



HAL
open science

La politique de logements sous Perón : production de masse pragmatique pour une justice sociale

Mathilde Etchelecu

► **To cite this version:**

Mathilde Etchelecu. La politique de logements sous Perón : production de masse pragmatique pour une justice sociale. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01807684

HAL Id: dumas-01807684

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01807684v1>

Submitted on 5 Jun 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

Mémoire de séminaire : conditions de consultation

Ce document est protégé par le droit d'auteur (art. L. 112-1 du Code de la propriété intellectuelle).

L'auteur du document accorde les droits d'usages suivant :

	OUI	NON
Consultation sur place	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Impression	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diffusion Intranet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diffusion Internet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exposition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Publication non commerciale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LA POLITIQUE DE LOGEMENTS SOUS PERON : PRODUCTION DE MASSE ET PRAGMATISME POUR UNE JUSTICE SOCIALE

MÉMOIRE DE MOBILITÉ
LA PLATA, ARGENTINE
ANNÉE SCOLAIRE 2015 – 2016



ÉTUDIANTE: MATHILDE ETCHÉLECU

ENSEIGNANT TUTEUR : JUAN CARLOS ROJAS ARIAS

SOMMAIRE

INTRODUCTION p.5

I - POLITIQUE DU GOUVERNEMENT ARGENTIN EN MATIÈRE DE LOGEMENT p.7

A – De la fin du XIXe siècle à 1946: début du déficit de logements, premiers projets et premières lois

B – L'arrivée de Perón au pouvoir, le Justicialisme et la Fondation Eva Perón

C - Révision de la législation et de l'organisation des institutions

II – RÉFLEXIONS ET CHOIX EN MATIÈRE DE LOGEMENTS p.21

A - Choix des typologies et des styles architecturaux

B – L'importance donnée à la qualité de vie

C – Cahiers techniques délivrés par la BHN : un choix pratique

D - Le positionnement des architectes par rapport à la politique de l'État

III – ANALYSE DE TROIS QUARTIERS JUSTICIALISTES p.33

A – Juan Perón, quartier de maisons individuelles

B – Los Perales, quartier de logements collectifs

C – Ciudad Evita, ville nouvelle en périphérie de Buenos Aires

CONCLUSION p.58

BIBLIOGRAPHIE p.61

ANNEXES p.62

INTRODUCTION

Choix et présentation du sujet

Avant d'arriver en Argentine et de commencer mes recherches, je souhaitais travailler sur le thème du logement social. C'est une question inévitable dans un pays comme l'Argentine qui a de grandes carences dans ce domaine. Durant mes recherches sur le logement social en général, mon intérêt s'est posé sur la période où Perón fut au pouvoir, entre les années 1946 et 1955. En effet, cette époque marqua un tournant dans la politique de logements. Le président Perón mena une politique visant à donner un statut et des droits à la classe ouvrière. C'est pourquoi pour la première fois, des logements ouvriers sont construits en masse. Cette production amena beaucoup de questions sur l'architecture du logement et les choix faits par le gouvernement sont très intéressants à analyser.

Avant son arrivée au pouvoir, de la fin du XIXe siècle à 1946, la question du logement était devenue incontournable car le nombre de personnes vivant dans des logements indécents avait considérablement augmenté. Pourtant, ses prédécesseurs ne proposèrent qu'un petit nombre d'actions totalement insuffisant. La politique de logement commença réellement à cette époque là en Argentine.

En 1946 le gouvernement de Peron va appliquer le Justicialisme. Cette idéologie met l'ouvrier au centre de ses préoccupations pour lui donner plus de droits. Eva Peron, la femme du président va créer une fondation pour s'occuper personnellement du bien-être du peuple. De plus, de grandes modifications vont être apportées dans les institutions pour faciliter la mise en place des programmes.

Des réflexions sur le logement ouvrier vont commencer, notamment sur le choix de la typologie et du style architectural. Mais le gouvernement donnera surtout de l'importance à la qualité de vie dans le quartier, en proposant des équipements communautaires pour les ouvriers.

Dans ce mémoire il ne sera donc pas question de « *logement social* ». Comme expliqué, ce gouvernement a produit des logements de masse, des logements pour tous, mais pas des logements économiques. Perón ne voulait pas parler de logement social mais de LOGEMENT, car d'après ses mots il

ne voulait pas « *produire des logements bon marché pour des gens de 2e classe* ».

Définition de la problématique

Ainsi, le péronisme a eu une grande influence sur l'urbanisme de l'époque et peu de bâtiments ont été conçus en marge du mouvement.

Alors, quel espace urbain et quelle architecture a été produit par le péronisme ?

Il s'agira d'analyser de quels outils juridiques le gouvernement s'est doté pour permettre la production massive de logements et quels types d'espaces urbains ont été créés.

Annnonce du plan

Pour répondre à cette question, en premier lieu, nous allons analyser la politique du logement en Argentine. Nous verrons les mesures mises en place avant 1946, puis l'arrivée de Perón au pouvoir et les grands changements au niveau des institutions et de la législation. Ceci nous permettra de comprendre comment le gouvernement a changé son organisation pour pouvoir construire en masse.

Dans un second temps, nous analyserons les réflexions et les choix que le gouvernement a faits sur le logement. Nous constaterons également l'importance donnée à la qualité de vie. Nous étudierons le contenu des cahiers techniques délivrés par la Banque Hypothécaire Nationale, puis nous verrons le positionnement des architectes dans cette situation.

Enfin, nous nous intéresserons à trois quartiers créés à Buenos Aires. Le premier, le quartier Saavedra est un exemple de quartier de maisons individuelles entouré de végétation et intégré à la ville. Los Perales est un ensemble de logements collectifs construits en bandes en périphérie de la capitale Enfin, le projet de Ciudad Evita est une ville satellite construite entre la ville de Buenos Aires et l'aéroport d'Ezeiza. Cet ensemble est constitué de 15 000 logements de différents types, qui ne fut jamais achevé. Ces trois exemples seront l'occasion de cerner ce que signifia l'architecture dans la politique péroniste de l'époque.

I - POLITIQUE DU GOUVERNEMENT ARGENTIN EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Depuis le début du XXe siècle, les villes argentines manquent de logements et les ouvriers vivent dans de très mauvaises conditions. A son arrivée au pouvoir, Perón va concentrer sa politique sur l'amélioration des conditions de vie des ouvriers. Il inscrit notamment dans la Constitution le « droit au logement ». Durant ses deux premiers mandats, de 1946 à 1951 et de 1951 à 1955, le président va appliquer les idées du Justicialisme. Il va également réviser les institutions, nationaliser le système bancaire et créer une nouvelle législation. Les logements vont être construits en masse et l'État change les lois afin de pouvoir mener à bien sa politique.

« Le Plan de gouvernement bat son plein, il lève des œuvres et des bâtiments sur tout le territoire de la République, pendant que s'impose l'ordre naturel et la rationalité, là où avant régnaient l'inaction, le discrétionalisme, le chaos et le désordre absolu. » * *Juan Domingo Perón, discours du 17/10/1949*

Nous allons dans un premier temps analyser la politique de logement de la fin du XIXe siècle à 1946, dans un second temps l'arrivée du Justicialisme et la création de la Fondation Eva Perón et enfin nous étudierons la révision de la législation et de l'organisation des institutions.

A – De la fin du XIXe à 1946: début du déficit de logements, premiers projets et premières lois

L'histoire de la construction de masse de logements en Argentine démarre à la fin du XIXe siècle. C'est à cette même époque, entre 1860 et 1930 qu'arrive la majorité des migrants venus d'Europe. Le pays étant alors essentiellement exportateur de graines et de viande, les nouveaux arrivants ont l'ambition de devenir eux-mêmes cultivateurs. Pourtant contrairement à ce qu'ils imaginent, le pays ne leur offre pas de terre. Les migrants se trouvent donc face à trois possibilités: s'installer sur des terres non fertiles, retourner à leur pays d'origine ou s'installer dans les villes.

La plupart des migrants aménagent alors dans les grandes villes du pays, qui vont connaître un boom démographique. Entre 1869 et 1914 la population de Buenos Aires est multipliée par 8 (elle passe de 180 000 à 1 575 000), celle de Cordoba par 4 (elle passe de 34 500 à 135 000) et celle de Rosario par 10 (23 000 contre 223 000)*. Cette arrivée massive provoque une hausse de la valeur foncière. Pour répondre à cet afflux de population, l'Hôtel des Immigrants est créé en 1906 dans la zone allant de Puerto Madero à Retiro (quartiers de Buenos Aires). Mais, la capitale n'étant pas préparée à recevoir tant de migrants, le déficit de logements est criant.

Par ailleurs l'épidémie de Fièvre Jaune au centre-ville de Buenos Aires pousse les gens à s'installer dans les zones périphériques. Les migrants et la population locale quittent le centre-ville pour s'installer dans des *conventillos* des quartiers de San Telmo et La Boca. Ces bâtiments sont une adaptation des anciennes résidences de la classe bourgeoise des *porteños* (habitants de Buenos Aires), les *casa chorizo*. Ils sont composés de chambres entourant un patio, intégrant également des espaces communs tels que la cuisine, la salle de bain et la blanchisserie. Ils sont partagés par plusieurs familles. Les conditions de vie y sont déplorables à cause de la surpopulation, du manque d'hygiène et d'intimité. Le taux de mortalité dans ces logements est alors de 3‰ (trois pour mille). D'après les données enregistrées par le docteur Rawson, en 1883 Buenos Aires comptait plus de 1800 *conventillos*.

* BONTEMPO L., *Umbrales de un siglo, Una historia de la vivienda social en La Argentina, de los conventillos al Plan Federal*, Chapitre 1 Los Conventillos

Une série de lois va être mise en place pour régler le problème de logement. En 1905, la loi 4.824, première loi nationale régulant le problème du logement est créée. Suite à celle-ci sont construits les quartiers Butler, Patricios et le bâtiment Bernardino Rivadavia.

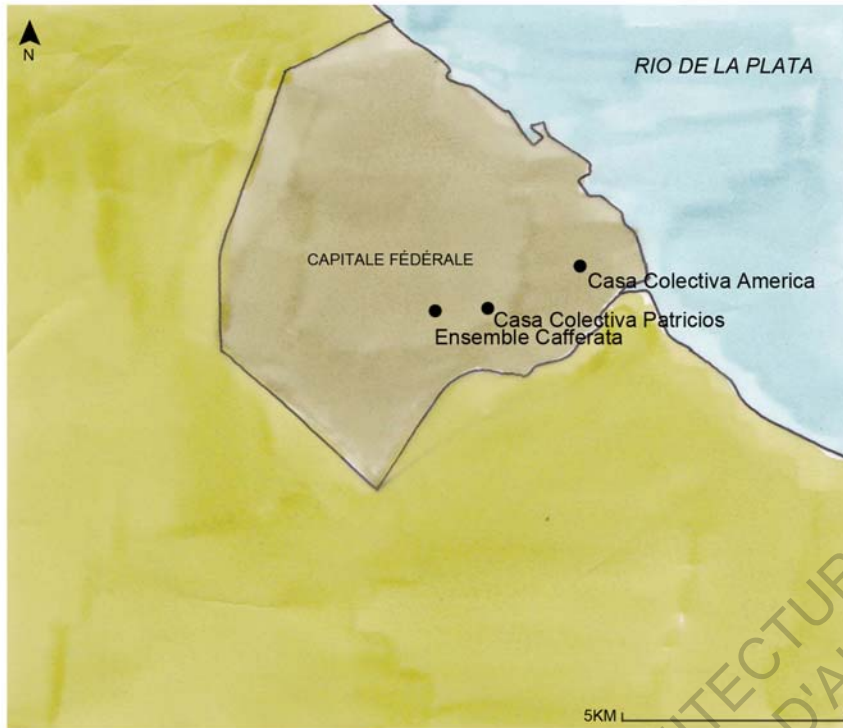
En 1907, suite à une montée subite des loyers les premières manifestations commencent. Elles dénoncent les mauvaises conditions de vie dans les *conventillos* et le manque de logements. Les locataires font des « grèves de paiement » de loyer et résistent collectivement aux expulsions. Suite à cela, le gouvernement s'implique dans la question du logement, en réfléchissant sur les différents types de logements possibles : location ou achat, typologie etc.

En 1911, la loi 8.172 autorise la Banque Hypothécaire Nationale (BHN) à accorder des crédits pour la construction de logements.

En 1917, la loi *Casas Baratas* (Maisons Bon Marché), aussi appelée loi Cafferata est votée. Elle restera en vigueur pendant 28 ans, jusqu'à l'arrivée de Perón au pouvoir. Comme son nom l'indique, elle a pour but de fournir à la population un habitat décent, grâce à un loyer bas pouvant aller jusqu'à l'acquisition du bien : «...doter l'ouvrier et l'employé d'un logement confortable et salubre, contre un loyer bas, et si possible, l'acquisition de celui-ci...». C'est la première initiative étatique visant à résoudre la question du logement.

Pendant ses années d'existence, la Banque Hypothécaire Nationale construit différents quartiers. Durant les années 1920 ce sont surtout des villas-jardins comme les ensembles Cafferata (160 logements inaugurés en 1921), Rawson ou Alvear 1.

