à et 750 A bis et B de type F3; 306 A et 436 A bis et B de type F4; 136 A et 81 A bis et B de type F5 et 17 A de type F6. Les loyers étant calculés à partir de la surface corrigée de l'appartement et la valeur locative au m² à partir de la catégorie, les appartements F5 et FE de catégorie B auraient un loyer trop élevé pour les familles chargées d'enfants à qui ces types d'appartements sont destinés. Le loyer de la catégorie A est donc plus accessible pour elles. De même, les appartements F1 sont accordés à des jeunes ménages ou à des personnes âgées dont les ressources sont souvent modestes. Cela permet d'expliquer en partie la prépondérance des grands appartements et des très petits dans la catégorie A.

Les caractéristiques financières.

Le prix de revient par logement et par pièce est difficilement comparable d'un ensemble à l'autre car les dates de construction, le prix du terrain et les dépenses d'équipements diffèrent sensiblement d'une réalisation à l'autre. (Les fondations spéciales de Saint-Roch 2 représentent 1,5 du prix de revient total, celles de Saint-Maurice et du Vallon des Fleurs 5,9 %). Voici le détail des différentes opérations:

¹⁵Tous les grands ensembles d'H.L.M. de Nice ont été construits avant 1963 date à laquelle la catégorie Unique a été instaurée.

Ensembles	Nombre de logts catégorie	Prix de revient total	Prix de revient/logem.	Prix de revient/pièce	années de construction
St-Roch 1	340 B	8.573.409	25.215	8.130	1954/58
Bon Voyage	309 A	4.624.518	14.966	5.756	1954/58
Pasteur	267 A	6.605.666	27.740	8.406	1959/60
St-Maurice et Vallon des Fl.	799 A B	24.705.070	30.881	10.330	1959/60
Las Planas	604 Abis B	19.174.404	31.745	10.480	1961/62
St-Roch 2	322 Abis	9.122.950	28.332	10.490	1961/63
St-Charles	326 A	7.825.042	24.000	8.880	1961/63
	202 B	5.398.523	26.725	9.900	1962/64

Le prix de revient de la pièce de l'appartement de Saint-Roch 1 est inférieur de 2.360 francs à celui de l'unité de Saint-Roch 2 terminé 4 ans après. L'augmentation est en partie résorbée par la diminution du moyen de pièces: 2,7 au lieu de 3,1. Les 800 logements de Saint-Maurice et du Vallon des Fleurs ont un prix de revient élevé, 375 appartements sur 800 étant de catégorie dont le colt est assez bas. Il est vrai que l'implantation des fondations de ces deux ensembles s'est avérée particulièrement onéreuse: 895.000 francs, soit une charge de 1.200 francs en moyenne par appartement.

En application des mécanismes prévus, le financement principal de toutes ces réalisations a été effectué à l'aide d'emprunts à taux réduits. Deux de ces ensembles (Bon Voyage et une partie des logements de Saint-Charles, 326 de catégorie A) ont été financés dans le cadre de la législation sur le remplacement des ilots insalubres et de ce fait, bénéficient d'un emprunt à taux réduit qui couvre la totalité des dépenses engagées. Pour deux autres (Saint-Roch 2 et les 202 logements de catégorie B de Saint-Charles) le financement principal à taux réduit est intervenu dans le cadre du plan départemental de l'aide à la construction. Pour couvrir les autres dépenses, des prêts à taux normal, soit 5,25 avec délai de remboursement (30 ans) ont été demandés à la Caisse des Dépôts et Consignations, les emprunts relatifs aux achats de terrains venant en déduction de ces derniers. En outre, un prêt assorti de bonification d'intérêts, de 2.150.000 francs pour l'aménagement des espaces verts des ensembles de Saint-Maurice et du Vallon des Fleurs, et des subventions de la Ville (500.000 francs pour Saint-Roch 1) ont été obtenues. Toutefois, en juillet 1964, l'office des H.L.M. devait encore des s'armes sur les groupes de Las Planas, Saint-Roch 2 et Saint-Charles pour lesquelles des emprunts supplémentaires devaient être contractés.

Les charges annuelles financières de l'office d'H.L.M. (pour un total général de 4.500 logements) se montent à 4.055.814 francs. Cette somme représente en moyenne 3,5 % des investissements (112.515.102 francs dont 13% ont été prélevés pour les terrains).

Le montant annuel des charges financières doit être payé à l'aide des loyers. Actuellement, la valeur locative au m² est de 13,76 francs pour l'ancienne catégorie A et de 18,37 francs au m² pour les anciennes catégories bis et B. l'application des hausses ne peut se faire que par paliers de 10 % par semestre jusqu'à atteindre le loyer annuel fixé par l'organisme en vertu des arrêtés de 1963 sur les nouvelles équivalences superficielles. La valeur locative au m² peut faire tous les 3 ans l'objet d'une révision en raison de l'évolution économique.

Type	Aperçu sur le montant annuel des loyers (en francs)			
	Catégorie A		Catégorie A bis et B	
	minima	maxima	minima	maxima
F1	407	784	1047	1249
F2	668	860	1323	1690
F3	890	1114	1580	2076
F4	1032	1224	1855	2315
F5	1120	1320	2230	2590
F6	1400	1486		

En 1966, on estime¹⁶ que les charges financières seront de 6.043.447 francs, ce qui suppose une augmentation des loyers de 25% sur ceux de 1964.

4) La situation actuelle.

Nice est la ville de France où, proportionnellement à son nombre d'habitants, on a construit le plus. Mais si l'accroissement annuel de population (7000 personnes) se maintient, il faut construire par an 2.500 logements de tous types¹⁷ pour apporter une solution à la crise (dont au moins 1000 logements H.L.M.),

Les problèmes sont de deux ordres: obtention de nouveaux terrains et financement des opérations.

Devant l'afflux de population et pour préserver le site touristique de la ville, un plan d'urbanisme a été édicté en novembre 1962¹⁸. Les grands ensembles, seul type de construction qui permettait "d'éponger" le retard accumulé en matière de logement social, trouvent désormais leur place dans le "secteur des grands ensembles" dans la zone de construction discontinuée à la périphérie. Une récente étude¹⁹ sur les prix des terrains à Nice, montre que dans cette zone les prix au m² non équipé sont de l'ordre de 100 à 500 francs. La densité à l'hectare ne pouvant excéder 80 logements, le prix au m², viabilité comprise, autorisé pour l'achat de terrain destiné à la construction d'H.L.M. est de 64 francs.

De ce fait, par la suite, aucun terrain n'a pu être acheté par l'office d'H.L.M. depuis 1960. Pourtant, dans les limites tracées par le plan d'Urbanisme, le territoire communal peut encore supporter un grand nombre de constructions, surtout dans deux secteurs: celui du Mont-Boron Riquier, Carabacel, où des entrepôts peuvent être démolis, et celui de l'ouest de la ville. (Les réelles possibilités d'extension sont dans la vallée du Var). C'est dans ce dernier secteur que la municipalité avait projeté la mise en place d'une zone à urbaniser par priorité (Z.U.P.) qui aurait permis la construction de 6000 logements sociaux. (H.L.M. et immeubles à loyers normaux). Le projet abandonné, les droits de préemption de la ville ont expiré fin 1963²⁰. C'est d'ailleurs dans ce périmètre que le dernier terrain acquis par l'organisme d'H.L.M. en 1960 (64.000 m², 1.320.000 francs dont 12.000 m² en 1965 510.000 francs; soit une somme de 8.150 francs par logement prévu).

L'Office des H.L.M. peut, bien sûr, tenter une procédure d'expropriation. Mais même dans ce cadre, les prix restent encore trop élevés. De plus, les formalités sont longues et souvent le terrain échappe aux organismes.

¹⁶ Estimation de l'Office d'H.L.M.

¹⁷ Bulletin Municipal n°2, 1963.

¹⁸ Le plan d'urbanisme peut être consulté dans le Bulletin Municipal n°2 1963 et n°3 (26 mars 1964).

¹⁹E. DALMASSO. Prix des terrains et urbanisation à Nice. Congrès des Sociétés Savantes, avril 1965.

²⁰Le projet d'urbanisation de cette zone de St-Augustin est actuellement repris. Elle est permise par la loi sur le bail à la construction.

La deuxième source de difficultés provient de la dégradation des mécanismes financiers²¹. Les prêts de base en vigueur ne représentent plus que 70 à 65 % du coût total de l'opération; il faut donc emprunter à un taux d'intérêt plus élevé et à durée d'amortissement réduite. La qualité de la construction s'en ressent nettement: celle des matériaux, le nombre de pièces et des éléments de confort par appartement sont de plus en plus réduits, et l'absence totale de locaux collectifs nécessaires à la vie économique et sociale des groupes est à déplorer.

Le lancement de la construction de 732 logements sur le terrain de Saint-Augustin a échoué lors de la mise au concours des entreprises, les prix limites étant dès ce moment-là dépassés. Il a été proposé alors aux trois entreprises les mieux classées, de faire de nouvelles propositions en moins value (possibilité de passation de marché de gré à gré sur autorisation du ministère de la construction).

Toutes dépenses confondues, le bilan prévisionnel²² se monte à 29.364.870 francs, soit 40.000 francs par logement (chiffre supérieur de 8.255 francs par unité à celui de Las Planas mis en chantier sur les mêmes conceptions par les mêmes architectes en 1961, soit une augmentation de 20,6% en quatre ans) il faudra contracter 5 emprunts différents pour couvrir le financement du bilan prévisionnel (à condition qu'aucune augmentation n'intervienne avant la fin de la construction, les charges annuelles seront de l'ordre de 1.250.000 francs par an).

La réalisation d'H.L.M. en France semble actuellement difficile mais à Nice la fonction touristique et résidentielle a considérablement aggravé les conditions de construction. Alors que les services de la Municipalité ont évalué à 1000 appartements H.L.M. par an le besoin en logements sociaux, aucun groupe H.L.M. n'a plus été mis en chantier depuis 1962, à l'exception du grand ensemble de Saint-Augustin (732 logements) et les candidatures à 1 logement H.L.M. ont été closes à cette date. On en avait enregistré 13.200 depuis 1954, dont seulement 4.500 ont été satisfaites²³ (3.100 en grands ensembles). Mais ce sont 17.000 demandes qui auraient dû être enregistrées à ce jour, il devrait donc rester un minimum de 10.000 demandes à satisfaire (en tenant compte que certaines familles ont réussi entre temps à se loger par leurs propres moyens) dont un quart présente un caractère d'extrême urgence.

Les logements H.L.M. ont toujours été construits sous la pression d'une importante demande. Cette population qualifiée de socialement intéressante par les textes législatifs demande qu'on examine d'où elle procède.

2e Partie.

POPULATION DES H.L.M.

L'attribution des logements H.L.M. est réglementée par une législation qui a été maintes fois modifiée suivant les besoins ou les nécessités de la politique.

1) Les critères d'attribution.

Chaque organisme, tout en tenant compte des éléments de la législation, adaptent ces données à la situation économique et sociale de leur département ou de leur ville.

A Nice, comme partout en France, est retenu comme premier critère de classement, la situation en matière de logement (insalubrité, occupation moyenne des pièces, cohabitation

²¹ Le rapport du 26e Congrès national des H.L.M. (mai 1965) mettait l'accent sur la dégradation des mécanismes financiers.

²²Rapport du Conseil d'administration de l'Office d'H.L.M. du 6 juillet 1964 et du 30 septembre 1964. Rapport du conseil d'administration de l'Office d'H.L.M. du 6 juillet 1964.

²³Rapport du Conseil d'administration d'Office H.L.M. du 6 juillet 1964.

d'une ou plusieurs familles logement en hôtel. etc.); viennent ensuite la composition de la famille et l'ancienneté de la demande. L'Office de Nice a établi un système de notation par points²⁴ permettant d'établir mathématiquement la place du foyer demandeur sur la liste de classement. Il impose, en outre, que les dossiers fassent état d'une résidence d'au moins dix ans à l'intérieur de la commune de Nice, à moins que l'un ou l'autre des conjoints ne soit natif des Alpes-Maritimes.

