

künftigen Nutzern hatten. Die soziologischen Folgen einer so geratenen Umweltgestaltung blieben vielfach unbekannt bzw. waren damals nicht bekannt.

Die informellen Absprachen zwischen beteiligten Spitzencheidern unterliefen die verfassungsrechtlich garantierten Mitspracherechte. Zur Durchsetzung bestimmter Forderungen war man bemüht, privatrechtliche Vertragsverhältnisse zu schaffen, da diese eine höhere Regelungsfestigkeit hatten als öffentlich rechtliche Bindungen. Diese das ganze Projekt durchziehende Struktur von strengen und klar gegliederten Abhängigkeitsverhältnissen unterstützte die technokratische Planverwirklichung, da jeder der Beteiligten aufgrund dieser Bindungen auf sich gestellt, genau in seinen Handlungsmöglichkeiten festgelegt war. "Jeder hat sein Bestes gewollt und geleistet".

5. Dieses Fallbeispiel ist ein Muster für Bau- und Planungsprozesse, welches einzuordnen ist in die langfristigen Wandlungen bei Bau und Errichtung von Stadtteilen, Siedlungen und Gebäuden. Im Laufe der historischen Entwicklung erlangte die Gruppe der Politiker und Planer in der Verwaltung mehr und mehr Einfluß auf die Steuerung der Stadtentwicklung. Dabei ist dieser Prozeß ambivalent geblieben. Die Vorstellung, daß allein durch Ziele und Programme die Realität gewandelt würde, verstellte den Blick auf die ablaufenden Auseinandersetzungen. Hier binden sich diese Ziele immer ein in die Machtkämpfe, die die unterschiedlichen Institutionen miteinander ausfechten. Die verfassungsrechtlichen und planungstheoretischen Formulierungen bleiben für diese Situation zu ungenau. Sie bilden eher nur den Rahmen bzw. idealtypische Stilisierungen ab. Die Großwohnanlagen sind dadurch gekennzeichnet, daß im historischen Prozeß in den 60er und 70er Jahren in Deutschland relativ monolithische Machtkonzentrationen zwischen Politik, Verwaltung und Bauträgern entstehen, die technokratische Planverwirklichungen ermöglicht und unterstützt haben.

Léger, J.-M., Paris, France

LES MAISONS INDUSTRIALISÉES, DES MAISONS COMME LES AUTRES ?

La maison industrialisée ou préfabriquée - c'est ainsi que ses habitants l'appellent - constitue en France l'un des produits les plus répandus sinon les moins nobles de l'industrialisation du bâtiment. Il est toutefois impossible d'aborder ce type de construction sans faire état de la disgrâce dans laquelle tombe inévitablement ce qui est considéré comme un sous-produit de l'habitat. La demande

populaire de logements individuels demeure difficilement reconnue par les responsables de l'habitat social pour qui les politiques raisonnées de logements collectifs étaient censées apporter la solution au logement des moins favorisés. Le marché du logement bon marché aura donc été en France, pour des raisons historiques, radicalisé et divisé en deux camps séparant le logement de masse - les grands ensembles - des autres logements. Tant il est vrai que dans les maisons préfabriquées de bas de gamme nous trouvons surtout des évadés du logement social, mais aussi des retraités venus rejoindre leur pays favori pour prendre leurs dernières grandes vacances.

Si la maison préfabriquée se présente bien souvent comme une alternative au logement social, c'est que comme lui elle est une solution, c'est-à-dire, d'abord la suppression d'un certain nombre de problèmes, en particulier les contraintes liées à la délocalisation du marché du travail et qui affecte aussi bien le système de la production que celui de la demande, les salariés de l'habitat que l'habitat des salariés.

Pour être un objet particulier elle n'est pas pour autant un objet à part, y compris techniquement. L'industrialisation emprunte de multiples filières, formes et procédés; elle comprend aussi bien de grands constructeurs nationaux pourvoyeurs de modèles régionaux que des constructeurs locaux parfois reconvertis, ayant abandonné une activité industrielle périmée pour la préfabrication de logements. La mise en oeuvre est elle-même multiforme, du totalement au partiellement industrialisé et on compte de multiples modes de commercialisation depuis la livraison clés en main jusqu'à la maison à finir soi-même.