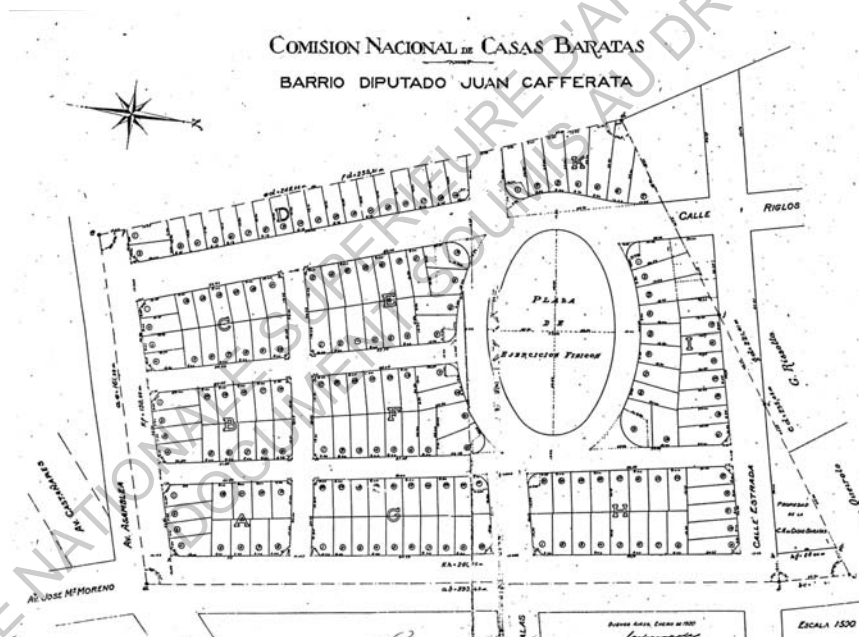
Pendant les années 30 des logements collectifs en forme de E ou U sont construits, comme les ensembles Casa Colectiva Patricios (situé au 2240, avenue 24 de Noviembre, 77 appartements, terminés en 1939) et Casa Colectiva America (à l'intersection des avenues San Juan et Balcarce, 97 appartements, inauguré en 1937). Ces complexes, de grande qualité, étaient destinés à être imités par le secteur privé. (voir images page suivante)



LÉGENDE

- Interventions réalisées par la BHN avant 1946

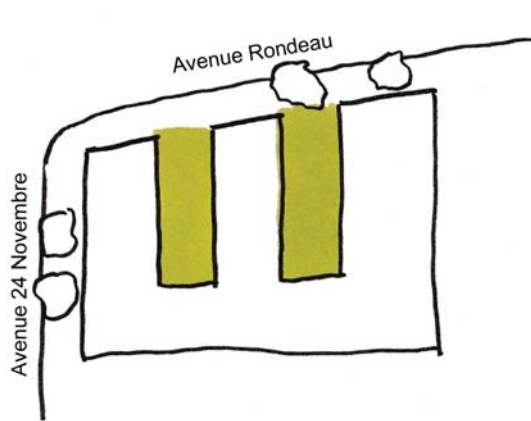
Situation des interventions*



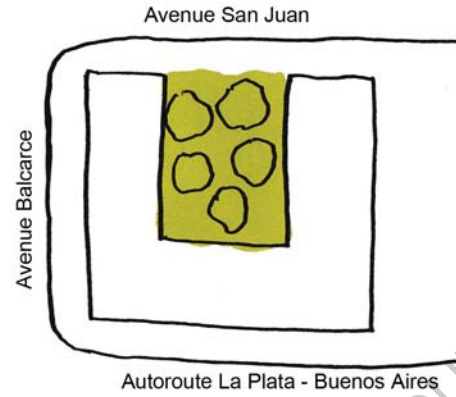
Ensemble Cafferata†

* Fond de plan: <https://www.google.fr/maps/>

† <https://lateja1.wordpress.com/2009/05/01/1921-barrío-cafferata/>



Casa Colectiva Patricios
Typologie en E avec deux patios



Casa Colectiva America
Typologie en U avec un patio

Profils en E et U

Deux groupes, malgré des intérêts divergents ont été les deux principaux acteurs dans la construction de logements à cette époque. D'une part le Parti Socialiste, avec la coopérative *El Hogar Obrero*, de l'autre le milieu ecclésiastique qui voulait une société ordonnée de familles propriétaires. Cette dernière construit 260 maisons sur Buenos Aires au travers de collectes. En 1939 a lieu le premier Congrès Panaméricain du logement populaire, où la construction et les travaux publics sont présentés comme moteurs pour l'industrie et par conséquent créateurs d'emplois. Toutefois les constructions de logements restèrent très insuffisantes face aux besoins.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS A LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE DE L'ÉTABLISSEMENT

B – L'arrivée de Perón au pouvoir, le Justicialisme et la Fondation Eva Perón

Suite au coup d'état militaire du Général Ramirez en juin 1943 Perón est nommé secrétaire-adjoint à la guerre, puis secrétaire au travail et à la santé, puis vice-président et secrétaire à la guerre sous le général E. J. Farrell. Il se présente aux élections et il est élu président de la République en 1946.

Lors de ses deux mandats, 1946-1951 et 1951-1955, Juan Perón applique la doctrine du Justicialisme, autrement appelée péronisme. Ce mouvement de masse prend appui sur le mouvement ouvrier. Il mobilise et encadre la population argentine (syndicats, femmes, jeunes, ouvriers...) en leur octroyant des droits et un statut. A travers le partage des richesses, Perón réussit à créer moins de déséquilibre dans la société, tout en asseyant son pouvoir.

Pendant les années de gouvernement de Perón, les thèmes de la famille et la vie des citoyens entrent dans le débat politique. À cette époque, le logement est une des revendications primordiales du mouvement ouvrier. Il a une grande importance dans l'imaginaire collectif : la classe ouvrière voit l'accès à un logement digne comme le symbole de la réussite. Mais pour beaucoup il reste une utopie.

Dès son premier mandat, Juan Perón va contrôler le système bancaire en le nationalisant et agir sur le commerce extérieur, allant jusqu'à déclarer en 1947 l'Indépendance Économique Nationale. Ceci lui permet d'avoir des entrées d'argent suffisantes pour mener à bien sa politique. C'est ainsi qu'il met le premier Plan Quinquennal (1948-1952) en marche. Durant celui-ci, il développe le marché intérieur, intervenant dans des secteurs jusque là délaissés, comme les infrastructures, le logement, la dignité des travailleurs etc. Sa politique fédérale donne au pays une cohésion économique et culturelle, qui était jusque là inexistante. Le développement des moyens de communication et la « nationalisation » des passions et cultures populaires (football, tourisme, folklore...) aide à cette union.

En 1949, il fait voter une nouvelle Constitution. Basée sur les idées du Justicialisme, elle a trois objectifs : restructurer l'ordre naturel de la société en prenant la famille comme unité de base, rétablir un ordre économique soutenu par la Justice Sociale et enfin affirmer la Conscience Nationale. Le second plan a pour objectif de transformer l'Argentine en une puissance mondiale en développant son industrie lourde. Par contre, la classe

bourgeoise accepte mal ces nouveaux venus qui accèdent aux mêmes droits qu'elle. À partir de 1950, l'opposition (surtout de la part de la bourgeoisie) va devenir gênante et le président plus autoritaire.

Eva Perón accompagne son mari dès 1944 et va avoir un rôle très important envers le peuple. C'est elle qui s'occupe personnellement de l'élévation du niveau de vie des plus nécessiteux. Pour cela elle crée la **Fondation Eva Perón** en 1948.

Cette fondation remplace la Société de Bienfaisance, tenue en majorité par des aristocrates philanthropiques. Le concept de charité est remplacé par celui de Justice Sociale. La fondation construit des hôpitaux, des écoles, des centres pour employés, des centres pour anciens... Elle va aussi construire des quartiers de logements, notamment de chalets individuels. Ces pavillons représentent l'idée de confort des classes moyennes jusque là, mais auquel va avoir accès la classe ouvrière à partir de là. La fondation fut très critiquée par l'oligarchie et les anti péronistes. Eva Perón décède en 1952 suite à un cancer et la Fondation est dissoute en 1955.

Article E de l'Acte de Fondation : « *Encourager, contribuer ou collaborer avec tous les moyens à sa disposition, à l'exécution de travaux d'intérêt général qui tendent à satisfaire les besoins essentiels pour une vie digne des classes défavorisées* » *

Pendant l'année 1952, la BHN mène une politique de crédits qui s'ajuste aux règlements du Second Plan Quinquennal. Dans cet ensemble de mesures, apparaissent les prêts du **Plan Eva Perón**, qui financent la construction de logements destinés aux « familles aux revenus modestes ». Le montant des crédits est généralement élevé et financé à long terme. Il se distingue par la facilité des démarches et il est distribué avec un dossier technique qui inclut les plans municipaux, d'implantation, de structure, d'installations sanitaires et électriques et de menuiseries. Il y a aussi quelques spécifications techniques, des conditions et des calculs métriques. La surface couverte de chaque logement est estimée à 70m².

En 1954 le nombre de prêts pour logement est en forte augmentation : 62 500 prêts, dont 20 000 proviennent du Plan Eva Perón, soit près d'un tiers.

C - Révision de la législation et de l'organisation des institutions

Pour pouvoir mener sa politique de production de masse, l'État va réviser toute l'organisation des institutions, nationaliser le système bancaire et créer une nouvelle législation. Il va même jusqu'à décréter une nouvelle Constitution en 1949. La Banque Hypothécaire Nationale va subventionner et construire elle-même les quartiers résidentiels.

ORGANISATION DE L'ÉTAT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Depuis le **Ministère des Travaux publics** (dirigé par le général Pistarini) et la **Banque Hypothécaire Nationale** (dont dépendent l'Administration Nationale du Logement et la Fondation Eva Perón) beaucoup de logements sont réalisés, en accord avec les Instituts de Logements Provinciaux. Dans la Province de Buenos Aires, les autres acteurs sont la Direction du Logement du Ministère des Travaux Publics de la Province de Buenos Aires (dont le ministre est l'ingénieur Raul Mercante), la Banque Provinciale de Buenos Aires, la Caisse d'Épargne Populaire de la Province de Buenos Aires et l'Institut Inversor. Le responsable des constructions est le colonel Domingo Mercante qui mène le Plan Triennal, qui impulse la construction des quartiers ouvriers. Durant la gestion de celui-ci 9244 logements dans 151 quartiers ouvriers sont construits (47 dans la métropole et 104 dans les localités à l'intérieur de la province).

RÉVISION DES ORGANISATIONS

La Commission des Maisons Bon Marché est remplacée par la **Direction du Logement** en avril 1944. Cet organisme chargé du logement économique ainsi que la **Commission pour l'Accès au Logement Populaire** font partie du **Département National du Travail**. Ce changement va permettre de centraliser diverses dépendances et bureaux techniques qui étaient jusque là dans divers ministères.

Juan Perón est désigné pour diriger ce département en novembre 1943, qu'il renomme **Secrétariat du Travail et des Affaires Sociales**. Au

sein de ce dernier, le docteur Pedro Tilli était à la Direction du Logement. En août 1944, on changea le nom de la Direction pour **Conseil National du Logement**.

En juillet 1943, est créée la **Commission pour l'Accès au Logement Populaire**. Elle est composée des représentants des ministères de l'Intérieur, des Travaux Publics, de la Banque Centrale, Banque de la Nation, la BHN, le Centre Argentin d'ingénieurs, Commission Nationale des Maisons Bon Marché et la Société Centrale d'architectes. Un an après sa création elle présente un rapport en huit points, définissant ses lignes directrices. Il y est précisé que l'État doit avoir une action directe dans la question du logement, en donnant la priorité à la construction de maisons individuelles avec accès à la propriété (pas de location). La commission consultative fixe à 300 000 la quantité de logements à construire. C'est à dire qu'à 6500\$ l'unité de 60m²*, en 20 ans le budget serait de 2000 millions de pesos. Le financement du plan se ferait en partie par la délivrance de titres à 4% d'intérêt à 25/30 ans ainsi que par des impôts à la collectivité. Les architectes Chaperouge, Pieres et Muzio participèrent activement à cette commission.

En mai 1945 l'**Administration Nationale du Logement** est créée. Cette entité a pour objectif d'améliorer les conditions hygiéniques, techniques, économiques et sociales du logement. Elle travaille en autarcie avec un régime fiscal et civil spécial, un régime de coparticipation et un Fond National du Logement. Ce dernier a un budget de 4000 millions de pesos pour réaliser l'étude, l'acquisition, la construction, la rénovation, la conservation et l'administration des logements. En juin 1946, elle intègre la BHN.

En parallèle, se crée la Fondation d'Aide Sociale MED Perón. Elle a pour but de construire des pavillons mais sans possibilité d'achat car l'État veut rester propriétaire.

* À titre d'information, le salaire annuel d'un ouvrier de l'industrie sucrière de la Capitale Fédérale était de 1674 pesos argentins en 1941. (Le loyer représente donc entre 3 et 4 salaires.)

Source : "Situación general de la Industria - La posición de obreros y cañeros. Exposición del Centro Azucarero Regional a la Secretaría de Comercio de la Nación sobre los problemas de la Industria en Tucumán" en Schleh, Emilio: Compilación Legal sobre el Azúcar. Leyes, Decretos, Resoluciones sobre el régimen de la industria, desde el 1 de Junio de 1946 al 31 de Diciembre de 1947, Imprenta Ferrari Hnos. Buenos Aires, 1947. pág. 308

ETUDE DU PLAN DE BUENOS AIRES (EPBA)

Entre 1947 et 1950, l'Étude du Plan de Buenos Aires (EPBA)^{*} est lancée afin de centraliser et articuler tous les projets d'urbanisme liés à Buenos Aires. En effet, des organismes techniques avaient été créés afin de résoudre les différents problèmes urbains, mais il était apparu nécessaire de créer un plan général qui prendrait en compte toutes les actions sur la métropole. Il se divise en trois fonctions : la direction, la coordination et l'exécution.

Ce plan coordonne au niveau national l'industrie, les ports, les aéroports et les réseaux viaire et ferré. Ces derniers fixent les relations entre la ville et l'ensemble du pays. Ces infrastructures et les zones résidentielles déterminent la forme (superficie et volume) de la ville. Enfin, les centres gouvernementaux, les centres commerciaux, les centres universitaires et les centres de loisirs structurent le tracé de la ville mais ne seront pas déterminants dans son tracé.[†]

Trois groupes d'études sont menés simultanément : d'une part, les études rentrant dans le plan national, de l'autre l'analyse de la ville et de sa région, et enfin les considérations architectoniques et urbanistiques. Un grand travail d'étude cartographique et d'analyse de la ville est réalisé. Concernant le logement, la commission préfère le block ou l'îlot vertical, en donnant de l'importance aux éléments de la vie sociale.[‡]

RÉFORME BANCAIRE

De 1943 à 1946 le gouvernement publie une série de décrets et lois permettant le ré ordonnancement, qui va également amener la nouvelle Constitution. En 1946 la **Réforme Bancaire** va permettre la **nationalisation** de la **Banque Centrale**, un nouveau régime de dépôts bancaires, et une restructuration des banques officielles. Le gouvernement élimine la participation des intérêts privés dans la Banque Centrale et lui rajoute les facultés de promouvoir, orienter et réaliser la politique économique du pays. Le décret n°14957 de mai 1946 restructurant la Banque Centrale la définit comme « une entité autarcique nationale et établit que la Nation garantit toutes les obligations que contracte la Banque ».