Sur 3.500 demandes examinées à l'Office²⁵ les motifs invoqués pour l'obtention d'un appartement sont les suivants: logement trop petit (23,2%), logement provisoire (20,3%), cohabitation avec des parents (17,8 %, insalubrité des appartements (11,8%), éloignement du lieu de travail (4,3 %;), aspiration à plus de confort (4,3%) raisons diverses (10%).

Cette attribution est subordonnée aux conditions d'occupation minima, les textes de 1964 modifiant ceux de 1955. Elle est subordonnée à un plafond de ressources calculé sur la base d'un multiple du salaire minimum garanti (S.M.I.G.). un multiple est fixé à 240, la valeur du S.M.I.G. étant affectée d'un abattement de 2,22% dans le département des Alpes Maritimes.

	1955	1964		1955	1964
F2	2 person.	1 personne	F5	6 personnes	5 ou 4 person.
F3	3 ""	2 ""	F6	7 ""	6 ""
F4	5 ou 4 "	3 ""			

	1955	1964		1955	1964
F2	2 person.	1 personne	F5	6 personnes	5 ou 4 person.
F3	3 ""	2 ""	F6	7 ""	6 ""
F4	5 ou 4 "	3 ""			

PLAFOND DE RESSOURCES (au 1er octobre 1964)

Nombre de personnes	Salaire en francs		Ressources mensuelles imposables	
	1 salaire	plusieurs salaires	1 salaire	plusieurs sal.
personne seule	943		679	
2 pers. ou ménage ayant + de 3 ans de mariage	1258	1572	906	1132
3 pers. ou ménage ss'enfants ayant - de 3 ans de mariage	1572	1965	1132	1415
4 personnes	1886	2358	1358	1698
5 personnes	2201	2751	1585	1981
6 personnes	2515	3144	1811	2264

²⁴Cette notation par points avait été imposée par un décret de 1954 puis abrogée en 1955. Certains organismes l'ont conservée.

²⁵Source: M.E.DALMASSO. Communication au Congrès des Sociétés Savantes Nice, avril 1965.

Les conditions de ressources ainsi fixées sont de nature à interdire l'accès des H.L.M. à une grande partie des salariés (cadres moyens, secteurs privé au public, ou à des familles ouvrières disposant de plusieurs salaires qui leur sont par ailleurs nécessaires.)

Un certain nombre de logements. H.L.M. font l'objet de conventions ou de mesures exceptionnelles. Ils sont destinés, jusqu'à concurrence de 20%, à des fonctionnaires satisfaisant aux conditions de ressources et d'occupation. En outre, l'office des H.L.M. a relogé une partie des tants expropriés des îlots insalubres de la vieille ville ou du centre (îlot de la rue Biscarra) et a accordé en priorité 15 % des logements aux rapatriés dans les ensembles H.L.M. en construction.

ATTRIBUTIONS EXCEPTIONNELLES (en % du nombre total des logements)

Ensembles :	Expropriés de la Vieille Ville	Rapatriés
Saint-Roch 1	2 %	1.7 %
Bon Voyage	47.8 %	0.3 %
Pasteur	7.1 %	0.4 %
Saint-Maurice	4.6 %	1.6 %
Vallon des Fl.	1.4 %	0.9 %
Las Planas	1.2 %	4 %
Saint-Roch 2	8.7 %	2.4 %
Saint-Charles/528	2.1 %	29.4 %

Ces conditions générales d'attribution ne peuvent que peser lourdement sur la composition des populations des ensembles H.L.M. petits ou grands.

Dès lors, comment se définissent-elles à l'intérieur du cadre rigide tracé par l'organisme dont elles dépendent ?

2) La population des 8 grands ensembles H.L.M. de Nice.

Cette étude a pu être effectuée à partir de deux sortes de documents: le recensement entrepris par l'Office H.L.M. en juillet 1964 (le 1er effectué par cet organisme depuis sa création) et les dossiers de renseignements conservés par l'organisme constructeur, comprenant le bail relatif à chaque appartement occupé. Une remarque s'impose : le recensement n'a pas été effectué par des enquêteurs spécialisés, les réponses sont donc souvent imparfaites. Seules les familles des 116 logements mis en service le 1 octobre 1964 n'ont pas pris part à ce recensement; aussi les statistiques concernant cet ensemble ne porteront-elles souvent que sur les 487 communes.

Une population nombreuse.

13.001 personnes ont été dénombrées au total dans 3104 appartements dont les dossiers étaient complets au moment de l'étude. (Il y en a probablement quelque 250 supplémentaires dans les autres 65 appartements). Ce total se répartit de la manière suivante: Saint-Maurice, 1438 personnes soit 3,9 personnes par appartement; Vallon des Fleurs, 1793, soit 4,2 personnes, Las Planas, 2660, soit 4,4; Pasteur, 1214, soit 4,6; Bon Voyage 1166, soit 3,9; Saint-Roch 1, 1515, soit 4,5; Saint-Roch 2126, soit 4; Saint-Charles; 487 appartements, 1928, soit 4.

Un graphique fait apparaître la moyenne d'occupation par type d'appartements pour chaque ensemble et permet de constater que les appartements de type F1 et F2 sont partout nettement occupés et, dans certains cas, surpeuplés, (Vallon des Fleurs, en moyenne 2,55 personnes par F1; 3,2 personnes par F2); que les moyennes des F3 se rapprochent toujours des

conditions d'occupation minima de 1955, alors qu'elles se relèvent dans les F4 et F5 (dans deux ensembles, les F5 ont une moyenne très élevée: Saint-Charles 7,2 personnes, Bon Voyage 8,5 personnes (dans ce dernier Ensemble, sur 11 appartements F5, 5 ont plus de 10 occupants). (Voir la courbe moyenne)

Le calcul du taux d'occupation par pièce et par type d'appartement, montre que les plus basses moyennes s'observent dans les appartements les plus grands: 1,10 à 1,50 personnes par pièce (à l'exception de Bon Voyage: 1,70 personnes par pièce) et les plus fortes dans les plus petits (1,43 à 2,55). Elles suivent l'évolution inverse des conditions d'occupation minima définies par la loi mais correspondant au schéma général d'occupation par pièce et par type d'appartement à Nice en 1954, tout en demeurant nettement supérieures.

TAUX d'OCCUPATION par pièce et par type d'appartement							
Ensembles	F1	F2	F3	F4	F5	F6	sur le total
St-Maurice	2.06	1.45	1.31	1.30	1.27	-	1.37
Vallon des Fl.	2.55	1.64	1.38	1.32	1.23	-	1.41
Las Planas	1.83	1.53	1.22	1.33	1.28	-	1.37
Pasteur	1.86	1.53	1.31	1.27	1.38	1.20	1.37
Bon Voyage	1.51	1.47	1.30	1.50	1.70	-	1.48
Saint Roch 1		1.56	1.39	1.42	1.23	-	1.43
Saint Roch 2	2.13	1.43	1.48	1.39	1.10	-	1.46
St-Charles/487	2.14	1.59	1.38	1.42	1.48	1.51	1.54
Nice 1954 28	1.80	1.21	0.93	0.79	0.69	0.58	
Conditions mi-nima occup. 1955	1	1	1.33	1.25	1.20	1.16	
1964		0.5	0.66	1	1	1	

Les ensembles qui présentent le taux général d'occupation moyenne le plus élevé sont: Saint Charles, 1.54, et Bon Voyage, 1.48. Il peut s'expliquer par le fait que ces deux ensembles ont une forte proportion de petits appartements F1, 72 (Bon Voyage, 46,6%, St-Charles, 47,4 %); les grands appartements y sont, de plus, très occupés.

Le peuplement ne subit pas, sur ces 8 ensembles, une très grande variation; il reste toujours très supérieur (moyenne des 8 ensembles: 1,42 personne par pièce) à celui de Nice 1954 (0,95, soit 1,4 à 1,6 fois moins important), mais se rapproche de Marseille 1954 (1,20 personne par pièce)²⁶.

Une étude récente concernant Strasbourg²⁷ fait apparaître les mêmes systèmes. Le taux d'occupation moyenne des logements H.L.M. construits entre 1953 et 1962, prend des valeurs élevées de 1,2 à 1,75 Personne par pièce surtout lorsque la proportion des petits logements est forte.

Dans l'état actuel du marché-des logements sociaux, les conditions d'occupation ne sont plus respectées. Elles atteignent même des valeurs anormalement élevées dans certains cas: En moyenne, 4,2 personnes sont logées à dans l'appartement moyen de 2,9 pièces des 8 grands ensembles niçois, car les foyers qui résident dans ces groupes sont souvent des familles nombreuses (en moyenne plus de 2 enfants par logement).

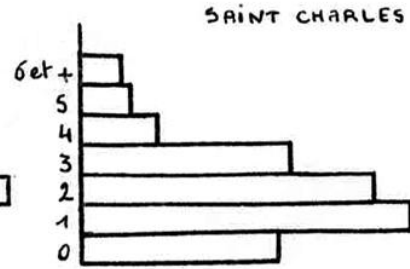
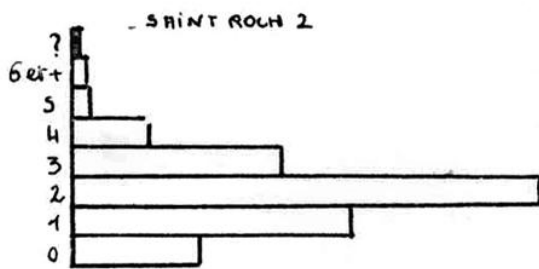
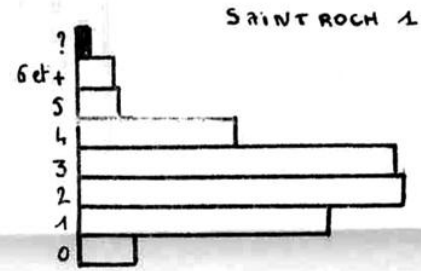
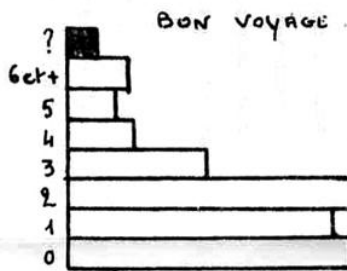
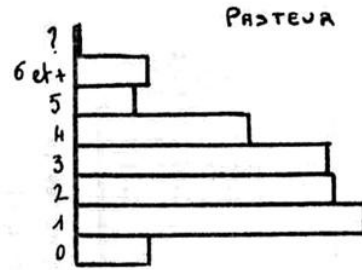
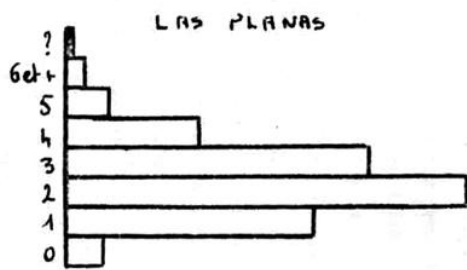
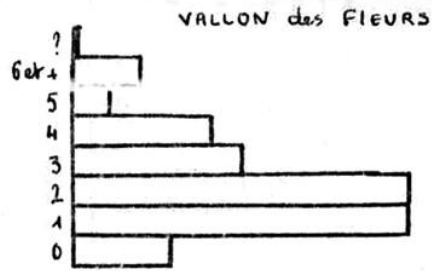
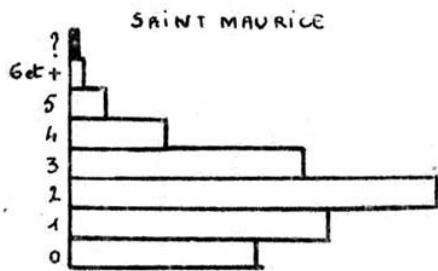
Une pyramide des familles (répartition des enfants en fait apparaître les traits caractéristiques, la proportion des familles de deux enfants est très forte clava toue les

²⁶Bulletin Statistiques Régionales I.N.S.E.E. 40 trim. 1956.