Quant aux problèmes soulevés par son usage, ils sont de deux ordres : dès lors qu'ils sont apparentés à ceux de la maison individuelle, préfabriquée ou non, ils deviennent de "bons problèmes"; a contrario, tout ce qui dans la conception d'une telle maison la sépare du pavillon (absence de sous-sol, de grenier ou encore impossibilité d'intervenir sur l'extérieur) sera noté comme un défaut susceptible d'entraver le processus d'appropriation.

Si du point de vue de la technique le préfabriqué continue de s'opposer au traditionnel, c'est finalement pour le rejoindre sur le terrain de l'usage. Tels sont les deux temps de l'appropriation de la maison préfabriquée comme ils sont apparus dans notre enquête par entretiens non directifs réalisée dans trois départements à dominante rurale auprès d'un échantillon d'ouvriers, d'employés et de cadres moyens, actifs ou retraités, habitant des maisons industrialisées construites par des constructeurs nationaux ou locaux selon différents procédés (ossature bois, ossature métallique, éléments béton).

Jugée généralement meilleur marché que la maison traditionnelle, la maison préfabriquée possède avant tout une qualité qui lui vaut son nom : celle d'être déjà fabriquée,

de préexister à la maison projetée. La série n'est ainsi pas un obstacle au choix de la maison mais au contraire un élément de sa validation.

Cette maison calibrée est présentée d'emblée par ses habitants comme possédant un certain nombre de performances, la rapidité du montage étant la plus spectaculaire, conjuguée au fait que la maison soit habitable instantanément. L'habitant, une fois les clés en main, peut refermer la porte sur le chapitre de travaux qu'il n'a pas eu à connaître. Ignore-t-il pour autant de quoi sa maison est faite ? Certes non. Il l'a même en partie choisie en fonction du matériau et du procédé de mise en oeuvre.

Techniquement, le mode production de la maison préfabriquée donne à celle-ci un statut d'objet industriel de consommation et à ses habitants un statut de consommateur. L'usage de ces maisons tend structurellement à rejoindre l'usure. Contre les problèmes de garantie, de service après-vente, de plus-value, les habitants tentent constamment de réaliser là aussi le miracle de l'investissement immobilier dont la valeur d'usage nourrit la valeur d'échange. Contre la rumeur de précarité qui court toujours et à laquelle il faut bien faire pièce, on admet que ces maisons ne vont pas durer éternellement. Ainsi se confirme la permanence du modèle selon lequel une maison est un bien durable et donc nécessairement robuste.

Ce qui fait donc novation, c'est que la maison soit, d'entrée, considérée comme un bien à durée limitée, en tout cas indéterminée. Ce caractère typique de la maison industrialisée renforce un rapport social de type consommatoire. Mais faisant face à cette solution limitée, on trouve - et c'est la seconde novation - des habitants qui posent le problème de l'habitat comme étant lui-même un problème limité. La précarité ne fait pas partie du projet de l'habitant; du reste comment le pourrait-elle ? Tout au plus peut-il s'y résigner. L'idée de durabilité demeure consubstantielle à celle de bien immobilier, à la nuance près que la durée peut être ici à terme - un terme non pas imposé par une défection technique mais relatif à l'itinéraire salarial. Si ces maisons, de l'aveu même de leurs occupants, ne sont pas faites pour durer, il est non moins nécessaire qu'elles les emmènent au terme que eux leur désignent : la disparition, pour des retraités qui savent ne transmettre leur maison que sous forme monétaire à des enfants qui ne viendront jamais les habiter; la revente pour des actifs dont la maison est un placement avant tout; une date indéterminée pour ceux qui s'y installent sans autre projet en vue.

En prenant une maison préfabriquée, les habitants savent prendre un risque, un risque calculé d'après leur capacité technique à faire tenir la maison, mais surtout d'après un temps qui, s'il n'est pas défini, n'est pas forcément définitif. Gérer la précarité de l'itinéraire salarial et, partant, de la maison, tirer ce qu'elle peut

en donner : telle est l'exigence minimale sur laquelle
l'appropriation d'un tel habitat repose.