^{*} *Exposición de urbanismo, IV congreso histórico-municipal interamericano*, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1949

[†] *Exposición de urbanismo, IV congreso histórico-municipal interamericano*, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1949, Voir annexes

[‡] *Exposición de urbanismo, IV congreso histórico-municipal interamericano*, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1949, p.24

Ce système permet à la **Banque Hypothécaire Nationale** (BHN) de multiplier ses possibilités d'opérations. Il fournit à la Banque les fonds nécessaires qui lui permettent de développer ses opérations de crédit. Ainsi, elle peut se focaliser sur le financement de logements. Le nombre, le volume, le caractère et le taux d'intérêt des prêts montrent que la BHN fut à l'origine du financement et que la liberté avec laquelle s'accordaient les crédits et leur bas taux d'intérêt activèrent et stimulèrent l'initiative privée dans la construction. C'est ainsi qu'il y eut de 1947 à 1948 35 000 prêts, pour un montant de 500 millions de pesos argentins.

Le décret n°16465 de juin 1947 autorise la BHN à accorder des prêts extraordinaires aux propriétaires d'immeubles d'un étage ou disposant d'espaces libres dans la capitale fédérale, pour qu'ils puissent construire de nouveaux logements à la condition de limiter le prix du loyer à un niveau raisonnable. Le but était de promouvoir la consolidation de la ville. En 1948 le décret n°31953 l'étend à tout le Grand Buenos Aires pour des logements de deux chambres. Les investisseurs privés ont été attirés par le faible taux d'intérêt.

Durant le premier Plan Quinquennal, un projet de loi propose un impôt spécial de 50% de la valeur fiscale et une surtaxe de 50% à la contribution territoriale pour les terrains en friche de la capitale. Ces entrées d'argent vont à l'Administration Nationale du Logement pour la construction de nouveaux complexes de logements. Par ailleurs, afin d'inciter les propriétaires à construire, le gouvernement exempte d'impôts pendant cinq ans la construction de logements sur un terrain en friche.

LE RÔLE CENTRAL DE LA BANQUE HYPOTHECAIRE NATIONALE (BHN)

En mai 1946, le gouvernement nationalise la Banque Centrale de la République Argentine. C'est une grande réforme du système bancaire existant. En 1947 la BHN prend possession de **l'Administration Nationale du Logement** avec toutes ses compétences et se charge de terminer les travaux en marche. Elle pourra ainsi plus tard **acquérir par convention directe ou expropriation des vastes surfaces de terres**, qui lui permettront de construire des logements. Ceci est un pas décisif par rapport à la politique des Maisons Bon Marché, car l'État ou les municipalités ne pouvant pas accéder au marché foncier, les actions publiques restaient insuffisantes. La banque va donc à partir de là diriger les crédits/prêts du secteur et exercer une action directe en matière de construction de logement. On passe de moins de 1000 prêts annuels en 1946 à 54 000 en 1954.

Les actions de la BHN se traduisent de deux façons : **l'action directe**, par la construction de maisons par la BHN, et **l'action indirecte**, par l'assignation de crédits pour la construction de chalets.

Pour la construction de logements, la BHN prépare un **catalogue de projets de logements** de différentes typologies (individuelles simples, individuelles adossées, quatre unités sur deux étages) à partir de 1947. Ceci permet aux particuliers et aux entreprises d'avoir un modèle et des plans de logements sur lesquels ils peuvent s'appuyer. Parallèlement, certains organismes officiels dessinent des quartiers pour les employés de chaque institution.

Afin de pouvoir **exproprier**, le gouvernement **déclare d'intérêt public** les terrains où vont se construire les quartiers résidentiels. Par exemple, les décrets n°35221 et n°19678 de 1948 se réfèrent aux zones correspondant à Ciudad Evita, pour laquelle l'État prit possession de deux importants établissements industriels au Sud Ouest de Buenos Aires: la Maderera Argentina et Lateba. Nous y reviendrons en troisième partie du mémoire.

En 1948, la BHN commence à accorder des prêts à une entité juridique appelée **Propriété Collective**. Ceci est précurseur du régime de la Propriété Horizontale, approuvée par la loi 13512 en septembre de la même année. La Propriété Collective permet la construction de 513 opérations.

En 1951, à la fin du premier Plan Quinquennal la BHN publie son bilan : 163 000 logements construits grâce aux prêts, soit 11 millions de m² de surface couverte et un investissement de 8,5 millions de pesos. C'est une moyenne de 70m² et 52 000\$ (pesos argentins) par logement. Il est important de préciser que le gouvernement a construit en priorité dans les provinces plutôt que dans la Capitale, afin de freiner les migrations.

À la fin du second Plan Quinquennal (terminé prématurément suite au coup d'état), c'est à dire en deux ans (1953-1954) 135 000 logements furent financés. 89% des prêts étaient destinés à la construction et à l'acquisition des logements.

La BHN assume la construction des logements, afin de répondre aux objectifs fixés par le gouvernement : immédiateté, qualité constructive, garantie hypothécaire suffisante etc... C'est une nouveauté dans la participation de l'État pour répondre à la demande de logements.

MODIFICATIONS DANS LA LEGISLATION

Une série de principes va venir bouleverser la situation du logement en Argentine. Le Parti Justicialiste va se permettre de modifier les lois afin

d'avoir la liberté nécessaire pour mener à bien ses projets. Une sélection de celles-ci est disponible en annexe.

Dans le chapitre IV, art. 38-39 est établie la double fonction de la propriété privée (sociale et individuelle). Le capital se met au service de l'économie, qui est elle-même au service du bien être social. De cette manière, les possibilités de spéculation immobilière sont réduites, que ce soit dans la construction comme dans les locations. **Le logement n'est donc plus une marchandise mais un bien social.**

Dans le chapitre III, l'article 37 définit **le droit au bien être des employés**. Cela implique de pouvoir disposer d'un logement, de vêtements et d'une alimentation adéquats. Pour cela, ils ont accès à des prêts hypothécaires peu chers et remboursables à long terme. Toujours dans le chapitre III, le droit à la personne âgée à posséder un logement digne est inclus. Ce droit est ensuite étendu au reste des membres de la communauté.

Dans les considérations précédant le décret n°11157, **la famille et le logement** sont présentés comme deux entités indissociables qui s'alimentent mutuellement. Cette relation se vérifie dans le livre *Modelo Argentino Para el Proyecto Nacional* de Juan Perón*, avec la phrase « *Le noyau primaire, la cellule sociale de base, dont l'intégrité doit être attentivement conservée* ». La question du noyau familial, intimement liée à celle du logement, est donc toujours présente dans l'esprit Justicialiste.

Concernant le **financement des opérations**, les décrets et les lois s'y référant démontrent que le capital public et privé ont les deux participé à la planification. Le capital de l'État permet de construire des grands quartiers. Le capital privé favorise la participation des institutions intermédiaires, petites et moyennes entreprises de construction, professionnels indépendants et fournisseurs de matériaux de construction. Par ailleurs, les propriétaires obtiennent un bien de rente aux fonctions sociales, en louant leur propriété, incités par l'exemption d'impôts et un généreux prêt de l'État.

La loi 13-512 (année 1948) sur la **propriété horizontale**, décrète que les différents étages d'un bâtiment et les différents logements d'un étage sont indépendants et peuvent avoir différents propriétaires et qu'ils doivent avoir une sortie sur la voie publique, soit directement soit par un passage commun. Cette loi a deux conséquences: elle donne l'occasion à beaucoup de locataires d'acheter leur logement et elle permet un usage plus intensif du sol urbain.

* PERON, Juan, *Modelo Argentino Para el Proyecto Nacional*, ed. Decencia, Buenos Aires, 1985, p.105

Dans le code d'édification de 1944, des **normes minimales** ont été posées concernant les dimensions, surfaces et hauteurs minimales des locaux et les dimensions et superficies des patios d'aération et d'illumination. Dans la loi 14-159, publiée en complément du 2e plan Quinquennal, est mentionnée la nécessaire **réalisation d'un cadastre et la révision de la propriété immobilière** afin de :

- délimiter les zones (urbaine, suburbaine, rurale),
- ordonner le pays en matière d'urbanisation,
- donner des bases justes pour les impositions fiscales,
- corriger les injustices et empêcher l'évasion des revenus,
- donner des bases sûres pour les expropriations destinées aux travaux publics et leur financement,
- régulariser les situations en lien avec la propriété d'immeubles et faciliter le crédit immobilier.

Conclusion

Dans cette première partie, nous constatons que pour la première fois le problème du logement est pris en compte. Le Parti Justicialiste fait voter une nouvelle Constitution et des nouvelles lois afin de faciliter la production de masse de logements. La BHN a joué un rôle important en accordant un grand nombre de crédits. En 10 ans de pouvoir, le gouvernement a pu construire 500 000 logements. Ce grand nombre de logements construits dans le centre ou la périphérie de Buenos Aires a eu des conséquences sur l'espace urbain.

II – RÉFLEXIONS ET CHOIX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Les acteurs de la construction ont réfléchi au logement le plus approprié pour les ouvriers. Des tendances différentes cohabitaient en Argentine, mais le gouvernement fit le choix d'être pragmatique et d'essayer différentes typologies possibles au lieu de choisir un style unique. L'importance était donnée à la qualité de vie des ensembles créés. Il s'agira dans cette partie de comprendre les décisions qui ont influencé l'espace urbain.

En premier lieu, nous analyserons les typologies et les styles architecturaux choisis, avant de constater l'importance que prenait la qualité de vie dans les projets. Ensuite nous étudierons les cahiers techniques délivrés par la BHN qui permettaient aux ouvriers de construire eux-mêmes leurs logements. Enfin, nous nous apercevrons que le corps des architectes resta relativement en dehors de cette production.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

A – Choix des typologies et des styles architecturaux

AVANT PROPOS

Beaucoup d'architectes argentins refusent la dénomination de « chalet californien » pour les maisons individuelles construites sous Perón. En effet, ce nom réduit le style à une petite partie des États-Unis, alors qu'en réalité ses caractéristiques basiques proviennent de la tradition hispanique et peuvent se retrouver sur la quasi totalité du continent américain. Dans ce mémoire, j'emploierai tout de même ce terme. La construction des chalets notamment par la Fondation Eva Perón faisait référence à l'idée de réussite sociale véhiculée par le capitalisme aux États-Unis. De la même manière les logements construits sous le péronisme se voulaient un symbole de dignité et d'ascension sociale des ouvriers.

À cette époque, **deux pensées** cohabitent en Argentine : d'un côté l'aspiration à l'ascension sociale à travers le logement et de l'autre les idéaux d'égalité sociale entre les classes. Ces deux idées se traduisent dans la production de **deux types de logements** : l'individuel et le collectif. Les logements individuels sont inspirés du pavillon californien, qui est lui-même une réinterprétation du style colonial des missions espagnoles. Les logements ouvriers sont les descendants des cités-jardin, les *siedlungen*. C'est l'héritage des réflexions socialistes utopiques, symbole des années de prospérité et de stabilité économique. Dans les années 1948 et 1949 les premiers logements sont livrés. C'est le cas du quartier 1° de Marzo et Juan Perón pour les pavillons individuels et des quartiers Los Perales, Balbastro et 17 de Octubre pour les quartiers ouvriers.

Ainsi, ces deux types de logements répondent à **deux idéologies paradoxales** que défendait Perón. D'un côté le logement individuel est le foyer de la famille voulue par l'Église. Le logement ouvrier reflète lui les aspirations communautaires et d'égalité sociale. Perón identifiait la doctrine socialiste du Parti au discours de l'Église. Durant cette période en Argentine il n'y a pas eu de nouvelles typologies d'inventées, il s'agissait plutôt de réutiliser des typologies existant ailleurs.

Durant les années Perón, une importante réflexion est menée sur le choix entre la maison individuelle ou le logement collectif. **Les coûts de construction** étaient à peu près égaux dans les deux cas. Pour les maisons individuelles, les éléments coûteux étaient les fondations, le toit, les installations électriques, de gaz et sanitaires et le pavage du sol. Dans le cas des immeubles, ces coûts étaient réduits mais les ascenseurs rééquilibrent la balance. Une autre condition à considérer : la localisation, c'est à dire la relation entre le lieu de travail, les services publics et le logement. En effet, les quartiers résidentiels de basse densité se trouvaient à l'extérieur de la ville, donc les coûts d'extension des transports publics étaient à prendre en compte.

Concernant **le coût du terrain**, les appartements en bloc étaient une bonne option pour peupler densément des secteurs. Ils permettaient aussi de construire sur des terrains de plus grande valeur foncière car l'empilement des étages divisait le prix au m², ainsi les loyers restaient bas. Situés en centre-ville, ils évitaient de payer le transport. La maison individuelle avec jardin est une typologie plus appropriée pour les zones suburbaines, car les grands terrains sont meilleur marché. Enfin, la maison individuelle en bloc est une solution intermédiaire. Elle conserve son indépendance par un accès direct depuis la rue et réalise des économies dans la construction.