²⁷ Notes et Études documentaires. 24 mai 1963. Strasbourg.

ensembles; celle de 3 enfants et plus varie de 26% (Bon voyage) à 47% (Pasteur) Dans 2 ensembles, elle est inférieure à 30%; dans 3 autres, supérieure à 40 et même égale à 46% à Pasteur et Saint-Roch 1. Le pourcentage des logements où ne se dénombrent pas d'enfants est variables Il n'est pas très élevé en général sauf à Saint Charles: 16,4 % et à Bon Voyage; 23,3% où le nombre des petits appartements est assez fort.

Fig.7 Répartition des enfants dans les familles



Legende
 ? ■ % de familles
 dont le nombre d'enfants
 est inconnu.
 4. nombre
 d'enfant
 10 %

Une population jeune.

La structure par âge de la population des différents ensembles est peu conforme à celle des villes en général et moins encore à celle de Nice. L'analyse de la répartition de 5 en 5 ans fait apparaître dans tous les cas 2 grandes caractéristiques :

- a) une forte proportion de jeunes de moins de 15 ans et d'adultes de 25 à 45 ans.
- b) une absence presque totale de personnes âgées et une faible proportion de jeunes adultes. (20-25 ans).

La différence entre les hommes et les femmes (toujours en faveur de ces dernières) varie de 0 %, (Pasteur) à 7,6 % (St-Roch 2)

La répartition par groupes d'âge de 20 ans en 20 ans permet de déceler les variations propres à chaque ensemble.

Ensembles	0 à 14	15 à 19	20 à 39	40 à 59	60 et plus
St-Maurice	32	11.8	30.3	21.1	4.9
Vallon des F.	39.1	9.8	30.7	17.5	2.9
Las Planas	42.1	8.7	31	15.8	2.4
Pasteur	39.1	11.5	27.2	19.1	3.1
Bon Voyage	35.7	10	28.8	17.4	8.1
St-Roch 1	31.2	16.1	23.3	26.2	3.2
St-Roch 2	35.8	8.8	24.6	17	3.8
St-Charles/487	35.4	10.5	31.7	16.2	6.2

La proportion des 60 ans et plus, est la plus forte à Bon-Voyage et à Saint-Charles. Ce fait s'explique par la particularité du peuplement de ces deux ensembles. Le premier est essentiellement constitué par des personnes expropriées des îlots insalubres du Vieux Nice (47,8% des familles), le second par des rapatriés (29,4% des familles).

A Las Planas, au, plus grand nombre d'adultes de 20 à 39 ans, correspond le plus grand nombre d'enfants de 0 à 14 ans, tandis qu'à Saint Roch 1, au plus grand nombre d'adultes de 40 à 59 ans, correspond le plus grand nombre de jeunes adultes de 15 à 20 ans. On peut voir se dessiner dans ces chiffres, une évolution, car St-Roch 1 est un ensemble construit de 1954 à 1958 et Las Planas, de 1961 à 1962, la proportion des différents types d'appartements étant sensiblement la même.

Cette évolution ne peut aller qu'en s'accroissant dans la mesure où les locataires resteront dans leurs appartements (à Saint-Roch 1, 65% des familles habitent depuis la mise en service de la totalité des immeubles) On voit apparaître un certain nombre de conséquences: une occupation nette des appartements et surtout des grands appartements est prévisible (les enfants se marient) précédé souvent par une phase de sur-occupation temporaire (pour la même raison: les enfants mariés, en attendant de trouver un appartement s'installent chez les parents); les équipements prévus sont petit à petit tous employés, il faut en prévoir de nouveaux correspondant à d'autres tranches d'âge (exemple: des écoles maternelles, primaires, C.E.G., C.E.S. ...)

Les grandes caractéristiques définies se traduisent dans les pyramides d'âge par deux éléments saillants (enfants, adultes) et par deux éléments rentrants (jeunes adultes, personnes âgées). De l'analyse des 8 pyramides peuvent être tirées les conclusions suivantes :

- a) similitude d'aspect des 8 pyramides, ce qui permet d'en tracer une autre donnant la physionomie de la population totale des 8 ensembles (voir figure).
- b) L'opposition fondamentale entre la structure par âge de la population des 8

ensembles et de celle de la population niçoise, sur la base du recensement de 1954²⁸ et du sondage au 1/20° entrepris pour 1962 par l'I.N.S.E.E.²⁹, dans lesquels s'observent une forte proportion de personnes âgées et un très net déséquilibre entre les hommes et les femmes (en faveur de ces dernières).

L'espoir d'un rajeunissement de cette population³⁰ fondé sur l'analyse de la répartition par âge d'immigrants, ne se confirme pas du tout. Il est vrai que le recensement de 1962 ne fait pas état de la présence des rapatriés qui sont venus s'installer à Nice depuis.

c) L'opposition entre la répartition par âge de la population des 8 ensembles et celle de la population française (1954 et 1962)

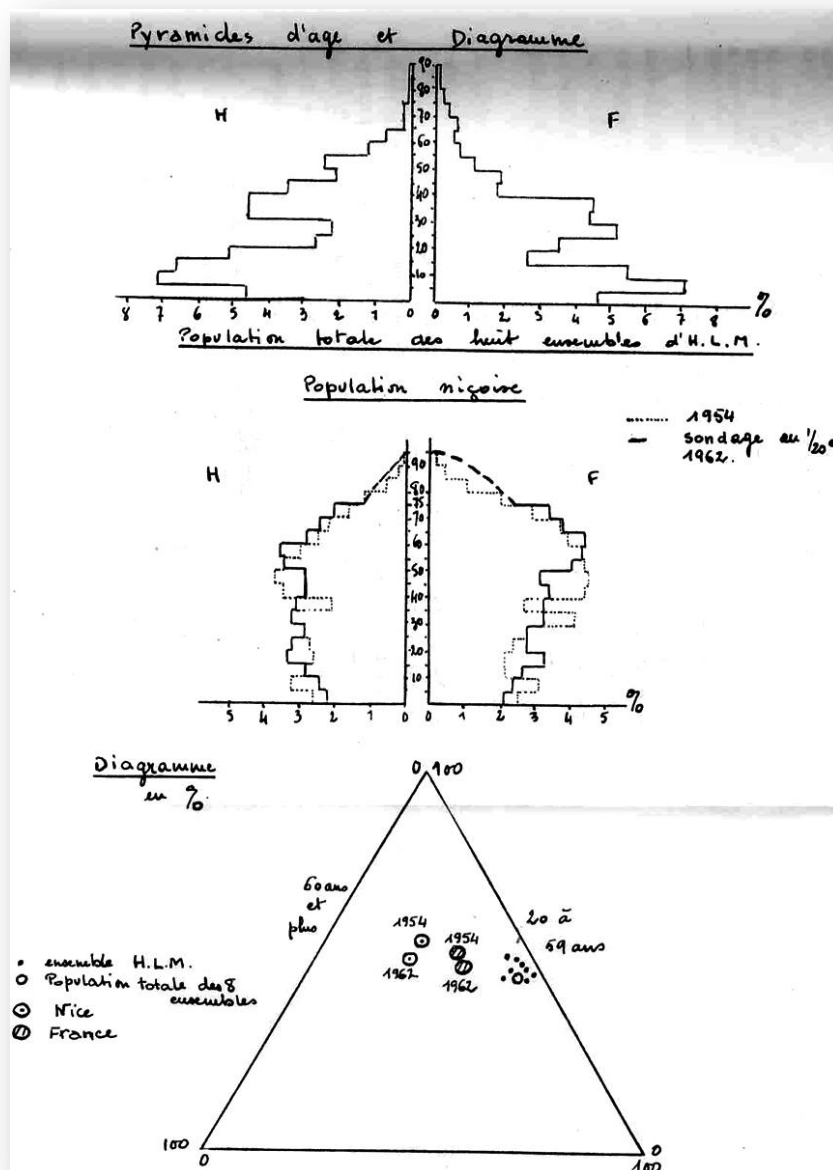
	0 à 15 ans	15 à 19	20 à 39	40 à 59	60 et plus
Nice 1954	17,1 %	5,3 %	24 %	31,2 %	20,4 %
Nice 1962 1/20°	14,7 %	6,6 %	24,2 %	27,3 %	27,2 %
France 1954	24,3 %	6,7 %	26,4 %	26,3 %	20,3 %
France 1962	26,3 %	6,8 %	26,8 %	23 %	17,1 %
8 ensembles	36,8 %	10,7 %	29,9 %	18,5 %	4,1 %
HLM. 1964					

Une pyramide de la population totale des 8 grands ensembles, de la population niçoise et un diagramme triangulaire (voir figure) montrent fort bien les différences fondamentales qui opposent ces divers groupes de population.

²⁸E. DALMASSO. Nice. Notes et Études documentaires, juillet 1964.

²⁹Publié par le Bulletin de Statistiques régionales, 1er Trim. 1964.

³⁰Études effectuées par les revues: Économie & Humanisme, Population.



Mais des études³¹ faites sur la population des ensembles de Seine, Seine et Oise, et Moux, ainsi que la pyramide³² tracée par la revue "Population" (n°4, 1960) concernant 10.000 habitants des grands ensembles de Seine et Seine et Oise au 1er janvier 1960, montrent, par contre, des traits semblables à ceux observés dans les 8 grands ensembles d'H.L.M. de Nice.

A cet égard, c'est Las Planas qui est le plus conforme à ce type de pyramide, parce qu'il présente le plus grand déséquilibre dans la structure par âge.

Ce déséquilibre des générations, dont nous avons déjà, signalé les conséquences sur les besoins en équipements collectifs et l'occupation des appartements, pose actuellement le problème de l'organisation des loisirs des enfants de 6 à 15 ans et de la garde des tout-petits. Ce problème ne peut manquer de s'aggraver dans les ensembles récents où la proportion des jeunes couples est la plus importante.

³¹Donnée par René Kalis dans "Vivre dans les grands ensembles".

Des couples entre 5 et 15 ans de mariage.

La situation familiale présente les caractéristiques suivantes une très forte majorité de couples (de 67,9% à Bon Voyage, à 90,2 % à Las Planas), une proportion importante de femmes seules divorcées ou veuves (de 6,1 % à Las Planas, à 15,2 % à Bon Voyage). Une minorité d'hommes seuls divorcés ou veufs (de 0,9 % à St-Roch 2, à 4,6 % à Bon Voyage), un faible pourcentage de célibataires hommes ou femmes (de 1,6 % à Las Planas, à 9,7 % à Bon Voyage). L'ensemble de Bon Voyage a une très forte majorité de chefs de famille seuls ou célibataires. La plupart sont des expulsés des îlots insalubres du Vieux-Nice obligatoirement relogés. Nul doute que sans cela leur nombre serait inférieur.

Les ensembles les plus récents ont une proportion élevée de jeunes couples ayant moins de 5 ans de mariage: Saint-Roch 2, Saint-Charles, 10,6%.

Mais la grande majorité des couples (environ 50% dans chaque ensemble sauf à St-Roch 1) a entre 5 et 15 ans de mariage. Dans tous ces cas, des naissances sont encore à prévoir dans ces foyers, ce qui amènera dans l'année prochaines une surcharge de population, surtout dans le cas de très jeunes couples qui sont souvent logés dans des F1 ou F2. Dans les perspectives actuelles du logement social, cette possibilité d'accroissement risque de devenir dramatique. A moins que les conditions ne se modifient et que chaque famille ne se loge-selon ses besoins.

Une grande majorité de familles niçoises.

Bien qu'il y ait nécessité pour les foyers demandeurs d'être établis depuis au moins 10 ans à Nice, les origines géographiques des chefs de famille sont diverses. L'on trouve des représentants de toute la France d'Europe, surtout d'Italie, et de pays hors d'Europe (Afrique du Nord). Mais 40 au moins sont natifs des Alpes-Maritimes. Le résultat de cette étude peut se résumer dans le tableau suivant:

Ensembles	LIEUX DE NAISSANCE DES CHEFS DE FAMILLE en %							
	?	Nice	Autres dépts	Europe	Italie	hors Eur.	A.F.N.	
St-Maurice	15,6	45,3	9,1	21	0,8	7	0,4	0,8
Vallon des F.	14,5	38,8	10,7	26,2	0,5	5,3	11,3	2,6
Las Planas	12,3	43,1	6,9	21,6	2	7,4		6,4
Pasteur	9,7	45,7	12,7	20,8	1,2	8,0		2,6
Bon Voyage	33	36,5	4,2	8,5	1,3	15,2	11	0,3
Saint-Roch 1	21,6	43,9	11,2	15,6	1,2	4,2	10,8	1,6
Saint-Roch 2	18	49,1	7,1	15	0,3	7,7	11	1,8
St-Charles	48,7	8,2	28,8	11,6	18,5	2,2	7,1	10,8
Nice 1954 (37)		79,8	9	30,1	3,4	14,5	11,6	

Les natifs des autres départements, français proviennent essentiellement des cinq départements limitrophes et de la région parisienne.