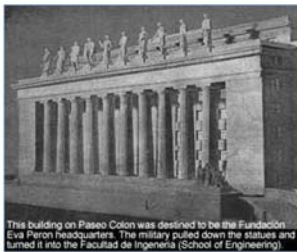
Anahi Ballent* est une architecte et docteur en Histoire. Elle a écrit une thèse sur le lien entre technique et politique, en choisissant comme période d'étude le premier péronisme, c'est à dire la période entre 1943 et 1955. Dans son ouvrage *Las Huellas de la política*^{*}, elle qualifie la production sous Perón « *d'univers pluriel* » qui impose de renoncer à « *toute recherche d'une architecture péroniste entendue comme un unique ensemble de formes exprimant une politique* ». En effet, contrairement aux pays totalitaires d'Europe dans les années 30 qui construisaient des monuments suivant un style particulier et ont donc créé une œuvre homogène et reconnaissable, l'Argentine a produit une série de constructions éclectique, avec des grands plans d'urbanisme mais des bâtiments d'échelle domestique. Cette production transmet donc un autre message, celui d'une production de masse destinée à la population.

L'architecte constate la coexistence de **quatre courants** dans le répertoire de l'architecture péroniste : le « rustique ou pittoresque »

* BALLENT A., *Las Huellas de la política, Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943 – 1955*, Col. *Las ciudades y las ideas*, Universidad de Quilmes, Prometeo 3010, 2009

** Voir Auteurs Cités

(constructions de la Fondation Eva Perón, du Ministère des Travaux Publics et de la BHN), le « néo-classicisme » (siège central de la Fondation Eva Perón, monument Eva Perón) , le « modernisme atténué » (divers bâtiments de l'État comme l'aéroport d'Ezeiza) et le « modernisme radical » (Étude pour le plan de Buenos Aires EPBA, les bâtiments des Courriers et Télécommunications...). Ceci montre qu'il n'y eut pas un groupe unique d'architectes mais une grande variété de concepteurs péronistes (Borda, Casasco, Catalano, Ferrari, Sabaté, Siri...). Cette hétérogénéité stylistique est à prendre comme un signal de singularité et de pragmatisme.



Siège de la Fondation
Eva Peron



Aéroport d'Ezeiza



Bâtiment des Courriers et
Télécommunications à Santa Fe
^{}

Les nationalistes proches de Perón ne partageaient pas les idées du **mouvement moderne**. Mais dans sa complexité, le parti justicialiste fit appel au rationalisme afin de construire des logements collectifs ainsi que pour quelques bâtiments publics (Mercado del Plata, Teatro General San Martin, Velodromo Municipal, divers stades et marchés etc.).

Les principales caractéristiques de l'architecture rationaliste en Argentine sont:

- une préférence pour les formes cubiques, avec une définition spatiale claire et des limites nettes,
- des rez-de-chaussée libres, sur pilotis, dont la seule fonction est d'accueillir les circulations verticales,
- le groupement des secteurs humides pour arriver à une meilleure rentabilité économique et constructive et créer une différenciation des secteurs dans le logement,

* Sources :

<http://www.evitaperon.org/f0-es.htm>

http://www.unl.edu.ar/noticias/news/view/la_arquitectura_moderna_en_la_obra_p%C3%BAblica_1#.WHvmhZJbMc4

http://www.unl.edu.ar/noticias/news/view/la_arquitectura_moderna_en_la_obra_p%C3%BAblica_1#.WHvmhZJbMc4

- des fenêtres en bandeaux,
- des terrasses couronnées de bandes en forme de pergolas ouvertes.

Pourtant, le gouvernement de Perón jugea nécessaire, de construire également des pavillons individuels de **style californien** que Anahi Ballent nomme « rustique ». Le style est éclectique et ressemble seulement de l'extérieur à ses origines. Sa qualité est très discutable mais il fut très bien accueilli par les argentins. Le docteur R. Carrillo, ministre de la Santé Publique est d'ailleurs clair là dessus : les architectes doivent se conformer au style architectural imposé par l'État. « *Les architectes devront concevoir les formes, pas seulement en fonction de leur sensibilité personnelle, qui est respectable, sinon du sentiment collectif qui perdure entre tous et permet de reconnaître ce qui est de tous* »*

La propagande internationale diffusée par le Parti privilégiait également l'image de la maison individuelle. Dans les prospectus distribués dans plusieurs pays et traduits en français, italien, anglais et allemand on pouvait lire « *Le Justicialisme réalise l'idéal de la maison individuelle. Le logement individuel, une réalité Argentine* »*. Ces prospectus montraient exclusivement des ensembles de maisons individuelles.

Au début de la politique du logement de Perón, Pedro Tilli, un avocat de trajectoire catholique joue un rôle important. Il est directeur du logement dans le Secrétariat du Travail puis en 45 il dirige l'Administration Nationale du Logement jusqu'en 47. À l'inauguration du quartier Villa Concepción le 9 juin 1944 il prononce ce discours : « *Cette citadelle expérimentale sera une avancée des temps nouveaux, avides de rédemption et de justice. Conjointement au clocher souverain s'élèvera la prière silencieuse, la chapelle couverte de douceur, et juste à côté de l'école, la salle de gym, le parc et le théâtre se lèveront pour renforcer la nation dans l'apprentissage d'une vie meilleure, plus complète, plus pleinement chrétienne.* »* On remarque que la création de ce quartier est une manière d'inculquer les valeurs du catholicisme aux ouvriers. Les logements collectifs eux, concentreraient les ouvriers et seraient propices à la formation de groupes rebelles.

Toutefois, il faut relativiser la rivalité entre les deux modèles, car le gouvernement péroniste n'a eu aucun problème à construire les deux typologies à la fois et ce conflit n'existait que pour une minorité de personnes qui suivait une idéologie particulière. Dans ce sens, nous pourrions dire que le Parti Justicialiste a joué un rôle de médiateur entre les deux écoles en

* Direction Générale des Relations Culturelles et Diffusion, 1953

acceptant les deux. Ceci a permis d'expérimenter les différentes typologies et de produire un éventail de possibilités qui a permis à chacun de s'y retrouver.

B – L'importance donnée à la qualité de vie

« Je vous demande de bien conserver et de valoriser ces maisons que nous livrons : elles représentent la nouvelle ère de justice et de revendications sociales. » * Inauguration du quartier Juan Perón, Eva Perón, février 1950

Le Justicialisme met le bien-être et les revendications sociales du peuple au 1er plan de la vie nationale. Il met alors en place un processus législatif qui vise à rendre sa dignité au peuple et améliorer ses conditions de vie. Dans ce contexte, le logement ne fut pas un instrument de charité, mais de droits et justice sociale. La qualité des espaces créés était donc capitale.

Pour J. A. Taiana, médecin et homme politique argentin, en 1938 il est nécessaire d'étudier un nouveau système social et économique afin de résoudre le problème du mal logement des ouvriers. Trois conditions sont nécessaires : examiner les nécessités physiques et psychologiques essentielles des habitants, les physiologiques (volume d'air dans la pièce, éclairage naturel, orientation, confort, hygiène) et psychologique (calme, satisfaction morale, isolation). On en tire ainsi les dimensions minimales pour satisfaire les nécessités biologiques, spirituelles et morales. Ce qui était un des objectifs fondamentaux de la Nation.

Le gouvernement prend la question du logement comme une priorité et définit les conditions pour le solutionner. Il en tire quatre conditions fondamentales :

- il faut que le type de construction et son nombre de pièces soit en accord avec la quantité de personnes qui l'habitent.
- les conditions de salubrité, c'est à dire les proportions d'air et de soleil, les installations sanitaires etc. doivent être bonnes

- le logement doit être confortable.

- enfin, la dernière condition est économique : il faut que le logement se fasse en accord avec les moyens de l'habitant.

Dans l'urbanisme moderne le logement doit aussi jouer un rôle social avec un ensemble d'éléments : zones de récréation, équipements médicaux, sociaux, culturels et sportifs. Dans le même sens la ville doit aussi posséder des espaces verts, de l'eau saine et en quantité suffisante, des égouts, des rues pavées, de l'éclairage...

Cette représentation idéale de la ville est souvent associée au modèle urbain de E. Howard. Son concept de cité-jardin allie les avantages de la ville et de la campagne en évitant les inconvénients. En effet, à l'époque industrielle la ville est polluée et son développement est incontrôlé, mais la campagne est considérée comme trop loin des pôles d'activité. Dans son ouvrage *To-morrow : A peaceful path to real reform* publié en 1898, Howard propose essentiellement des théories économiques sur le modèle de la ville-satellite. Il propose :

- une maîtrise publique du foncier afin d'éviter la spéculation immobilière sur les terrains,

- le contrôle des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain,

- la création d'équipements publics au centre-ville et d'une ceinture agricole autour afin de l'alimenter

- une densité relativement faible du bâti.

À terme, les cités jardins devraient créer un réseau de villes satellites autour d'une ville plus importante reliées par un réseau de voies ferrées. En Argentine, cette solution permet de résoudre deux problèmes : d'un côté, les mauvaises conditions de vie des ouvriers qui entraînent des problèmes de santé publique et la densification des centres villes.

Dans les quartiers péronistes les logements répondent à des normes d'habitabilité minimales. Mais la qualité se trouve surtout dans les équipements et les parcs créés pour le bien-être des ouvriers.

C – Cahiers techniques délivrés par la BHN : un choix pratique

La BHN va créer des dossiers techniques permettant à ceux qui le souhaitent de construire eux-mêmes leur maison. Elle va aussi fixer les règles de logements minimales pour les ouvriers. Depuis le début du XIXe siècle d'autres architectes se souciaient de chercher des conditions de vie nécessaires aux ouvriers. Ces critères ne sont pas nouveaux mais découlent d'une réflexion commencée par les architectes dans les années 30 (voir les réflexions de Wladimiro Acosta en annexe)

Les principes généraux fixés par la BHN sur le thème du logement se divisent en trois parties : le logement doit être la propriété de ses habitants, il doit avoir des conditions d'habitabilité convenables et il doit être construit avec des matériaux facilement disponibles. Sa mise en œuvre doit être simple et avec suffisamment de garantie hypothécaire.

Par ailleurs, les bureaux techniques de la Banque éditent un **catalogue** de logements de différents types (maisons individuelles, maisons adossées ou plots de quatre unités sur deux étages). L'objectif est de permettre aux propriétaires de terrains qui désirent construire mais qui n'ont pas les moyens de faire appel à un professionnel, de construire eux-mêmes leur maison.

Ces dossiers techniques contiennent des plans municipaux, des plans de structure, d'installations sanitaires et électriques, de menuiseries, des calculs métriques, des devis etc. mais aussi les équipements et le mobilier. Ces documents montrent par exemple des coupes au 1/10e expliquant le système constructif, souvent de briques et tuiles et des fondations en maçonnerie.

Afin de limiter les importations de matériaux et de faire travailler les entreprises argentines, les matériaux d'origine du pays sont conseillés. Le béton étant rare, il est uniquement utilisé pour la poutre de ceinture et pour les fondations. Le métal est également utilisé au minimum. Les menuiseries et la charpente sont donc en bois d'origine argentine, et les murs et toits en briques et tuiles. Enfin, architecte ou ingénieur suit et contrôle les travaux afin de certifier la bonne mise en œuvre de l'ensemble.

La BHN assume le rôle de responsable de la construction des logements, afin de répondre aux objectifs fixés par le gouvernement : immédiateté, qualité constructive, garantie hypothécaire suffisante etc. Ceci signifia un nouveau concept dans la participation de l'État dans la réponse à la demande de logements.

D – Le positionnement des architectes par rapport à la politique de l'état

Durant la période du péronisme, les architectes militent presque unanimement dans l'opposition. Pourtant c'est durant cette période que se lance le plus ambitieux plan de travaux publics de l'histoire du pays. C'est ainsi que le Plan Quinquennal se réalise quasiment sans la participation des architectes. Certains construisent quelques bâtiments publics, mais ils ne sont pas présents dans la production de masse de logements entreprise par le gouvernement.

La plupart des architectes souhaitaient construire des œuvres de style néo-classique qui les mettraient en valeur. Ramon Gutierrez le nomme « monumental grandiloquant » ou « colossaliste ». Les œuvres les plus significatives créées sont la Banque de la Nation, le Ministère des Finances, la Faculté de Droit de Buenos Aires, la Fondation Eva Perón et le Monument aux Sans Chemises (Monumento al Descamisado). Le style traditionnel, nommé rustique ou pittoresque par Anahi Ballent et le mouvement moderne ne sont pas très appréciés par le corps des architectes.



Banque de la Nation



Ministère des Finances



Faculté de Droit



Siège de la FEP



Monument aux Sans Chemises *

* Sources: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:National_bank_of_argentina_\(92205\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:National_bank_of_argentina_(92205).jpg),
https://es.wikipedia.org/wiki/Palacio_de_Hacienda,
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:UBA-Facultad-Derecho.jpg>,
<http://www.evita-peron.org/f0-es.htm>,
<http://www.taringa.net/post/imagenes/16701226/Monumento-al-descamisado.html>

À partir des années 40, l'État va donner au Rationalisme une grande impulsion grâce aux Plans Quinquennaux, que ce soit en terme de logements, de travaux publics, d'éducation, de santé, de culture ou de sport. Ce processus atteint son point culminant avec la série de bâtiments pour les Courriers et Télécommunications (1948-1958). Ceci va changer le statut de l'architecte qui exerçait jusque là en libéral. Les architectes réagissent donc, comme le montre un éditorial de la Revue d'Architecture en décembre 1947 : « *le style officiel, ce produit hybride des intérêts esthétiques de nombreux fonctionnaires et dirigeants dont le pouvoir hiérarchique et éphémère annule entièrement l'opinion des corps techniques permanents.* »*

Il faut constater que le corps d'architectes s'oppose face à l'action importante de l'État en matière de logements. Il n'y eu pas de réflexion propre de la part des architectes sur les questions de Justice Sociale dans ce domaine là. Pour étudier la production architecturale à cette époque il serait nécessaire d'analyser les autres types de constructions. En effet, certains architectes ont participé à la production d'équipements pour l'État. C'est le cas par exemple de Jorge Sabaté, architecte profondément péroniste qui a construit en Argentine à cette époque des gares, des théâtres, un aéroport, une ville universitaire etc. Il fut pour Eva Perón le professionnel qui interpréta ses conceptions sociales et les matérialisa en architecture.