L'origine géographique des chefs de famille de chaque ensemble respecte assez bien celle de la totalité de la population niçoise. Seuls deux ensembles présentent des variations notables: Bon Voyage où la proportion des gens nés en Italie est deux fois plus élevée que dans les autres ensembles. Beaucoup viennent du Vieux-Nice où 20% de la population est d'origine italienne³³ dans ce pourcentage, 26 chefs de famille ont conservé leur nationalité - ; Saint-Charles, où la proportion des natifs des Alpes-Maritimes atteint à peine 30%. Mais où celle des gens nés en A.F.N. est de 23,8 % (dont 17,6% d'Algérie).

³³ Source: E. DALMASSO. Nice - Notes et études documentaires.

Les chefs de famille sont de nationalité française à l'exception des quelques cas d'Italiens de Bon Voyage cités plus haut (9 % des chefs de famille) et des 7 autres (Italiens également) de Saint-Charles.

Des familles aux ressources modestes.

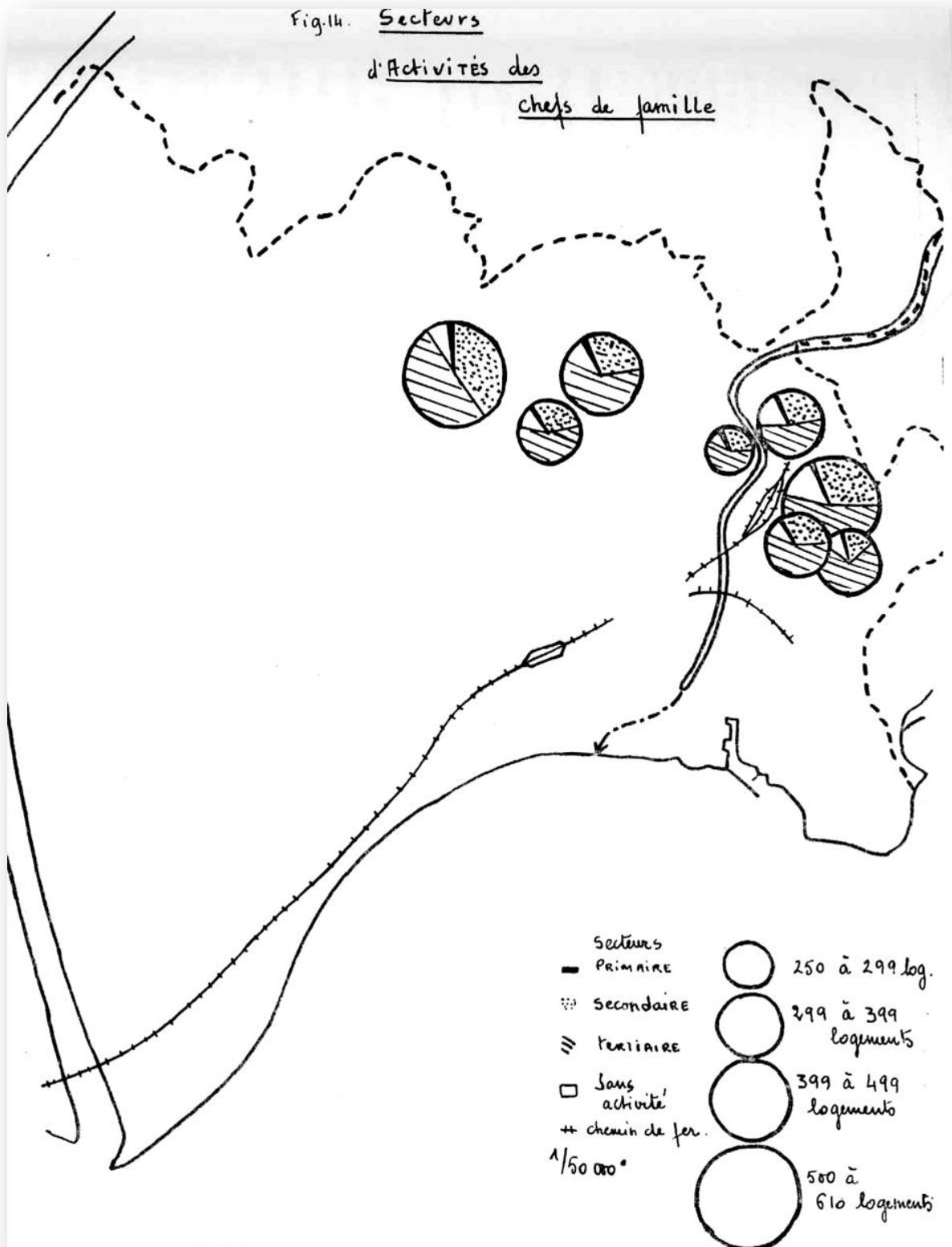
Dans l'impossibilité de chiffrer de manière valable les revenus mensuels des familles, nous avons recensé les foyers ayant produit un certificat de non imposition ou une déclaration d'impôts. Ce dénombrement peut se résumer ainsi: 75% et même, dans 5 ensembles, plus de 80 % des familles n'ont pas de revenus imposables. L'ensemble de Saint-Charles qui présente le plus fort pourcentage de familles aux ressources non imposables (89,2 %) e été le dernier construite Les locataires en ont pris possession en 1963 et 1964, et beaucoup de familles de rapatriés qui y résident n'étaient alors pas imposables.

Les ressources des foyers sont donc, dans la majorité des cas, modestes et les activités des chefs de famille ne sont pas très rémunératrices. Il est d'ailleurs assez remarquable de noter le pourcentage élevé de non actifs, de 4,5 % à Las Planas où la proportion des 60 ans et plus est la plus forte. Les raisons de cette inactivité sont la mise à la retraite (cause la plus importante), la maladie au l'invalidité, le chômage (seulement quelques cas).

Le reste des chefs de famille actifs se répartit essentiellement dans le secteur tertiaire prépondérant (de 53,1 % du total à Las Planas, à 70,6 % à Saint-Roch 1) et le secteur secondaire (de 19,7 a à Saint-Roch 1, à 40,6 % à Las Planas). Le secteur public n'est pratiquement pas représenté (du 0,3% à 1,5 % à Pasteur).

Ouvriers et employés des secteurs publics et privés ferment véritablement les seules catégories socioprofessionnelles représentées.

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES des CHEFS DE FAMILLE ACTIFS (en %)						
Ensembles et nombre d'actifs	Employés	Manoeu.	Pers.	Serv.	Autres cat.	
	Ouvriers		domest.	Priv. & Pu.		
St-Maurice:342	32,4	30,7	0,3	2,9	24,3	9,4
Val.des Fl.:385	37,6	31,7	2,6	2,6	21	4,5
Las Planas:577	30,3	36,2	2,8	0,9	22,9	6,9
Pasteur:245	31,9	27,8	3,2	2,4	27,8	6,9
Bon Voyage:264	29,2	28,4	3,4	6,4	23,5	9,1
St-Roch 1:313	42,5	17,3	1		31,6	7,5
St-Roch 2:303	31,6	28,6	1	0,3	29,6	9,9
St-Charles:437	35,7	30,7	3	3,9	22,2	4,5
/487						



L'ensemble de Saint-Roch 1, a une physionomie particulière: peu d'ouvriers et de manœuvres, pas de personnel domestique et une très forte proportion d'employés. Dans tous les autres ensembles, les différences sont faibles.

Ces chefs de famille actifs se répartissent dans des groupes d'activités traditionnellement importantes à Nice: industrie du bâtiment, hôtellerie, tourisme, commerce et auxiliaires, services publics auxquels s'ajoutent les industries de transformation, les

transports (essentiellement transports urbains et S.N.C.F.) et services domestiques. (voir tableau page suivante)

Certaines activités prépondérantes dans l'ensemble de la population niçoise ne sont presque pas représentées: services privés Nice 18%.

ACTIVITES	GROUPES d'activité des Chefs de Familles actifs (en %)									
	St Maur	Val. Fleur	Las Plan.	Pas-teur	Bon Voy.	St Roch 1	St Roch 2	St Ch/487	Nice 1954	43
Agr. & pêche	0,3	0,3	0,9	1,6	0,4	0,3	0,7	0,4	5,1	
Bâtiment	16,1	19	26,4	21,2	25	10,2	18,7	18,8	8,8	
Ind. de transf.	17,2	8,3	16,1	13,5	10,2	11,4	14,1	16,4	2,9	
Hôtellerie	7	7,6	4,3	3,3	3	5,5	5,6	5,9	8	
Commerces & annexes	21,6	24,1	21	21,2	20,5	17,2	24,6	23,3	20,9	
Transports	5	5,4	4,1	6,9	6	21,1	3,9	7,1	5,2	
Serv. privés	5,5	4,4	2,1	4,1	7,2	0,6	0,3	5	18	
Serv. publics	26	21,8	24,1	27,8	23,9	32,3	31,1	22,4	11,7	
Non désignées	1,2	0,8	1,2	0,4	3,8	1,6	1	0,7	1,3	

ensembles de 0,3 % à 7,2%, car ce secteur comprend: médecins, chirurgiens, dentistes, avocats, etc... Par contre, certaines activités qui occupent un faible pourcentage de la population niçoise regroupent une forte proportion de chefs de familles des grands ensembles: industrie de transformation Nice 2,9 %, ensembles de 10,2% à 17,2 %; services publics Nice 11,7 %, ensembles de 21,8 % à 32,3 %.

C'est la première industrie niçoise, celle du bâtiment, qui emploie de nombreux chefs de familles, de 10,2% à St Roch 1, à 26,4%; à Las Planas alors que le secteur de l'habillement ne mobilise que très peu d'employés car un petit nombre de femmes divorcées ou veuves seulement sont considérées comme chefs de familles et les métiers de l'habillement sont essentiellement féminins.

Les salariés des services publics sont en grande partie des employés des Bureaux, E.D.F., P.T.T. et de la Ville, car ce sont des administrations qui comportent le plus grand nombre d'emplois manuels et non spécialisés (préposés de PTT, cantonniers, etc...) et donc faiblement rémunérés.

Si les activités des conjoints n'ont pu être déterminées, les quelques résultats obtenus par l'analyse de celles des enfants de plus de 14 ans demandent à être signalées rapidement. Le pourcentage d'enfants de cet âge poursuivant des études secondaires (de 14,7% à Bon Voyage, à 39,6% à Saint-Maurice) reste partout inférieur à celui des enfants de plus de 14 ans salariés (de 33,2% à Saint Roch 1, à 51,7% à saint Charles) La proportion d'enfants de plus de 14 ans en apprentissage est relativement faible, de 10,3% à Saint-Roch 2, à 25,6% à Bon-Voyage, dans un milieu social d'ouvriers et d'employés.

On constate, à la suite de cette étude, une véritable ségrégation d'ordre social due à l'existence d'un plafond de ressources. Ainsi s'affirme la fonction sociale des organismes d'H.L.M. et l'État entend encore renforcer ce rôle en abaissant le plafond de ressources³⁴ quitte à revoir certaines normes de construction. Cette uniformité sociale dénoncée dans tous les ensembles d'H.L.M. ne peut-être préjudiciable à ces habitants car elle ne permet aucune diversité dans les contacts humains et rend difficile les échanges culturels. De plus, les tensions dans un groupe homogène socialement, sont souvent plus vives, car on jalouse plus facilement son prochain avec qui la compétition est possible. Souvent cette tension va de pair avec une opposition du groupe à ce qui lui est étranger (antagonisme entre les populations

³⁴ M.E. Dalmaso. Nice, Notes et Études Documentaires, 1964

anciennement installées et celles des ensembles). Tant que la situation en matière de logement ne se sera pas améliorée, il sera difficile de relever le plafond des ressources qui permettait à d'autres catégories socioprofessionnelles de salariés d'accéder aux logements H.L.M.

Au contraire, la tendance est à un abaissement de ce plafond³⁵. Il semble que la solution doive plutôt se trouver dans une diminution des loyers qui, dans beaucoup de cas, restent encore trop élevés. Un dénombrement effectué à la date du 20 juillet 1965, des familles ayant un retard de loyer de plus de 3 mois et celles qui en ont un de plus de 8 mois a donné les résultats suivants :

Ensembles	RETARD DE LOYERS - (20 juillet 1965)				
	retard: + de 3 mois		retard: + de 8 mois		total
	nombre	%	nombre	%	%
Saint-Maurice	16	4.3	11	3	7.3
Val.des Fleurs	32	7.5	20	4.7	11.2
Las Planas	21	3.5	25	4.1	7.6
Pasteur	26	9.7	8	3	12.7
Bon-Voyage	43	13.9	13	4.2	18.1
St-Roch 1	23	6.8	6	1.8	8.6
St-Roch 2	18	5.6			5.6
St-Charles	22	4.2	1	0.2	4.4

Mais les offices d'H.L.M. devront faire face à des charges sans cesse accrues : réparations de plus en plus importantes, charges financières, etc... Ils augmentent donc les loyers.

Il semble, par conséquent, que l'on se dirige vers un abaissement du coût de la construction en modifiant les normes minimales; le résultat ne peut pas être heureux dans ce cas-là.

Les anciennes résidences.

Il s'agit, dans plus de 86 des cas, de familles qui habitaient Nice. Il n'existe que 2 cas de foyers venus directement d'un autre département (fonctionnaires mutés).

Ensembles	Nice	Alpes-Mmes sauf Nice	?
St-Maurice	91,6 %	4,6	3,8
Val.des Fleurs	86,3	6,3	7,4
Las Planas	89,9	6,6	3,5
Pasteur	89,5	5,6	4,9
Bon Voyage	92,2	3,9	4,9
St-Roch 1	89,8	7,9	2,3
St-Roch 2	94,1	3,4	2,5
St-Charles/528	88,7	7,1	4,2

Les familles qui résidaient hors de Nice viennent de villes ou de villages proches (Contes, Drap...). Le chef de famille travaillait à Nice mais ne trouvait pas à s'y loger en raison de la cherté des loyers.

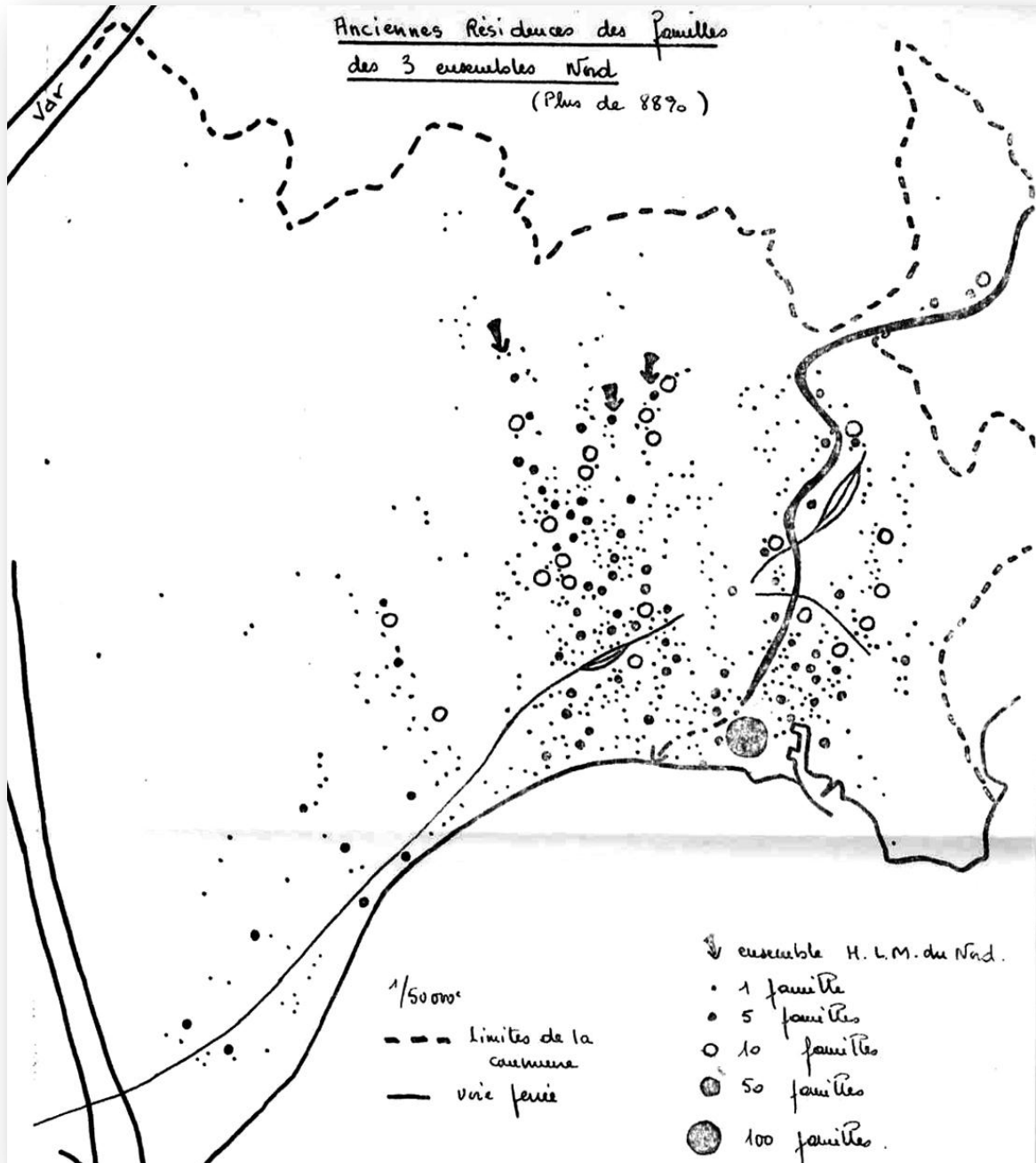
³⁵ Le Monde, 24 septembre 1965.1. Article sur les projets de Ve plan en matière de logement



En résumé, les familles résidaient à Nice dans des quartiers très divers. Toutefois la vieille ville a distribué dans tous les ensembles un grand nombre de foyers, à Saint-Maurice : 42, au Vallon des Fleurs: 37, à Pasteur: 37, à Las Planas : 26, à Saint-Roch 1 et 2 34 et. 43, à St-Charles: 32 et à Bon-Voyage: 222 (soit plus des 2/3 de l'ensemble). Les familles des 3 ensembles du quartier nord proviennent plutôt de la partie centrale. Celles des ensembles de l'est, de ces mêmes quartiers est, dont la population est à 40% ouvrière³⁶. En outre, beaucoup de familles étaient antérieurement logées dans d'autres cités H.L.M. de la ville (Ariane, Madeleine, Saint-Augustin etc...).

³⁶ M.E. DALMASSO. Nice, Notes et Études Documentaires, 1964.

Les anciennes résidences étaient donc dispersées dans toute la ville, mais plus particulièrement dans les quartiers les plus urbanisés (voir carte).



En résumé, des taux d'occupation élevés, une structure démographique déséquilibrée, des familles aux revenus modestes (ouvriers, employés) niçois d'adoption et souvent mie d'origine, sont les traits fondamentaux qui caractérisent la population de ces 8 ensembles d'H.L.M. Mais des éléments concernant la construction engendrent un certain nombre de phénomènes qui sont à l'origine des différences sensibles apparues au cours de l'étude. Ils sont de trois ordres:

a) éléments qui interviennent lors de l'attribution.

But le la construction (Bon Voyage et 326 appartements de Saint Charles ont été construits dans le cadre de rénovation urbaine) et d'appartements de différents types.

b) éléments qui interviennent après la mise en place.

Lieu d'implantation du groupe et catégorie du groupe.

Cette deuxième série devrait être prise en considération lors de l'attribution. Mais la nécessité de parer au plus pressé: loger, fait attribuer les appartements au fur et à mesure de leur construction sans considération de lieu ou de catégorie. Ces éléments peuvent- donc, au- cours de réajustements ultérieurs devenir d'importants facteurs de différenciation, surtout d'ordre socioprofessionnel.

Il y a actuellement 800 demandes d'échanges déposées à l'office H.L.M. pour 4.500 logements. Elles concernent le type, l'étage, la catégorie de l'appartement, l'ensemble. Le problème est fort complexe tant que de nouvelles constructions ne seront pas mises en service.

c) ancienneté de la construction.

Saint-Charles, construit au moment de l'afflux des rapatriés est le seul qui en comporte un fort pourcentage.

L'interférence de ces phénomènes donne à la population de chaque ensemble une physionomie particulière. Chaque groupe a ainsi des difficultés propres à résoudre en plus des problèmes communs. Ce serait une lourde erreur que de l'avoir oublié au moment où se pose la question de savoir de quels équipements ils doivent être pourvus.

3e partie.

PROBLEMES D'EQUIPEMENT ET D'ORGANISATION.

Site, milieu géographique, proximité de la ville, population, ancienneté et qualité de la construction, sont autant de facteurs qui interfèrent pour donner à chaque ensemble une originalité propre, des problèmes particuliers mais aussi des soucis communs nés de similitudes. Les sources de difficultés sont nombreuses, les solutions diverses. Comment n'en serait-il pas ainsi dans des quartiers créés de toutes pièces, peuplés par des centaines de familles en quelques semaines? Il leur faut organiser une vie sociale en commun, former un tout pour devenir partie intégrante de la ville, du quartier, non sans attirer l'hostilité des voisins immédiats dont elles troublent la tranquillité.

Depuis leur conception, certains problèmes ont été oubliés, d'autres ont surgi: aménagement de la construction, installation, organisation de la vie du groupe, ont été et sont les sources principales de difficultés. A toutes les phases se posent des problèmes d'équipements: équipements d'infrastructure, résidentiels ou sociaux.

1/ Aménagement de la construction.³⁷

Localisés à la périphérie de la zone urbaine de construction continue dans des quartiers qui n'étaient pas préparés à recevoir de tels immeubles, il a fallu dès avant leur construction, créer ou réaménager des équipements inexistantes ou insuffisants. Dans les cas urgents ou obligatoires, appel a été fait ad financement public. Ces équipements (assainissement apport en eau potable, éclairage public, création et modifications de rues pour la desserte du quartier, parkings et aménagements des liaisons avec le centre de la ville) nécessaires à la satisfaction des besoins immédiats sont donc mis en grande partie à la municipalité. Leur mise en place a été différente suivant l'état d'urbanisation de la zone d'implantation et les espoirs d'expansion fondés en elle, le site et l'éloignement du noyau urbain central.

³⁷Le détail des travaux effectués dans ces différents quartiers peut être trouvé dans les Bulletins municipaux n°s 1/2/3/4/5/6.

1/ Équipements des ensembles des quartiers urbanisés à l'origine.

Zone de Saint-Roch. Assainissement et apport d'eau n'ont pas posé de problèmes très importants, (nécessité de créer le Bd Pied de Colline, terminé par un parking, sans issue du côté nord). Le Bd St Roch sert de voie d'accès au centre de manière fort convenable et seuls quelques carrefours (Denis Semeria) ont dû être améliorés.

Équipements des ensembles des quartiers en voie d'urbanisation. Quartier pour lequel une grande extension n'était pas prévue; Bon Voyage. Il a fallu créer les canalisations, améliorer le réseau de drainage des eaux de ruissellement, Mixe des travaux de voirie intérieure à l'ensemble. Une deuxième chaussée a été créée rite de Turin (600.000fr) pour faciliter les liaisons avec le centre et les communes en extension de la vallée du Paillon.