D'après les chroniqueurs de l'époque, les autorités officielles et les architectes avaient une communication restreinte, ce qui provoqua une stagnation dans les recherches architecturales commencées la décennie précédente. D'après F. Bullrich, « *L'histoire de l'architecture argentine dans les années immédiatement postérieures à 1946 est l'histoire de l'échec pour établir des contacts solides avec les sphères officielles et avec les nouveaux secteurs financiers.* »*

Seuls certains architectes, comme Agostini, Sanchez Elia et Peralta Ramos ont pu réaliser une œuvre importante et de qualité. Les grands noms argentins de l'époque réalisèrent une série de bâtiments publics, mais ne traitèrent pas la question du logement.

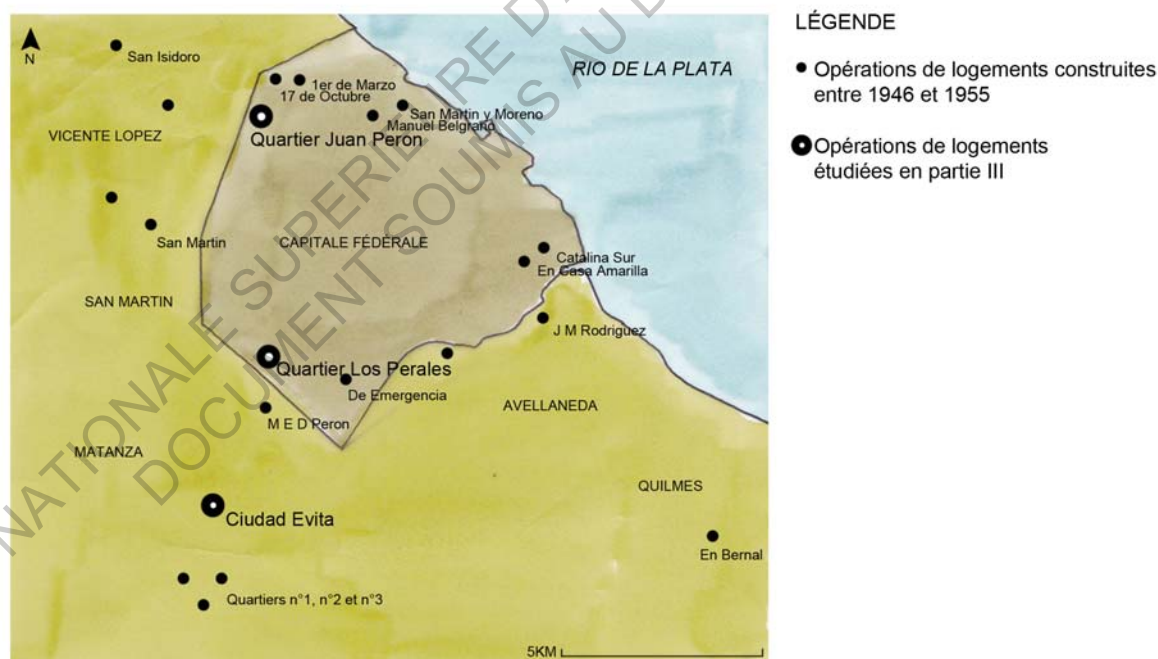
Conclusion

Les ensembles créés durant le pérénisme étaient principalement des quartiers pavillonnaires et des ensembles de logements collectifs. Dans les deux cas, le gouvernement veillait à ce que les logements soient confortables et respectent les normes d'habitabilité. Mais les espaces communautaires créés au sein de ces quartiers était ce qui comptait le plus. En effet, ils permettaient à l'ouvrier d'accéder à la culture et au sport et d'avoir une vie sociale épanouie. Les logements construits correspondaient donc à un vrai espace urbain réfléchi.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

III – ANALYSE DE TROIS QUARTIERS JUSTICIALISTES

Le gouvernement de Perón fait construire neuf quartiers destinés à la classe ouvrière dans la ville de Buenos Aires. Ils reprennent les typologies du pavillon et du logement collectif vus précédemment. Nous allons étudier par la suite trois d'entre eux. Le quartier Juan Perón, renommé Cornelio Saavedra, est un exemple de quartier de maisons individuelles construit sur le modèle de la cité-jardin de Howard intégré à la ville. Le quartier Los Perales, nommé actuellement Dorrego, est composé de logements collectifs en bandes, de type monobloc. Enfin, le projet de la Ciudad Evita devait être une nouvelle ville au Sud Ouest de la Capitale. À la base elle devait accueillir 15 000 logements de différents types, mais elle n'a été réalisée que partiellement. Il s'agira de comprendre les choix architecturaux faits et leur influence sur l'espace urbain. Nous allons mener une étude comparative en analysant à chaque fois les mêmes enjeux.



Situation des différentes opérations de logements sous Perón*

* Fond de plan: <https://www.google.fr/maps/>

A – Quartier Juan Perón



Vue générale du quartier*

* <https://lateja2.wordpress.com/2009/05/01/1949-barrio-juan-peron-cornelio-saavedra/>

Cet ensemble est un des plus connus de l'époque malgré sa petite densité. Il est constitué de lots de pavillons individuels. Il fut construit par la fondation d'aide sociale Eva Perón durant le premier quinquennat de Juan Perón, en 1949. Son nom d'origine est Quartier Juan Perón et fut rebaptisé Quartier Cornelio Saavedra.

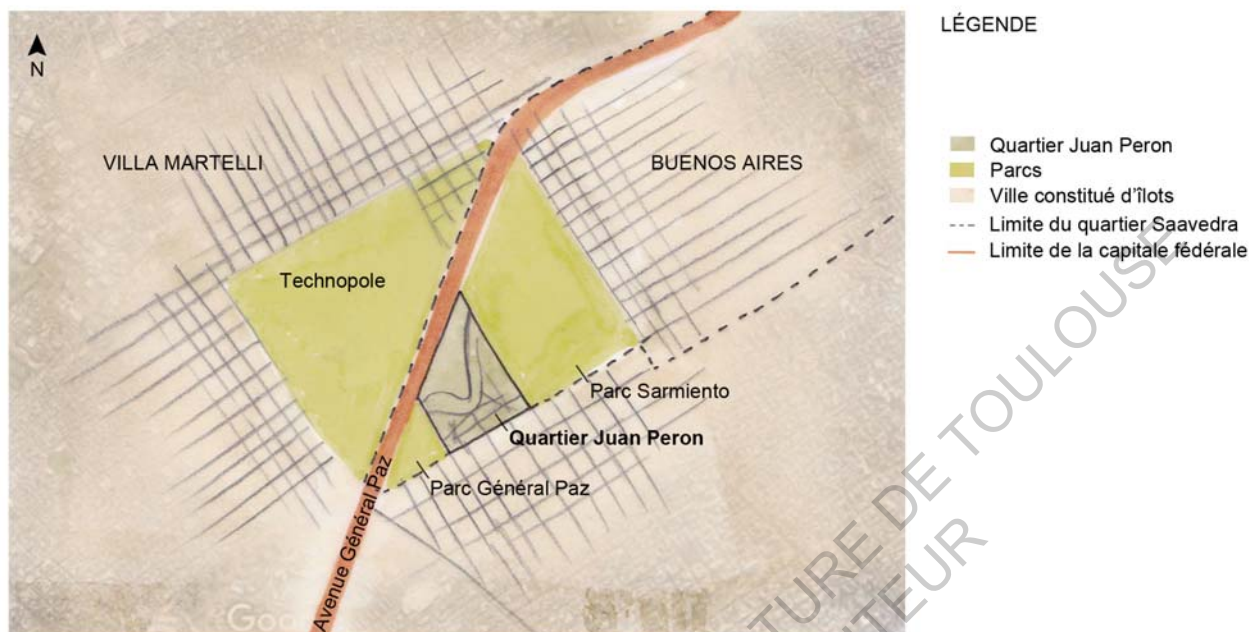
Eva Perón se déplaça pour son inauguration en 1949, et prononça ce discours :

*« Au Ministère des Finances nous avons reçu une énorme quantité de demandes pour accéder aux maisons de ce quartier: 18 000. Nous avons fait un tirage au sort et ceux qui en bénéficient sont déjà en train de signer les contrats. » (*discours original en annexe)*

LOCALISATION ET INSERTION DANS LE TISSU EXISTANT

L'ensemble est construit à la limite Nord Ouest de la Capitale Fédérale, dans le quartier Saavedra entre le parc Sarmiento, le parc Général Paz et l'avenue Général Paz. Cette avenue est la limite entre la ville de Buenos Aires et Villa Martelli, autre ville de la province de Buenos Aires. L'ensemble, entouré de grands espaces verts, est situé dans un rectangle créant une véritable rupture avec la ville environnante. En effet, cette partie de la capitale est constituée d'une trame régulière d'îlots relativement dense. Mais le parc et la technopole contrastent avec la trame.

Toutefois, au sein de l'ensemble une attention particulière a été portée à la liaison entre le quartier et la trame urbaine, afin qu'il s'intègre au mieux dans le tissu existant. Ainsi, une rue radiale sur deux débouche sur une voie existante et les courbes se transforment en lignes droites au fur et à mesure qu'elles s'approchent de la trame urbaine (voir schémas suivants). Les rues radiales convergent vers un grand espace vert contenant l'espace communautaire et se situant au centre de l'ensemble. Ce noyau joue le rôle d'articulation entre l'existant et le projet. Par ailleurs, la hauteur du bâti et sa densité sont plus hautes au centre et s'affaiblissent progressivement pour rejoindre la hauteur des rues environnantes.



Situation du quartier Juan Perón*

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET EQUIPEMENTS PROPOSÉS

L'ensemble de 29Ha compte 428 maisons individuelles, soit une capacité de d'accueil de 2200 personnes. Il y a également des équipements tels que l'église, l'école primaire, des locaux commerciaux, un cinéma et des espaces de récréation. (voir schéma programme dans *ESPACES PRIVÉS ET PUBLICS*)

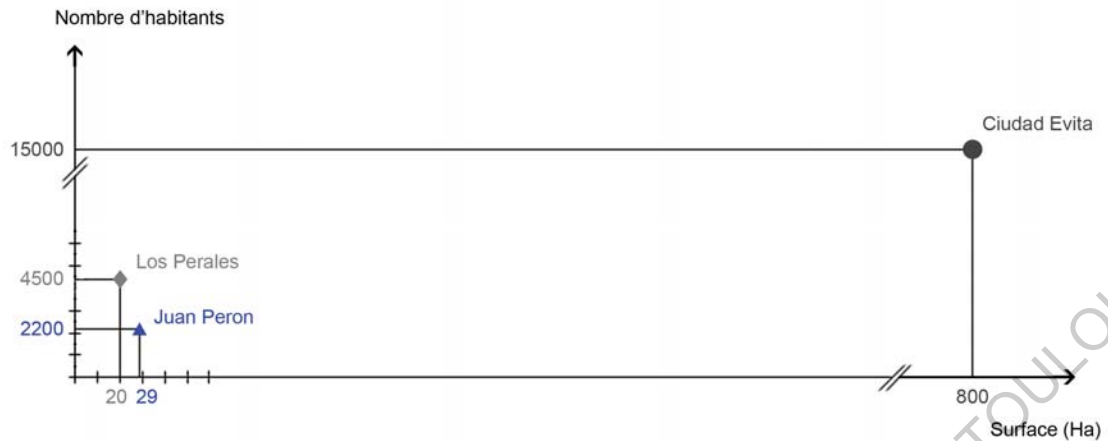
Nous remarquons que la densité d'occupation au sol est basse. Les pavillons de faible surface sont éparpillés dans tout le parc. La densité de 62 habitants à l'hectare est également faible.

ESPACES PRIVÉS ET PUBLICS

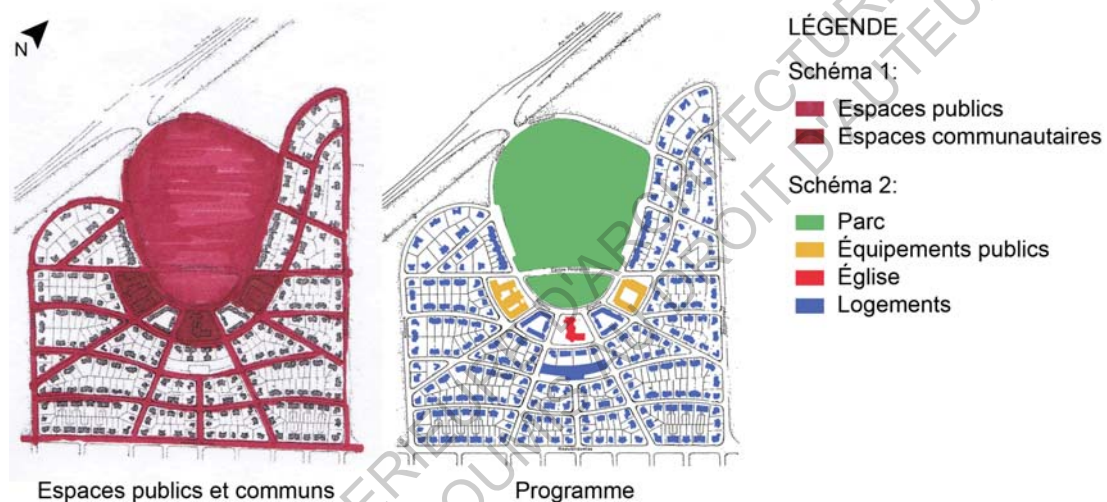
Ce lotissement est constitué d'un espace commun et public central. Le reste des îlots est privatisé et divisé en lots. Dans la partie résidentielle du quartier les espaces publics sont donc des rues. Nous pouvons le voir sur le schéma suivant.

Devant la maison, le passage du domaine public au domaine privé se fait par un parvis légèrement surélevé.