Quartiers pour lesquels une extension a été prévue : Pasteur. Depuis 4 ans, 700 logements nouveaux ont été implantés, dont l'ensemble H.L.M.. Les canalisations ont du être refaites, des rues nouvelles créées dans le périmètre route de Levens (elle-même aménagée), avenue de la Voie Romaine, Bd Pasteur. Néanmoins, la route de Levens est fort embouteillée, principalement aux abords de la seule passerelle qui permet entre l'Esplanade Risso et Saint-André, le passage des voitures sur l'autre rive. On prévoit, pour 1966, le début de la construction d'un pont (4.000.000.fr) qui permettrait des liaisons rapides avec l'autre rive. On prévoit aussi le prolongement du boulevard Pasteur et l'élargissement des chaussées des rives du Paillon.

Ensembles du nord. Les travaux entrepris sont liés à l'aménagement du nord de la ville. Dans 5 ou 6 ans, on estime qu'il, aurait 20 ou 25.000 habitants. 15 ensembles H.L.M. : 5.900 habitants. Ce chiffre a servi de base aux estimations. Des travaux importants ont donc été utiles, tant pour l'écoulement des eaux pluviales (collecteur souterrain du Vallon de Gorbella à la mer) égouts du Vallon des Fleuri, etc... L'alimentation en eau potable de Las Planas; a nécessité la création de réservoirs d'eau spéciaux sur la colline de Gairaut. L'écoulement se fait par gravité. D'importants travaux de voirie ont été effectués: rues intérieures et voie d'accès spéciale pour Las Planas à partir de l'extrémité nord du boulevard Comte de Falicon.

Mais un problème se pose: l'insuffisance des voies d'accès vers le centre de la ville. En effet, l'avenue. Borriglione, les boulevards A. Reynaud et De Cessole sont trop étroits. Il a été prévu l'aménagement d'un grand axe nord-sud (prolongement de l'avenue Malausséna) et d'une nouvelle liaison nord-sud souterraine ainsi que l'élargissement des voies existantes. De plus, le projet de création autoroute de contournement par le nord permettrait,, s'il était réalisé, à tous les habitants de ces quartiers de gagner directement ces derniers en venant de l'extérieur de la ville.

2/ Équipements nécessaires à l'installation.

L'état d'urbanisation du quartier lors de l'implantation, l'importance et sa structure par âge de la population installée, nécessitent la création d'équipements scolaires, commerciaux et administratifs, les premiers étant ceux dont; l'absence peut es faire le plus cruellement sentir.

Équipement scolaire. Dans un temps très court, un certain nombre d'écoles ont du être mises en service (25 à 30% de la population de ces grands ensembles est d'âge scolaire)

Écoles liées à la construction d'un grand ensemble d'H.L.M. Elles ont été construites sur le terrain même de l'ensemble. C'est le cas du Vallon des Fleurs (11 classes

primaires et maternelles, cantine) où un système industriel de construction (aluminium et glace) a dû être utilisé en raison de l'étroitesse du terrain et de l'impératif de temps qui ne permettaient pas qu'en construisent des bâtiments "en dur" à côté des préfabriqués. A Las Planas, l'Office H.L.M. a cédé 2 parcelles où une école primaire fonctionne (18 classes et cantine) et une école maternelle sera ouverte en février 1966. A Saint-Charles, l'Office a cédé encore 2 parcelles pour la création d'une école primaire de 12 classes et d'une école maternelle de 5 classes et cantine.

Agrandissement ou renouvellement des locaux scolaires liés à l'implantation de grands ensembles H.L.M. Il s'agit des locaux scolaires des quartiers Saint-Roch, Bon-Voyage, Pasteur et Saint-Maurice. Dans ces quartiers, les écoles primaires ont dû être agrandies, ou de nouveaux bâtiments construits. A Bon-Voyage création d'un nouveau groupe scolaire de 18 classes; à Saint-Roch, de 26 classes; à Pasteur, d'un nouveau bâtiment (aluminium et glaces) de 12 classes primaires et 5 maternelles; à Saint-Maurice, un groupe de 29 classes à Vismara et 5 classes au Ray, toujours avec cantine.

Les enfants ont donc tous été accueillis, mais souvent la situation n'est devenue normale que deux ou trois ans après. Il est à remarquer l'importance prise dans ces quartiers par les écoles maternelles et les cantines qui permettent à la mère de travailler à l'extérieur pour un salaire d'appoint. On peut se demander d'ailleurs ce qu'il adviendra de ces écoles maternelles dans quelques années, car il ne fait pas de doute qu'à brève échéance leur nécessité sera moins évidente et que le besoin en établissements du second degré, ou techniques, ne se fera sentir. Dans certains quartiers, C.E.G et C.E.S. existent déjà (Saint-Roch), mais dans d'autres, ils sont en projet (projet C.E.G. Bon-Voyage, Lycée technique de Pasteur, Lycée Nord).

Équipement commercial. Le sous-équipement commercial de ces nouveaux quartiers est très sensible. L'Office d'H.L.M. peut construire des centres commerciaux. Il ne les a réalisés en partie qu'à Saint-Roch 1; les projets de Saint-Maurice sont restés dans les tiroirs car l'aménagement de tels centres occasionne des frais supplémentaires et le terrain fait défaut. L'initiative est donc laissée aux établissements privés qui ne peuvent qu'être attirés par un marché qui s'offre à eux sans concurrence, surtout aux premiers installés. Sans analyser les détails, nous dirons que les ensembles de St-Roch, Bon-Voyage et Pasteur ont un équipement commercial à peu près normal. Ils sont assez bien dotés en magasins de première nécessité et possèdent même des libres-services. Les ensembles du Vallon des Fleurs et de Las Planas surtout ce dernier, sont sous-équipés commercialement, mais possèdent au moins un spécimen de chaque commerce utile. L'ensemble de Saint-Maurice ne possède aucun commerce à proximité immédiate et les ménagères doivent se rendre à l'un des trois centres de vente, malgré tout assez lointains (Bd Gorbella, Place Médecin, Vallon des Fleurs).

Toutefois, beaucoup de ménagères ont gardé leurs anciennes habitudes commerciales. Les mères de famille des ensembles de l'est, se rendent souvent dans la Vieille-ville ou au grand marché au cours Salera, et celles des ensembles nord au marché de la place de la Libération, malgré l'éloignement de ces grands centres commerciaux. Elles empruntent l'autobus mais restent bénéficiaires dans l'opération, car les prix marqués dans les ensembles sont nettement supérieurs à ceux qui sont offerts au centre de la ville. Toutefois, ceux des quartiers Est sont moins élevés que ceux des quartiers Nord.

Bien que la situation se soit améliorée depuis la construction, le manque de commerces se fait sentir notablement; le manque de liberté de choix des prix et des objets est une carence d'aménagement de ces grands ensembles, qui est perçue avec le plus d'animosité. Le mécontentement est d'autant plus grand que les ensembles sont moins bien dotés et les liaisons avec les centres malaisées. L'aménagement des transports apparaît donc comme un

facteur déterminant de la vie quotidienne des familles.

Équipement administratif. Ce sont les bureaux de poste qui posent le plus de problèmes. Les difficultés d'entente entre l'administration et la ville, et celles nées de l'achat du terrain font qu'à l'heure actuelle ils sont insuffisants et même parfois inexistantes. Une recette auxiliaire va être construite à Pasteur mais dans le quartier nord, l'implantation est toujours à l'état de projet.

L'Office d'H.L.M. a placé dans chaque ensemble des cabines téléphoniques. Quant aux autres locaux administratifs, ils sont peu nombreux. Une annexe de la mairie existe dans les quartiers nord et un projet de centre est à l'étude pour le quartier Saint-Roch, avenue Denis-Semeria.

A chaque nouvelle construction, l'on ne peut créer un équipement commercial ou administratif, mais l'extension de la ville pose le problème du suréquipement du centre, en opposition avec le sous-équipement des quartiers nouveaux. Souvent les habitants de ces grands ensembles ont le sentiment de vivre en marge de la ville, ce qui n'est pas sans poser aux familles des problèmes d'organisation de leur vie quotidienne.

3/ Organisation de la vie quotidienne des familles.

Comment n'aurait-on pas, à l'égard des grands ensembles, des préjugés défavorables, à la lecture de tous les articles de presse qui dénoncent l'ennui ou le style de vie débilitant. L'avis de chaque famille varie selon son ancienne résidence, l'éloignement du lieu de travail, des centres commerciaux et de loisirs, et, selon la fréquence des moyens de transport ou le nombre des équipements collectifs.

Essayons d'analyser quels sont les éléments³⁸ déterminants dans l'organisation de la vie quotidienne.

La prise de possession de l'appartement. L'installation est souvent l'occasion de difficultés financières. Beaucoup de familles manquent d'éléments indispensables à leur nouvel appartement, et le besoin de prestige qui joue un rôle prépondérant dans les ensembles à caractère mono-sociologique, endettent souvent gravement les familles qui ont des revenus modestes (de 4,4% à 18,1 % des familles ont des dettes de loyer vis-à-vis de l'organisme constructeur.).

Les appareils ménagers, la télévision, la voiture sont des objets nécessaires, mais ils servent aussi à ne pas paraître inférieurs aux voisins, et renforcent (au moins ces deux derniers) l'individualisme des familles. Ils permettent aussi de prendre facilement des loisirs que les transports en commun ne procurent pas suffisamment, surtout le soir. L'installation est aussi l'occasion de mettre une note personnelle dans ces appartements (aménagements, peinture, etc...).

Le bruit. La promiscuité des habitants et la mauvaise qualité des techniques d'insonorisation font, du bruit, un des drames des grands ensembles. Il affecte le confort individuel et, surtout, les relations de voisinage, car il est difficile, avec une telle masse d'enfants, d'obtenir du calme.

L'éloignement du centre de la ville. Dans une ville où la journée continue n'est pratiquement pas entrée dans les mœurs, habiter loin de son travail suppose, bien que les limites de la ville ne soient pas aussi éloignées que celles de l'agglomération parisienne, un

³⁸ Source: Service social, responsables, association des locataires, locataires. etc...

temps de trajet assez long, surtout si l'on est contraint de prendre l'autobus. C'est le cas pour un fort pourcentage de chefs de famille qui, dans la proportion de 20 à 30% de chaque ensemble, se rendent tous les jours dans le quartier du centre, et de 12 à 23 % dans ceux de Fripiet Bon-Voyage, les autres étant drainés vers la vieille ville et Pasteur pour les 5 ensembles de l'est ; le nord de la plaine centrale et Gambetta-Grosso pour les 3 ensembles du nord.

Ces personnes auxquelles s'ajoutent les conjoints qui travaillent et les enfants salariés, apprentis, ou étudiants dans des établissements scolaires secondaires, constituent un groupe non négligeable qui opère, plusieurs fois par jour, des mouvements pendulaires en voiture sur engins à deux roues ou en autobus. Une étude entreprise par la compagnie niçoise de transports urbains, le 11 juin 1965, sur les lignes qui desservent ces ensembles (1 par ensemble), permet de déceler les heures où s'effectuent ces mouvements³⁹. Du fait de la coupure de la journée de travail, il y a 5 périodes dont la pointe varie avec le plus ou moins grand éloignement de l'ensemble: 7 heures, 8 heures 30, 11 heures 30, 12 heures 45; 13 heures 15 à 14 heures 30, 17 heures à 19 heures 30 (sortie scolaire et fin de la journée de travail), périodes pendant lesquelles la fréquence des mis autobus mis en service varie suivant les lignes, de 5 minutes à 10 minutes.

L'organisation des transports en commun a été profondément modifiée par la construction de ces grands ensembles (ligne 18 créée, ligne 2 transformée) et en dix ans, le nombre de voyageurs a considérablement augmenté. Mais l'on assiste actuellement à une désaffection du public pour ce mode de locomotion, à cause de la lenteur des communications, qui ne cesse de croître en raison de l'intensité de la circulation, de l'insuffisance du nombre d'autobus mis en service aux heures de pointe, et de l'absence de transports le soir à partir de 21 heures dans certains quartiers (Las Planas, Pasteur, Bon-Voyage).

La vie quotidienne des familles n'est donc pas très aisée à organiser. Les sources de difficultés variées engendrent déceptions et mécontentement qui expliqueraient que la population de ces 8 ensembles se soit mal stabilisée.

Une population qui se stabilise difficilement. Compte tenu des familles pour lesquelles n'ont pu être déterminées les dates d'entrée dans ces ensembles H.L.M., on peut constater qu'un assez grand nombre de locataires n'est pas demeuré longtemps en place. Les raisons de cette mobilité sont de deux ordres : les départs définitifs ("mauvaise tenue" des locataires, occasion d'un logement, etc...) ou les départs pour un autre groupe H.L.M. (meilleure utilisation des locaux, rapprochement du lieu de travail, catégorie différente, etc...)

Mouvement perpétuel de groupe à groupe a été possible de chiffrer. Dès la construction, des échanges s'opèrent.

A l'intérieur même de chaque ensemble, des mouvements s'observent et peuvent se comptabiliser. A Saint-Maurice, 5,6% des familles ont opéré des échanges à l'intérieur du groupe; au Vallon des Fleurs 5% ; à Las Planas 6,2% à Pasteur 4,5% ; à Bon-Voyage 28 %; à Saint-Roch 1, à Saint-Roch 2, 4,3 %; à Saint Charles 0,4 % (sur 528).

³⁹Cette étude peut être consultée aux services statistiques des T.N.L.; elles concernent toutes les lignes en service à Nice sur le réseau urbain.

MOBILITE DES FAMILLES (en %)

Ensembles	Fin de la construct.	Familles qui habitent depuis cette date	Familles qui n'habitent pas depuis c.d.	?	Familles qui viennent d'un autre g. HLM.
Bon Voyage	1958	58,8%	35,1 %	6,1 %	3,2 %
St-Roch 1	1958	64,1	27,4	8,5	9,2
Pasteur	1960	71,2	22,1	6,7	11,2
St-Maurice	1960	73	23,5	3,5	9,9
Val.des Fleurs	1960	76,1	16,2	7,7	4,4
St-Roch 2	1962	86,6	12,2	1,2	13
Las Planas	1962	90,2	6,2	3,6	5,5
St-Charles/528	1964	98,7	1,3		17,2

La raison principale semble être la non adaptation des logements aux besoins ou aux désirs des familles. L'Office d'H.L.M. a effectué un sondage d'Opinion sur les désirs de changement des locataires interrogés. De 16,4 à Saint-Roch 2 à 31,3 au Vallon des Fleurs, des locataires seraient susceptibles de changer, et de 46,5% au Vallon des Fleurs à 62,4% à Saint-Roch 2, des locataires ne manifestent pas le désir de changer. Les autres n'ont pas donné de réponse. Les désirs exprimés par les familles qui veulent changer concernent un appartement plus grand : de 62,6 % à Saint-Charles à 82,7% à Saint-Maurice; de catégorie supérieure : de 15,6% à Bon-Voyage à 50,7 %; à Saint-Charles; dans un autre ensemble : de 11,1 % à Saint-Roch 1 à 32,8 % à Bon-Voyage.

Il y a peu d'espoir de satisfaire même une partie de ces familles. Le problème devient assez grave dans la mesure où un appartement plus grand est une nécessité pour un certain nombre d'entre elles, faute de quoi elles risquent de retomber dans les conditions pour lesquelles, bien souvent, elles ont été placées dans des logements H.L.M.

Désir de changement, mais il est prouvé qu'une forte proportion des familles serait susceptible d'acheter un appartement si le projet de vente des logements devenait réalité.

Promiscuité de la vie quotidienne, émulation, contrainte des rencontres... Chaque famille est une cellule fermée, les contacts sont répétés, mais ne s'affermissent pas. La création d'une vie sociale doit être aidée par la présence de puissants équipements socio-culturels. Mais la structure par âge de ces grands ensembles ne peut que gêner la mise en place de ces équipements car tous les 5 ans, une partie des besoins change.

4/ Organisation de la vie sociale.

Les redoutables problèmes que posent les grands ensembles ont fait l'objet de nombreuses études qui ont provoqué en août 1961, deux circulaires relatives à un équipement commercial, social et socio-culturel; elles en dressaient la grille théorique⁴⁰. Ces indications demeurent abstraites; elles apparaissent nettement insuffisantes en ce qui concerne les groupes de quelques centaines de logements, cadre dans lequel s'inscrivent les 8 grands ensembles d'H.L.M. niçois.

Deux séries de questionnaires adressés aux responsables des⁴¹ associations de locataires⁴² et aux locataires eux mêmes donné quelques résultats; elles révèlent les désirs exprimés en matière d'équipements collectifs. Désirs différents pour chaque ensemble, car les

⁴⁰Cette grille théorique peut-être consultée dans la revue L'Habitation: Tout ce qu'il faut savoir sur l'aide à la construction- 6 e éditions 1964.

⁴¹Cette première série a été diffusée par le responsable des activités sociales du comité de défense des locataires.

⁴²Cette 2e série n'a donné que de maigres résultats car elle a été diffusée pendant les vacances.

équipements collectifs installés ne sont pas les mêmes. Mais dans l'ensemble les locataires désirent l'entretien des espaces non construits, des crèches, des garderies d'enfants, des jardins d'enfants, des permanences pour assistantes sociales, l'organisation des loisirs posts-colaires et des loisirs des jeunes gens.

En effet, il apparaît que peu de mères travaillent en raison du trajet à accomplir, qui les obligerait à rester hors de chez elles trop longtemps, et du fait qu'elles ne peuvent pas faire garder leurs enfants.

Il est assez difficile de consulter les familles qui sont, par ailleurs, trop souvent sollicitées; de plus, le désir "de ne pas avoir d'histoires" détermine souvent un sentiment d'attente auquel s'ajoute une vague impression d'impuissance ("de toute façon, cela ne sert à rien").

Les relations à l'intérieur même des immeubles sont empoisonnées par le bruit et ses incidences, par les mille difficultés quotidiennes, par les enfants; et il semble que ce soit du manque d'animateurs que souffre le plus le grand ensemble. Un équipement puissant, des locaux, des cadres sont nécessaires. Ce qui a déjà été réalisé est, en effet, fort restreint, car les problèmes financiers soulevés sont assez importants (financement par la ville, la Caisse d'Allocations familiales).

Des équipements. Pour la création d'un certain nombre de ces équipements, plusieurs ensembles ont été associés. Nous allons faire une rapide analyse des réalisations effectuées et des projets par zone géographique.

Quartier Saint-Roch: des locaux sont réservés, à Saint-Charles, à des usages sociaux et culturels prévus pour les 3 ensembles (bibliothèque, consultation des nourrissons, salle pour une association sportive). Jusqu'alors seul un petit club de jeunes et un pour adultes avaient été créés à St-Roch! Mais l'expérience d'animateurs qu'on y fit ne s'est pas révélée concluante. Des petits espaces de jeux ont été aménagés à Saint-Charles.

Les projets sont nombreux, car désormais les 3 ensembles ont une population d'environ 5.000 personnes. Ils concernent un centre administratif, social, culturel et sportif (avenue Denis Semeria). Ce complexe sportif et culturel comprendra: gymnase, salle omnisports, et une maison des jeunes avec ateliers, salle de spectacles, etc... : ce projet est estimé 9.000.000 de francs. En outre, l'aménagement du stade de l'est va commencer incessamment (construction de terrains de volley, tennis, etc...)

Quartiers de Bon-Voyage et de Pasteur. Bon-Voyage possède des locaux pour les permanences sociales, la bibliothèque etc... Auxquels vient de s'ajouter la première maison de jeunes de Nice⁴³. Elle peut être considérée comme expérimentale. Il semble que la création de maisons de jeunes résoudrait le problème des animateurs de clubs de jeunes, car, dès leur construction, la Fédération des dites maisons nomme un animateur expérimenté et appointé officiellement. Par contre, aucune réalisation notable n'a été faite à Pasteur. La construction d'un pont qui faciliterait les liaisons avec Bon-Voyage permettrait la Création de centres-servant pour les deux quartiers.

Les ensembles du nord. Les réalisations particulières aux ensembles sont restreintes (foyer bibliothèque dans les caves, et projet d'une crèche à Saint-Maurice). Mais les réalisations et les projets concernant le quartier nord sont importants. Un centre administratif et social a été créé ainsi qu'un espace de jeux pour enfants, boulevard Gorbella. Toujours sur ce même boulevard, une maison de jeunes et un complexe sportif (gymnase, piscine) vont être

⁴³ Elle a été financée par la Ville et la Caisse d'Allocations familiales (40%)

édifiés (budget prévisionnel: 20.000.000 de francs).

On s'aperçoit, à l'analyse des projets à réaliser, qu'une lacune existe. Aucune réalisation n'est prévue pour résoudre le problème actuel: celui de l'Organisation des loisirs des enfants d'âge scolaire. Il est vrai que, comme les réalisations ne seront pas immédiates et que beaucoup d'enfants ayant actuellement entre 10 et 14 ans, auront alors entre 14 et 20 ans; ils seront accueillis dans les maisons de jeunes.

L'aménagement de grands espaces accessibles aux ensembles et contrôlés par des animateurs⁴⁴ est vivement souhaité par les parents. Le manque de "structures" pour enfants est néfaste à la vie de l'ensemble : bruits, détériorations des entrées, des peintures; angles des marches découpés aux couteaux... Il est à noter que l'attitude des parents est souvent démissionnaire. Beaucoup ne se préoccupent pas des loisirs de leurs enfants, par manque de responsabilités ou de possibilités (travail).

Les études réalisées sur les grands ensembles permettent de penser que les problèmes de l'organisation de la vie sociale seront aplanis avec la création de puissants équipements sociaux. Cela n'est pas certain; le grand ensemble est un champ d'expérience dont les résultats ne seront pas connus avant longtemps. Cette communauté nouvelle sera édifiée en s'appuyant sur des équipements, mais aussi grâce à des initiatives particulières qui peuvent provoquer une prise de conscience.

Un besoin d'initiatives. Il s'agit essentiellement de provoquer les rencontres que les structures actuelles ne permettent pas. Cela explique l'engouement des habitants pour les fêtes (bals, élection de "miss", etc...) les jeux, les sorties organisées dans chaque ensemble. Certaines de ces activités ont été préparées par l'association des locataires. La participation constructive des habitants aux décisions qui les concernent pourrait, si un dialogue s'établissait par l'intermédiaire de ces associations, devenir effective⁴⁵. Mais il semble que leur rôle dans l'organisation de la vie sociale soit encore restreint du fait du manque de formation des responsables. Prétendre organiser de la même manière la vie sociale des 8 ensembles n'est pas possible. Certains posent des problèmes particuliers de par la composition de leur population; on en dénombre deux : Bon-Voyage où les 2/3 des familles proviennent de la Vieille ville, Saint-Charles où 30 % des familles sont rapatriées.

Les problèmes soulevés par la création des grands ensembles, tant sur le plan matériel que sur le plan humain, sont nombreux et variés dans tous les cas. Solution rapide et peu onéreuse de la crise du logement, une part en a été laissée à l'improvisation. Les grands ensembles ont besoin d'argent (dispositif d'insonorisation, espaces verts), de technique (équipements), d'initiatives (animateurs) et de prévisions. Dans le cadre des Grands Ensembles H.L.M., les problèmes sont rendus plus difficiles du fait de l'impécuniosité des familles qui les composent; la promiscuité renforce le désir d'évasion; la collectivité s'édifie difficilement et pourtant elle s'affirme extérieurement. Dans une ville qui connaît, un siècle après les autres, des problèmes ouvriers, les 8 ensembles présentent une unité extrême, due au caractère mono sociologique de leur population, et se consolidant face à l'attitude souvent méprisante des autres groupes de la société. Les équipements n'ont pas été conçus, du moins en partie, uniquement pour eux, et il n'est pas mauvais que des adultes, des jeunes de ces grands ensembles rencontrent d'autres adultes d'autres jeunes, grâce à ces équipements. Il ne faut pas que les habitants de ces grands ensembles soient isolés, et que les groupes se referment sur eux mêmes: Il faut que les collectivités nouvellement créées aient des possibilités d'échanges sociaux et culturels.