* Fond de plan: <https://www.google.fr/maps/>



Densité du quartier



Programme et espaces communs

ACTEURS CONCERNÉS

L'architecte Fernando Capilla conçut et dirigea la construction de ce quartier. Cet argentin né en 1904 et diplômé à la faculté d'architecture de la UBA (Universidad de Buenos Aires) fut Directeur Technique du Ministère des Travaux Publics de la Nation. Il construisit également le quartier n°1 de Ezeiza.

Le Ministère des Travaux Publics dirigea le projet et la Banque Hypothécaire Nationale le finança. Les ouvriers accédaient à ces logements en payant des loyers mensuels dont le montant variait en fonction du type de logement.

MORPHOLOGIE URBAINE

Les équipements civils, commerciaux et religieux sont situés au centre, en bordure du parc. L'église occupe la place centrale. Elle est dotée d'un style très particulier, un mélange d'éléments classiques, coloniaux et modernes. La relation spatiale entre les bâtiments publics et la place est assez abrupte, sans aucune graduation entre l'espace construit et la place dénudée.

Le quartier se développe ensuite autour d'un plan radial. Le tracé courbe des rues permet d'enrichir le parcours de différentes perspectives. Les points de vue changent au fur et à mesure de la promenade. Elles donnent une impression de pittoresque et une dimension piétonne au quartier.

ARCHITECTURE DU BÂTI

Chaque famille habite un lot. L'entrée se fait par un parvis enherbé légèrement surélevé par rapport au trottoir. A l'arrière de la maison, se trouve un grand jardin. Il est en relation avec les autres pour former le centre de l'îlot formé de jardins individuels.

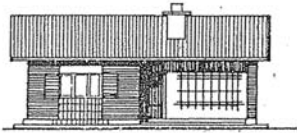
Les logements sont sur un ou deux étages, avec une surface couverte comprise entre 65 et 95m². Ils comprennent en moyenne deux ou trois chambres, une cuisine et une pièce de vie.

Le plan et les façades des maisons sont relativement symétriques, s'appuyant sur des règles de composition classiques. Les percements sont de dimensions traditionnelles, avec des ouvrants verticaux et des volets à battants. La composition de chaque maison varie grâce à des décrochés et des jeux de volumes. Les lots d'angle sont des variantes car ils sont composés d'une terrasse couverte en arrondi.

Plusieurs éléments créent une unité d'ensemble par leur répétition. C'est le cas du porche à double pente en tuiles, qui permet par ailleurs d'indiquer l'entrée par une hiérarchisation des volumes. La plupart des maisons dispose également d'une cheminée.

SYSTÈME CONSTRUCTIF UTILISÉ

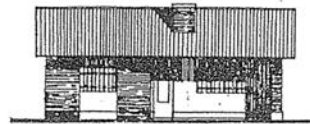
Le système constructif reste traditionnel avec des matériaux et une mise en œuvre de qualité. La structure est un mur porteur en brique de 30cm d'épaisseur. Le parement est soit un enduit soit de la brique. Le toit est à deux pentes avec des tuiles canal avec débord.



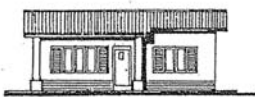
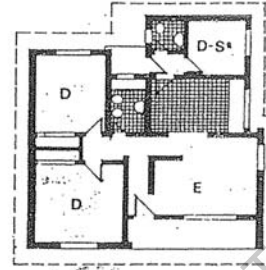
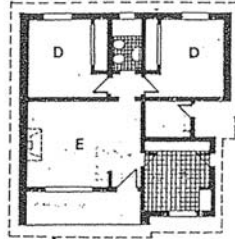
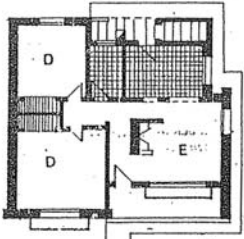
Typologie B
Surface Couverte: 77,7m²



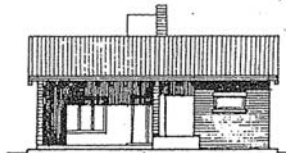
Typologie D
Surface Couverte: 81,3m²



Typologie BO
Surface Couverte: 91,5m²



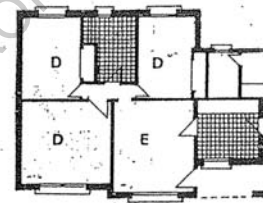
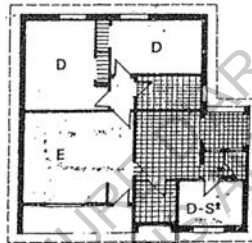
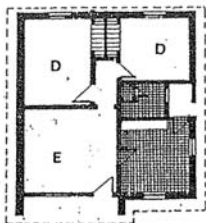
Typologie A
Surface Couverte: 64m²



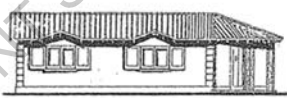
Typologie G
Surface Couverte: 81,5m²



Typologie O
Surface Couverte: 81,2m²



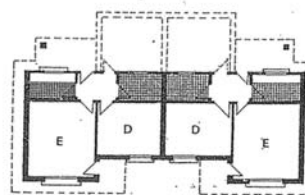
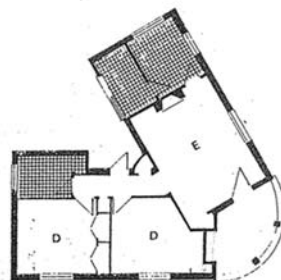
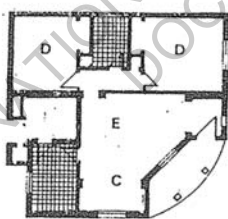
Typologie EQ (angle)



Typologie E10 (angle)



Typologie R
Surface Couverte: 88,5m²



Différentes typologies de logements du quartier *

* GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, Arquitectura y comunidad nacional, *Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.29-45



Photographies d'époque des rues résidentielles *



Église sur la place principale †

CONCLUSION

Nous nous apercevons que le quartier reprend un plan masse de ville idéale, celui de la cité-jardin développé par Howard. Un grand parc et des équipements se développent au centre et les rues rayonnent autour donnant un aspect pittoresque au lieu. Les pavillons individuels construits sur le modèle colonial restent dans cet esprit. Par ailleurs, les noms de rues reprennent des noms de musiciens (Alberto Williams), poètes (Enrique Banchs), écrivains (Macedonio Fernandez), sculpteurs (Rogelio Yrurtia) etc. argentins. Tout ceci renvoie à une image romantique de ville entourée d'espaces verts, image idéale pour la diffusion de la propagande du gouvernement.

* <https://lateja2.wordpress.com/2009/05/01/1949-barrio-juan-peron-cornelio-saavedra/>

† <https://lateja2.wordpress.com/2009/05/01/1949-barrio-juan-peron-cornelio-saavedra/>

En outre, ce quartier garde une configuration classique où les espaces sont hiérarchisés. En effet, le quartier se développant autour du noyau central, toutes les maisons n'ont pas le même rapport aux institutions. De plus, le parc et les équipements sont communs mais les maisons et les jardins sont individuels. Ceci suit la logique du noyau familial classique s'épanouissant dans sa maison individuelle. C'est une idée mise en avant par l'Église catholique.

Nous retrouvons donc dans ce quartier une des images que relayait le discours Justicialiste. Elle se base essentiellement sur la réussite sociale des ouvriers, l'importance de la famille et l'esprit communautaire du centre du quartier. Le gouvernement prônait une architecture aux goûts populaires, que la population admirait et à laquelle elle souhaitait accéder.

Le quartier s'est intégré dans la trame existante, en gardant les caractéristiques particulières de la construction de l'État à ce moment là, ce qui fait qu'il reste clairement identifiable. Au fil du temps les chalets ont subi diverses modifications faites par leurs habitants, gommant l'uniformité originale du quartier. Il est aujourd'hui un quartier purement résidentiel, occupé par la classe moyenne élevée. En effet, les grands espaces de vie, les parcs qui l'entourent et sa situation géographique sont de grands atouts.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCÈS LIBRE

B – Quartier Los Perales



Vue d'ensemble du quartier

L'ensemble est composé de 46 monoblocs, bâtiments en forme de parallélépipèdes regroupant plusieurs familles. Ces blocs de trois étages occupent un grand parc arboré, accessible uniquement à pied. Ils regroupent au total 1068 logements de deux ou trois chambres. Le quartier compte cinq rues aux noms de fleurs locales. La construction, suivie par le ministre des travaux publics, débuta en 1947 et se termina en 1952. L'école Justicialiste fut inaugurée en même temps que les logements.

LOCALISATION ET INSERTION DANS LE TISSU EXISTANT

L'ensemble se situe au Sud Ouest de la ville, dans le quartier des abattoirs (Mataderos), urbanisé au début du siècle avec l'arrivée du Frigorifique National. Au moment du projet, l'activité industrielle et le logement de basse densité cohabitent. Le quartier est entouré de bidonvilles, comme la Ciudad Oculta, Ciudad Perdida et Villa Pirelli. Le stade Club Atletico Nueva Chicago se situe également à proximité.

Comme nous pouvons le voir sur le plan ci-dessous, la trame du projet ne correspond pas exactement à la trame existante. Les barres d'immeubles, quoique orientées parallèlement aux rues existantes, contrastent avec les îlots traditionnels.



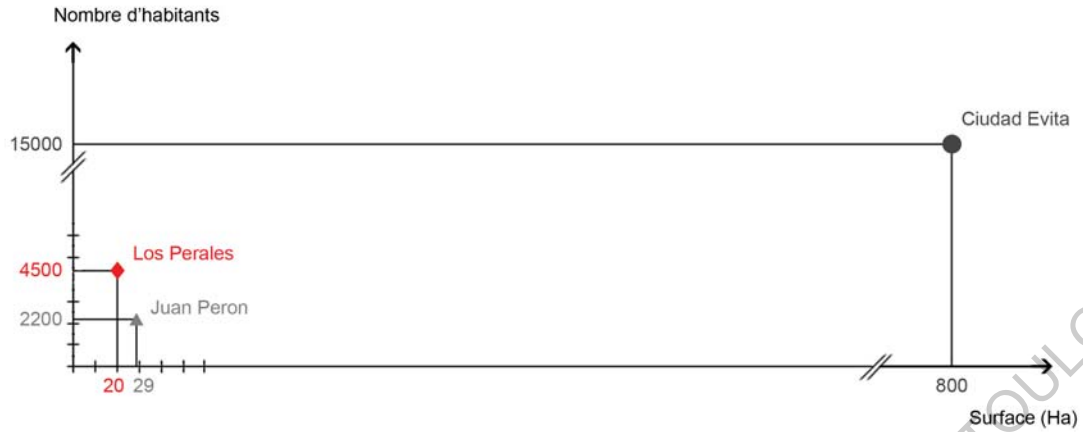
Situation du quartier Los Perales*

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET ÉQUIPEMENTS PROPOSÉS

L'ensemble de 46 monoblocs s'étend sur un terrain de 20Ha. Il accueille 1068 logements pour une capacité de 4478 habitants. La densité est donc de 200Hab/Ha, donc plus élevée que le quartier Juan Perón.

Les équipements présents sont 800m² de commerces, 10 600m² de scolaire, 5000m² d'espaces de récréation et 600m² dédié au social.

* Fond de plan: <https://www.google.fr/maps/>



Densité du quartier



Programme

ESPACES PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

Ici les grands espaces verts autour des barres sont laissés à la communauté. La surface privatisée correspond à la surface bâtie. (voir schéma statut des espaces extérieurs dans la partie morphologie urbaine)

ACTEURS CONCERNÉS

Le projet, élaboré en 1946 et réalisé en 1952 fut dirigé par la Commission Municipale du Logement de la Ville de Buenos Aires. L'établissement de crédit est la Banque Hypothécaire Nationale.

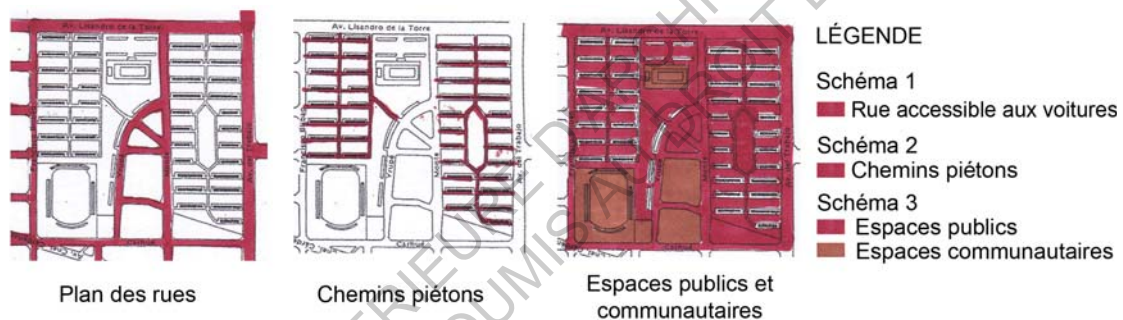
Ce projet fut dirigé par les architectes A.S. Pieres, Grehan et Repetto.

MORPHOLOGIE URBAINE

Le quartier se détache de son environnement par la typologie des bâtiments, sans pour autant en altérer la trame urbaine. En effet, les barres

sont implantées suivant la direction de la trame urbaine (et non de l'orientation par exemple). La topographie est régulière, seul un léger dénivelé entre Monte et l'avenue Trabajo est traité par quelques marches au niveau de l'entrée de certains bâtiments (voir photo de l'espace urbain). Ces marches sont le seul geste de conception du RDC, le reste étant épuré et simplifié au maximum.

Concernant les espaces extérieurs, seuls les espaces entièrement publics ou privés sont dessinés. Il y a peu de rues accessibles aux voitures, les concepteurs ont préféré privilégier le cheminement piéton (voir schémas sur le statut des espaces extérieurs). Le stationnement se fait en marge de l'ensemble. Les espaces verts entre les barres étaient à l'origine des aires de jeux, mais furent transformés en parc pour des questions d'entretien et d'intimité à l'intérieur des logements. L'espace adjacent aux barres était à l'origine commun à l'ensemble, puis fut approprié par les habitants des RDC. Les logements du RDC ont un accès direct par une galerie, les autres ont deux escaliers qui bénéficient d'un éclairage naturel.