⁴⁴L'exemple des "plaines de jeux" allemandes peut être suivi: il est une réussite.

⁴⁵2 représentants des locataires sont membres de droit du Conseil d'administration de l'Office d'H.L.M.

CONCLUSION

Les "Grands Ensembles" sont une nouvelle forme de développement urbain. Les problèmes soulevés par eux sont à l'origine de la prise de conscience "que la ville est autre chose qu'une simple addition de logements"⁴⁶. Le phénomène, dans sa nouveauté, a montré la nécessité d'un équipement propre à satisfaire les besoins qui naissent de ces bouleversements....Ségrégation sociale, ségrégation des âges.

De même que l'on ne peut prévoir les incidences de la structure sociale, les conséquences de la création de ces équipements collectifs n'apparaîtront qu'après plusieurs générations. Il est nécessaire de ne pas s'engager à la légère dans une voie qui peut modifier grandement l'avenir des villes en général.

Dans une cité où la douceur du climat attire chaque année des milliers de touristes, le problème de la construction de logements sociaux se pose d'une manière dramatique, en un temps où le prix des terrains à bâtir interdit d'en entreprendre l'édification. La seule solution, qui permettrait de résorber le retard en cette matière, serait de construire dans le seul véritable axe d'expansion qui s'offre désormais à la ville: la vallée du Var. Pour lutter contre la surenchère établie sur les terrains à bâtir, la municipalité avait décidé d'utiliser pour son aménagement, la procédure de la zone à urbaniser Dar priorité. Avec l'abandon de ce projet, la construction sociale est dans une impasse⁴⁷. Cette situation n'est pas particulière à Nice, elle est simplement aggravée par la fonction économique de la ville. Dans le contexte actuel, la solution serait, pour Nice, de construire hors des limites de la commune. L'organisation existante de l'Office public municipal des H.L.M. de Nice ne le permet pas.

L'État doit lui accorder le bénéfice de la réglementation spéciale de la compétence élargie, pour toutes les communes limitrophes de Nice ou dépendant d'un mine groupement d'urbanisme.

Le grand ensemble de Carres le neuf, lié à la construction de la zone industrielle, est encore un projet; demain il sera une réalité. L'organisation de cette ville neuve a été confiée à l'Office départemental d'H.L.M.

S'il n'est plus possible de construire des grands ensembles sur la bande côtière par manque de terrains à des prix abordables, la vallée du Var offre une perspective d'avenir. Elle permettra de créer des "villes satellites" reliées à la commune niçoise par une route pénétrante récemment aménagée. Ces grands ensembles devront êtres conçus suivant le principe des trois huit (huit heures de travail, 8 de repos, 8 de vie privée ou sociale). Mais cette édification demande organisation et possibilités financières.

L'avenir économique de Nice est lié à la construction de logements sociaux qui permettront d'installer une main d'œuvre nécessaire à l'expansion de nouvelle: fonction industrielle, et d'assurer la base de son avenir urbain.

Jacqueline MOLINAS
Association des Géographes de Nice.

⁴⁶ Paul Kaës: Vivre dans les grands ensembles.

⁴⁷ Dans la Vallée du Var en remplacement de cette Z.U.P. la ville va utiliser la procédure de Bail à la construction.

Annexe.ENQUETE CONCERNANT LES EQUIPEMENTS
COLLECTIFS DES H.L.M. DE NICE.

1. NUMERO DE L'APPARTEMENT H.L.M.
2. TYPE DE L'APPARTEMENT
3. SITUATION DE FAMILLE . NOMBRE D'ENFANTS
4. DEPUIS COMBIEN DE TEMPS HABITEZ-VOUS CE GROUPE DE H.L.M. (Année) . . .
5. QUEL QUARTIER HABITIEZ-VOUS PRECEDEMENT
6. QUELS EQUIPEMENTS MANQUENT D'APRES VOUS A VOTRE QUARTIER

Numérotez de 1 à 12 ce qui vous paraît, dans l'ordre décroissant, le plus manquer à votre quartier :

- COMMERCIAL ADMINISTRATIF (Mairie, P.T.T. etc.)
 ARTISANAL SCOLAIRE (Ecoles, cantines, patronages)
 TRANSPORTS EN COMMUN SANITAIRE (médecin, pharmacie)
 PARKINGS SOCIAL (Dispensaire, crèche)
 SALLES DE REUNIONS SPORTIF
 SALLES DE SPECTACLES LIEUX DE CULTES
7. POUR VOS JEUNES ENFANTS SOUHAITEZ-VOUS : (rayer les mentions inutiles)
 - UN ESPACE CLOS POUR PLUSIEURS MENAGES ?
 - UN JARDIN D'ENFANTS ?
 - UNE CRECHE ?
 8. FAUT-IL RESERVER UN ESPACE AMENAGE POUR VOS ENFANTS PLUS GRANDS ?
 - OUI (1) NON (1)
 9. PENSEZ-VOUS QU'IL SERAIT INTERESSANT DE PREVOIR PAR GROUPE DE LOGEMENTS : (classez par ordre de préférence)
 - UNE BIBLIOTHEQUE
 - UN EMPLACEMENT POUR LE SPORT
 - UNE SALLE DE REUNIONS POUR UNE ACTIVITE DE LOISIRS (ADULTES ET JEUNES)
 10. SOUHAITEZ-VOUS QU'UNE SALLE DE CINEMA S'INSTALLE DANS VOTRE QUARTIER
 - OUI (1) NON(1)
 - PREFEREZ-VOUS ALLER DANS LES GRANDES SALLES DE CINEMA DU CENTRE DE LA VILLE ?
 - OUI (1) NON(1)

11. POUR VOUS RENDRE A VOTRE TRAVAIL UTILISEZ-VOUS:(rayez les mentions inutiles)
- LES TRANSPORTS EN COMMUN
 - VOTRE AUTO
 - UN DEUX ROUES
12. SI LA MERE NE TRAVAILLE PAS EST-CE EN RAISON:(rayez les mentions inutiles)
- DE L' ELOIGNEMENT DE VOTRE LOGEMENT
 - DU MANQUE DE POSSIBILITES POUR GARDER VOS ENFANTS
 - AUTRES RAISONS
13. DANS QUELS QUARTIERS VOUS RENDEZ-VOUS A VOTRE TRAVAIL (ou vos enfants à l'école)? COMBIEN DE FOIS PAR JOUR EFFECTUEZ-VOUS L'ALLER-RETOUR ? (Durée de cet aller(retour))
- PERE DUREE(Aller-Retour)UNE FOIS A/R (1) DEUX FOIS
 - MERE DUREE(Aller-Retour)UNE FOIS A/R (1) DEUX FOIS
 - ENFANTS. . . DUREE(Aller-Retour)UNE FOIS A/R (1) DEUX FOIS
14. FAITES-VOUS DANS VOTRE QUARTIER VOS ACHATS: (En face de chaque catégorie répondez par oui ou par non, et dans le cas où vous vous rendez dans d'autres quartiers précisez lesquels)
- ACHATS ALIMENTAIRES
 - DROGUERIE
 - VESTIMENTAIRES
15. AVEZ-VOUS GARDE DES RELATIONS COMMERCIALES AVEC VOTRE ANCIEN QUARTIER?
- OUI (1) NON (1)
16. PREFEREZ-VOUS FAIRE VOS ACHATS: (rayez la mention inutile)
- DANS UN SUPER MARCHÉ
 - CHEZ PLUSIEURS PETITS COMMERCANTS GROUPEES EN CENTRE COMMERCIAL
17. FINANCIEREMENT EST-IL DE VOTRE INTERET D'ACHETER DANS VOTRE QUARTIER?
- OUI (1) NON (1)
18. PRENEZ-VOUS VOS HEURES DE LOISIRS DANS VOTRE QUARTIER?
- OUI (1) NON (1)
19. VOUS REUNISSEZ-VOUS ENTRE AMIS AU CAFE APRES VOS HEURES DE TRAVAIL?
- OUI (1) NON (1)
20. POSSEDEZ-VOUS LA TELE OUI (1)NON (1).
- SUIVEZ-VOUS LES EMISSIONS REGULIEREMENT OUI (1). . . . NON (1)
- L'AVEZ-VOUS ACHETEE PAR GOUT OU EN RAISON DE L'ELOIGNEMENT DES SALLES DE SPECTACLES (Rayez la mention inutile)

21. APPARTENEZ-VOUS A UN CLUB SPORTIF. . . OUI (1) . . . NON (1)
 A UN CLUBBE LOISIRS . . . OUI (1) . . . NON (1)
 DANS VOTRE QUARTIER . . . OUI (1) . . . NON (1)
 SI OUI, CE CLUB EXISTAIT-IL AVANT LA CONSTRUCTION DE CET ENSEMBLE DE
 H.L.M. OUI (1) NON (1)
22. VOS ENFANTS APPARTIENNENT-ILS A UN CLUB SPORTIF OUI (1) . . . NON (1)
 A UN CINE CLUB OUI (1) . . . NON (1)
 A UN CLUB DE LOISIRS . . . OUI (1) . . . NON (1)
 DANS VOTRE QUARTIER . . . OUI (1) . . . NON (1)
 SI OUI, EXISTAIENT-ILS AVANT LA CONSTRUCTION DE CES H.L.M.
 OUI (1) NON (1)

Indiquez éventuellement le nombre de vos enfants qui appartiennent à ces clubs.

23. ENTRETENEZ-VOUS DES RELATIONS AVEC:
- LES LOCATAIRES DE VOTRE IMMEUBLE OUI (1) . . . NON (1)
 DES PERSONNES DE VOTRE QUARTIER OUI (1) . . . NON (1)
 DES PERSONNES DE VOTRE ANCIEN QUARTIER OUI (1) . . . NON (1)

(1) RAYEZ LES MENTIONS INUTILES.

Ouvrages et articles sur les grands ensembles.

- H.D.ELHAI. Les H.B.M. de la porte d'Aubervilliers. Etudes sur la banlieue de Paris. A.Colin. 1950.
- LURÇAT. L'homme et la ville. Problèmes des structures des nouveaux quartiers d'habitations. Recherches internationales N°20-21. 1960.
- GEORGE. Présent et avenir des grands ensembles. Cahiers internationaux de sociologie. Volume 35. 1963.
- KAES R. Vivre dans les grands ensembles. Editions ouvrières 1963.
- LACOSTE Y. Un nouveau type d'habitat urbain: les grands ensembles. Mémoires et documents de C.N.R.S. Tome X - fasc.2. 1963.
- GIRARD & POUCHER^R. Rapport du groupe de recherche au centre de Recherche Urbanisme. Enquête sur la population des grands ensembles collectifs Déc.1964.
- Activités éducatives. Equipement des nouveaux ensembles résidentiels. Compte-rendu d'un colloque. Marly-le Roi. 1959.
- Les grands ensembles. Article d' Ajisme et culture. N°13. 1964.

Ouvrages et articles sur Nice.

- R.BLANCHARD. Le Comté de Nice. Fayard 1960.
- E.DALMASSO. Nice, station touristique et grande ville régionale. I.G. Mars-avril 1963.
- " "" Nice. Notes et Etudes documentaires. Juillet 1964.
- " "" Prix des terrains et urbanisation à Nice. Congrès des Sociétés Savantes. Avril 1965.
- F.VAUTRIN. Les agrandissements de Nice. D.E.S. dactylographié. Faculté d'Aix. 1961.
- MATHIS. Conférence. Nice, son équipement, son devenir. 1962.
- REYNE. Dynamisme de la Côte d'Azur-Méditerranée. Oct.Déc.1963.

VEROTS J.C. Quartiers niçois en devenir. Articles de Nice-
Matin. 1964.

- Bulletins municipaux. 1963. 1964. 1965.

- Articles du "Monde."

- Revue "Expansion." Numéro spécial sur les Alpes-Maritimes.

* * *

*