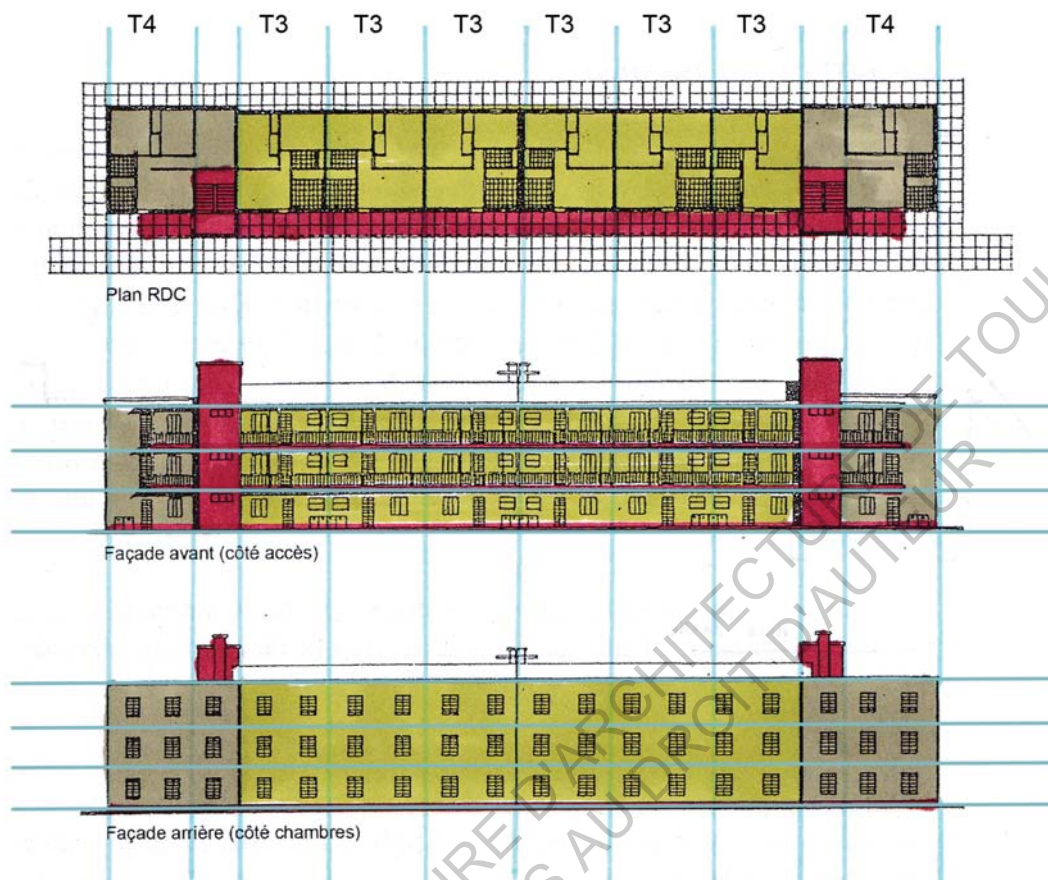


Statut des espaces extérieurs

ARCHITECTURE DU BÂTI

Chaque barre possède deux escaliers reliés par une coursive extérieure commune. La façade avant est caractérisée par cette galerie d'accès, dans laquelle se déroule l'échange social et la vie communautaire. La façade arrière est plate et indéfinie. En effet, aucun élément ne vient en relief sur la façade et les fenêtres rectangulaires ne laissent pas deviner les activités qui se déroulent à l'intérieur.

Chaque cellule est pourvue de deux ou trois chambres, une cuisine, une pièce de vie et une salle de bain. Leurs dimensions répondent aux normes d'habitabilité fixées par la loi proposée par le gouvernement. Les deux appartements des extrémités sont des T4 et le reste des T3. La chambre supplémentaire des T4 vient se rajouter dans l'épaisseur de l'escalier (voir analyse du plan).



Analyse d'un block* (plans vierges disponibles en annexe)

L'équipement commercial, une barre en arc de cercle, est composé de locaux commerciaux au RDC et de logements pour leurs propriétaires au premier étage. L'accès aux logements se fait par une rue aérienne à 4m de hauteur. Avec sa colonnade, le traitement de l'hémicycle renvoie au principe des stoas grecques et contraste avec le traitement rationaliste de l'ensemble. Tous les équipements du centre regroupent les activités civiles, commerciales et religieuses. La chapelle, de style avant-gardiste ne correspond pas formellement au reste du quartier.

* Fond de plan: GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, *Arquitectura y comunidad nacional, Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.60-65



Espace urbain



Galerie avec commerces



Entrée des logements RDC

Photos actuelles du quartier*

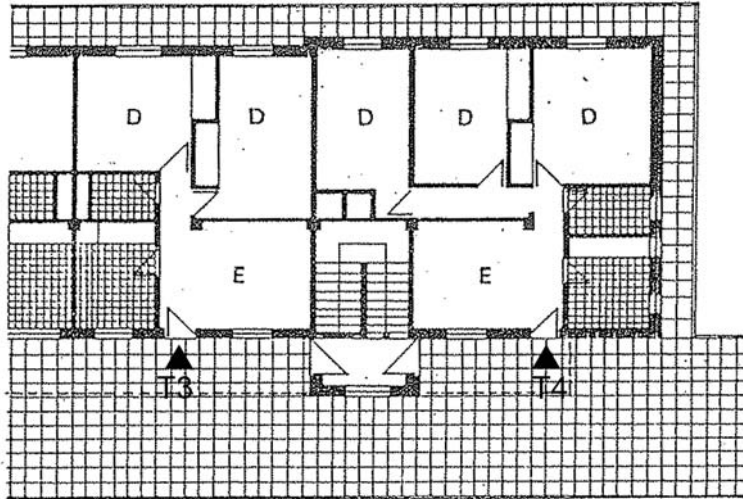
SYSTÈME CONSTRUCTIF UTILISÉ

Le système constructif reste simple d'une part pour des raisons économiques et d'autre part du fait des connaissances des ouvriers. En effet, la soudaine hausse du besoin de main d'œuvre dans la construction poussa les entreprises à employer des ouvriers non qualifiés. La structure est en béton armé avec remplissage en briques, avec un enduit à la chaux blanche. Dès sa construction, le quartier comptait toute l'infrastructure de services nécessaire : gaz, électricité, évacuation des eaux et eau courante. Le toit de l'immeuble est un toit terrasse accessible.

ÉTUDE D'UN LOGEMENT TYPE

L'entrée dans le logement se fait par la coursive extérieure commune. La cellule d'habitation se divise en deux parties. Du côté de la coursive se trouvent la pièce de vie et la cuisine et de l'autre les chambres. Des problèmes d'intimité se posent avec la coursive qui passe devant les pièces de vie et le trottoir en bordure de bâtiment pour les chambres au RDC. Par contre le plan traversant permet une luminosité adéquate et une bonne ventilation du logement. Le plan est épuré au maximum et la pièce de vie paraît très petite par rapport aux chambres. On a l'impression que ces logements ne servent qu'aux besoins élémentaires des ouvriers. Ils sont sûrement dessinés de manière à ce que leur vie se passe dans les équipements communs.

* <https://lateja2.wordpress.com/2009/05/01/1949-barrio-los-perales-manuel-dorrego/>



Détail de l'extrémité de la bande

Plan d'un module de T3+T4*

CONCLUSION

Les architectes ont construit ces barres en respectant la conception rationaliste tout en les adaptant à leur projet. Par exemple, la galerie du centre du quartier en arc de cercle et les coursives aux rambardes très présentes sont spécifiques à ce projet. L'implantation et la volumétrie sont monotones et n'apportent pas beaucoup de qualité de vie.

En ce qui concerne l'évolution du quartier, les blocks souffrent de quelques problèmes structurels. L'architecture qui pouvait paraître brute et impersonnelle à l'origine, a au fur et à mesure été aménagée par les habitants. Ceux-ci ont divisé le couloir extérieur avec des cloisons, installé une porte d'entrée électrique et des clôtures au RDC pour mieux contrôler les accès. Ils ont peint les murs extérieurs afin de différencier les différentes unités d'habitation.

* GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, *Arquitectura y comunidad nacional, Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.61

C – Ciudad Evita



Vue d'une partie de la ville

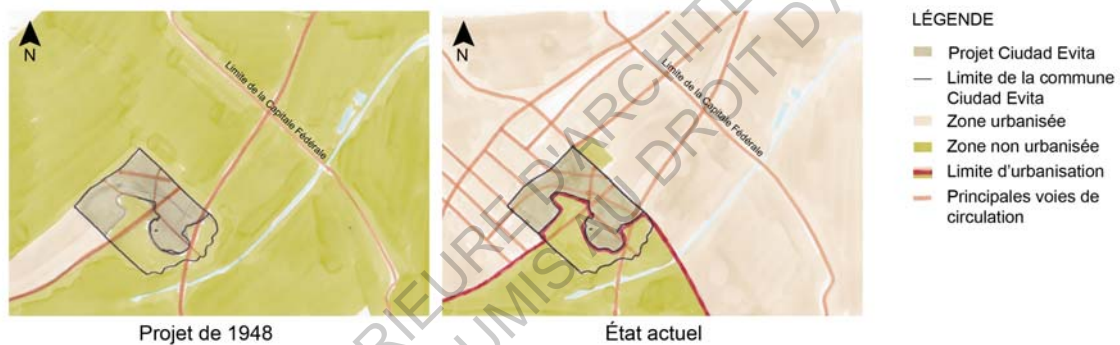
Ciudad Evita est le projet le plus important à l'échelle urbaine de l'époque. L'urbanisation commencée en 1953 a été interrompue à partir de 1955, suite au coup d'état militaire. La construction est d'une grande qualité technique et compte toutes les infrastructures de services nécessaires : eau courante, gaz naturel, électricité, égouts et ligne téléphonique. Le plan d'origine prévoyait la construction de 15 000 logements en plus des équipements communautaires (écoles, commerces, stades, bibliothèque, églises). Finalement, 5000 furent construits sur 800Ha.

* BONTEMPO L., *Umbrales de un siglo, Una historia de la vivienda social en La Argentina, de los conventillos al Plan Federal*, Buenos Aires, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicio, 2010.

LOCALISATION ET INSERTION DANS LE TISSU EXISTANT

Ciudad Evita se situe dans un projet plus large de création d'infrastructures et d'équipements pour le développement futur de la ville de Buenos Aires : la création de l'aéroport d'Ezeiza, inauguré en 1948, et le tracé d'une autoroute. À l'époque, le projet se situait en pleine campagne mais maintenant il est en périphérie de l'urbanisation (voir cartes comparatives).

Construire 15 000 logements sur 30km² est l'équivalent de construire une nouvelle ville en bordure de métropole. Ce parti a été pris car d'une part l'expropriation de cette surface dans une trame existante aurait été impossible, mais surtout par décision formelle des concepteurs. Ils ont choisi d'avoir toute la liberté de tracer un plan simulant le profil d'Eva Perón. De plus, s'il avait été dessiné en ville, le profil se serait petit à petit dissout et confondu dans la trame existante. Conséquence de cette décision, Ciudad Evita reste 40 ans après sa construction très clairement identifiable.



Comparaison du projet initial et de l'état actuel



Comparaison des surfaces de Ciudad Evita et Buenos Aires* et profil d'Eva Peron sur le plan masse

* Source : <http://bigthink.com/strange-maps/346-the-face-that-launched-1000-pavements-ciudad-evita>

CAPACITÉ D'ACCUEIL ET ÉQUIPEMENTS PROPOSÉS

Ciudad Evita faisait 3000Ha à l'origine mais la surface fut rabaissée à 2228Ha. La quantité d'unités de vie était prévue à 15 000 logements, mais seulement 5000 furent construits avant l'arrêt des travaux en 1953. À cette date, la densité était de 89Hab/Ha.

L'ensemble est conçu comme une ville avec tous les éléments et fonctions que cela implique : centre civique, commerces, écoles, équipements communautaires divers etc.



Densité du quartier

À l'aide de ce graphique nous constatons que ce projet change complètement d'échelle par rapport aux deux précédents. Sa surface est 40 fois plus grande et trois fois plus d'habitants étaient attendus.

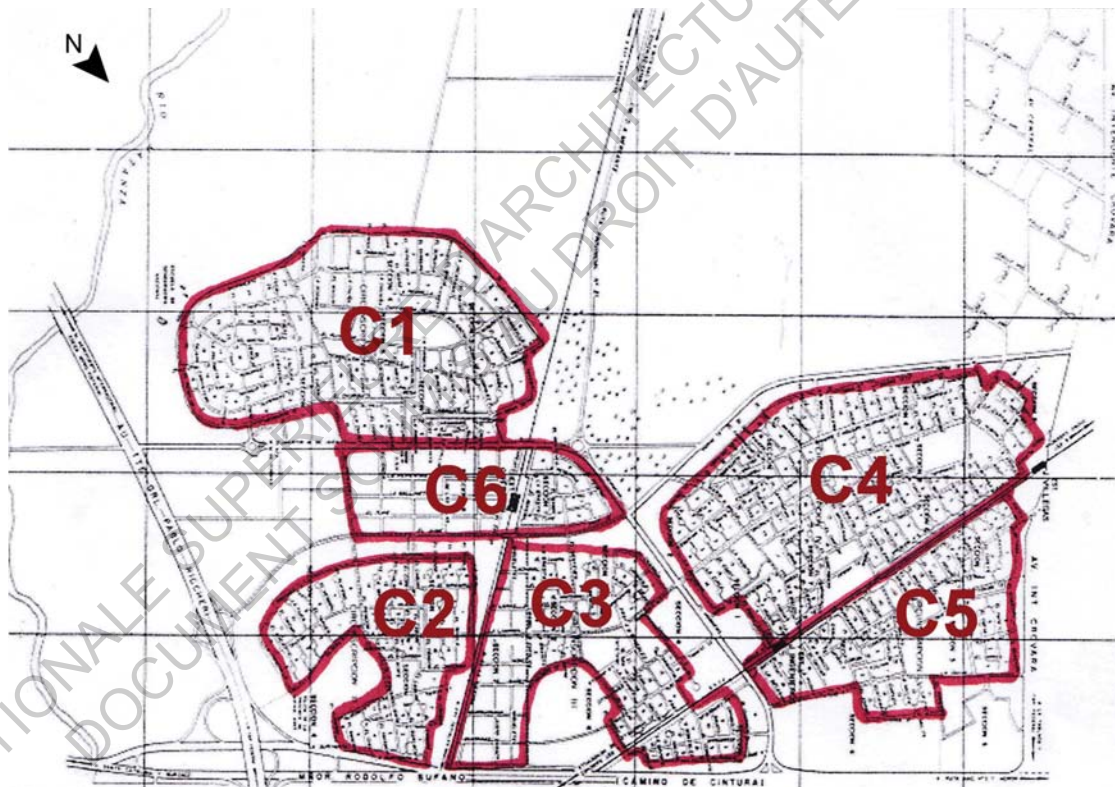
ACTEURS CONCERNÉS

Le projet était dirigé par le Ministère des Travaux Publics et administré par la Banque Hypothécaire Nationale jusqu'en 1963.

La ville est conçue entre 1948 et 1950 par le Ministère des Travaux Publics avec la participation de l'urbaniste et architecte italien Luigi Piccinato. Ce dernier est né en Italie en 1899. Il travailla entre autres au Programme Urbanistique pour Rome avec le groupe d'Urbanistes Romains dans les années 1946-1947. Il mène également des études d'histoire urbaine et sur le traitement des tissus historiques face aux nécessités de la rénovation. Arrivé en Argentine, conjointement à d'autres architectes italiens, il participe et remporte le concours pour le quartier 17 de Octubre.

MORPHOLOGIE URBAINE

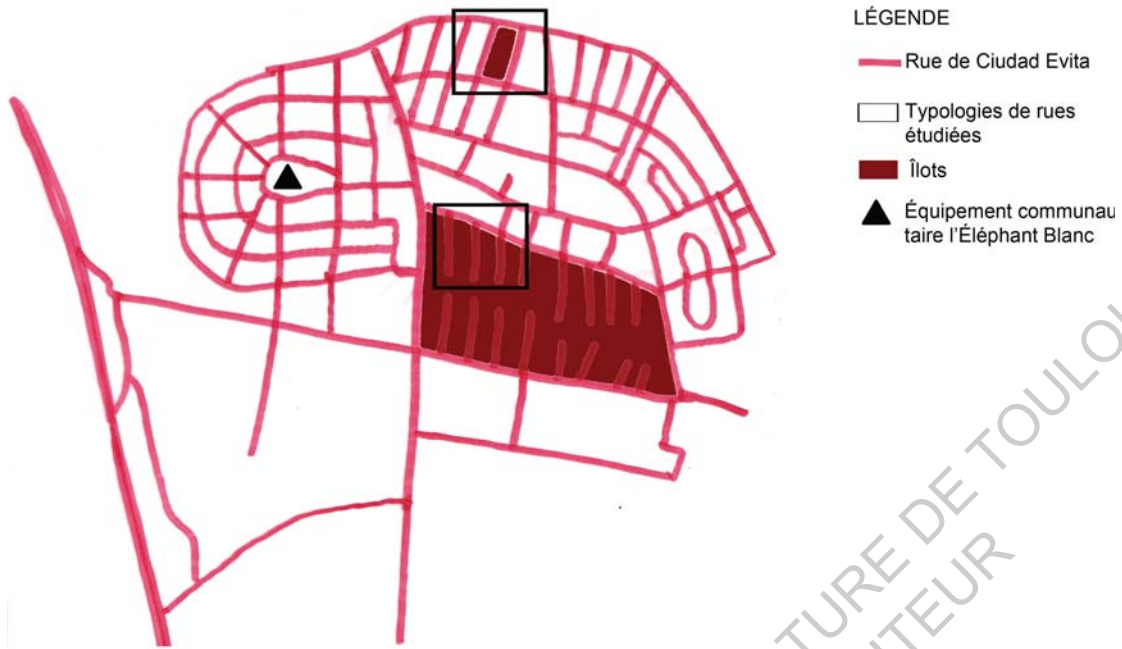
La ville comprend six secteurs, appelés circonscriptions (voir le plan ci-dessous). Elle a été imaginée sur le modèle d'une ville satellite. Même si elle ressemble beaucoup à d'autres quartiers résidentiels de Buenos Aires, les ambitions utopistes de ses constructeurs la rendent particulière. Elle fut construite sur le modèle de la Garden City de Howard. En effet, comme elle, elle s'aménage en basse densité, dans le travail romantique des grands espaces verts, le pittoresque des pavillons et l'autosuffisance du point de vue des infrastructures. Par contre, contrairement à notre cas, la ville d'Howard est pensée comme une ville dortoir, avec seulement des espaces verts. La Ciudad Evita, elle, a un centre avec des équipements dans chacun des six quartiers. Le schéma de la nouvelle ville est donc une adaptation de la Garden City de Howard.



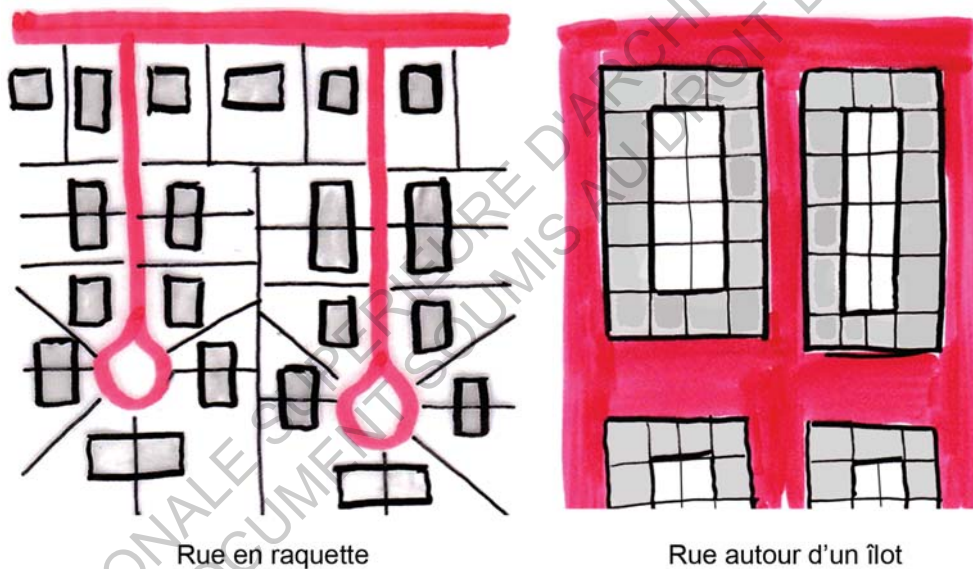
Plan avec les circonscriptions

Nous allons extraire la circonscription C1 de la ville pour l'analyser à la même échelle que les deux quartiers précédents.

Il y a deux types de tracés : le type îlot, comme dans l'ensemble Perón et le type lotissement avec une desserte en raquette. Dans les deux cas, les rues ont un écart similaire, mais dans le cas de la raquette la taille de l'îlot est beaucoup plus importante comme nous pouvons le voir sur le plan ci-dessous.



Plan des rues dans la circonscription C1

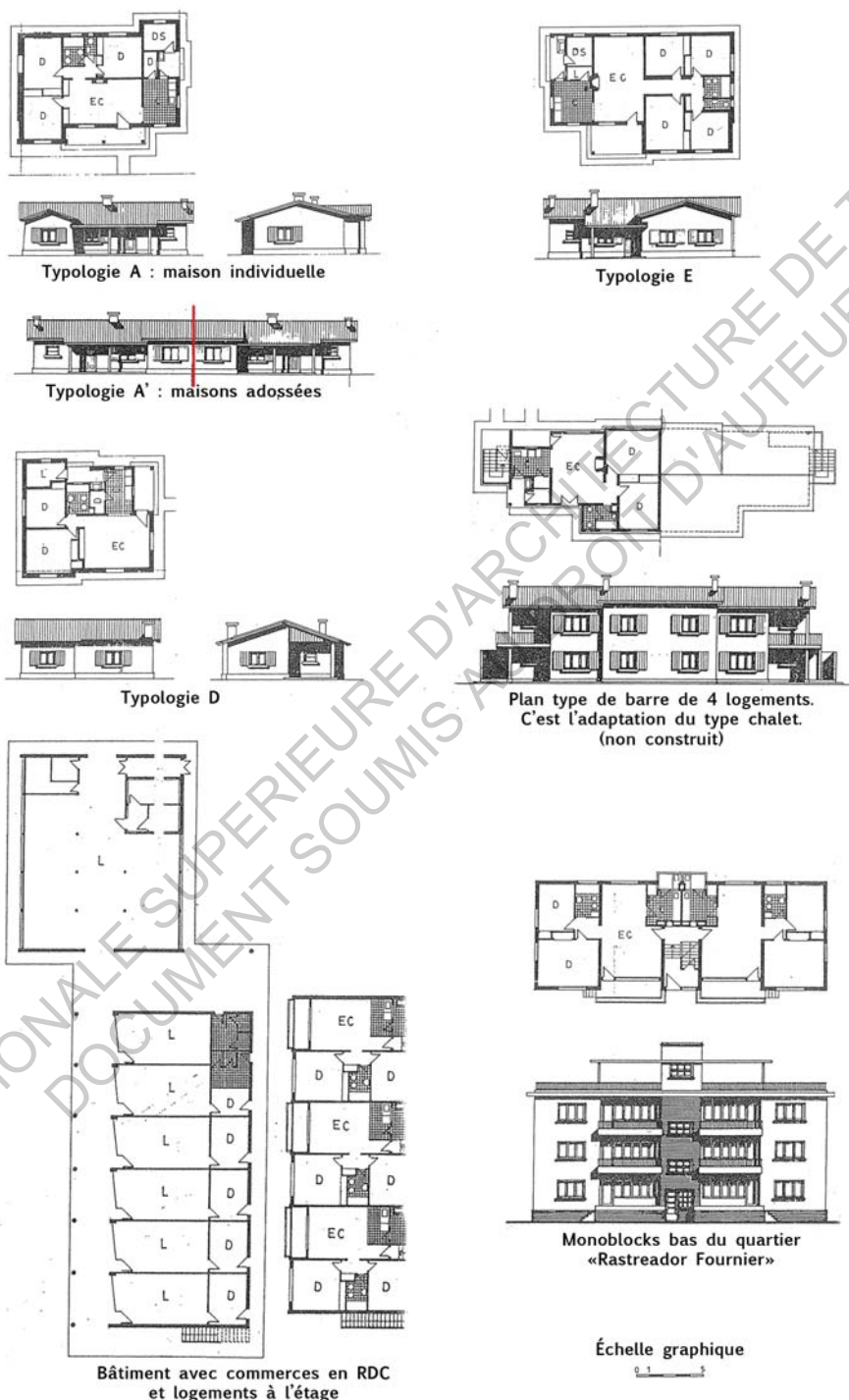


Typologies de rues extraites

ARCHITECTURE DU BÂTI

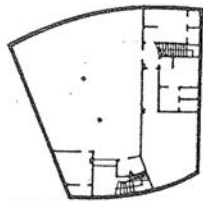
Le plan est assez complexe, car il mélange différentes typologies. Cinq des quartiers sont composés de pavillons, de monoblocs bas et de secteurs de logements atypiques. Le dernier secteur accueille un grand bâtiment de logements en hauteur et des locaux communautaires au RDC.

La circonscription étudiée est composée de logements pavillonnaires tels que les typologies A, D et E (voir illustration suivante) et d'un espace communautaire l'Éléphant Blanc.

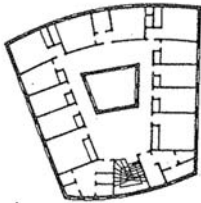


Différentes typologies de maisons Ciudad Evita²⁶

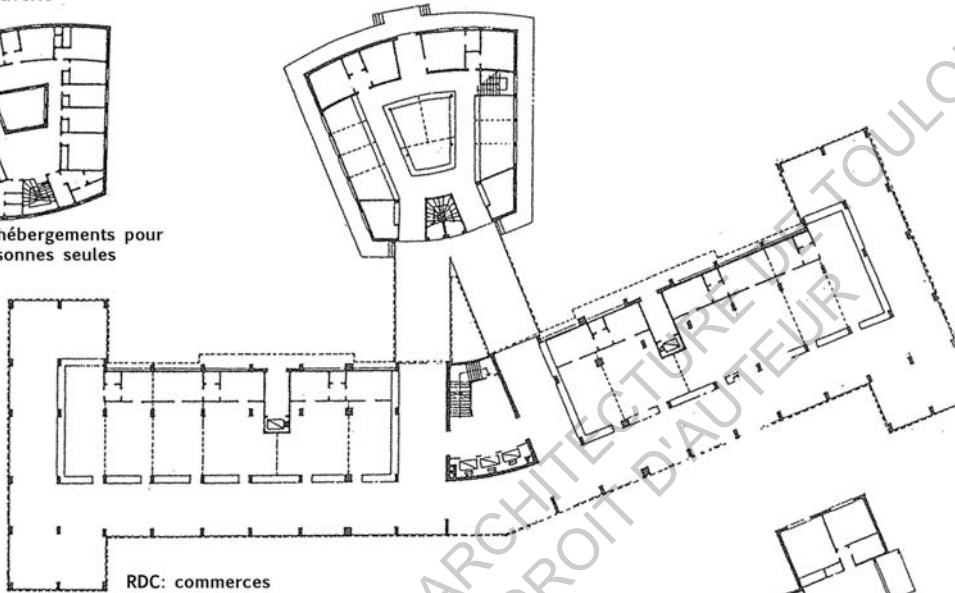
²⁶ GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, *Arquitectura y comunidad nacional, Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.47-53



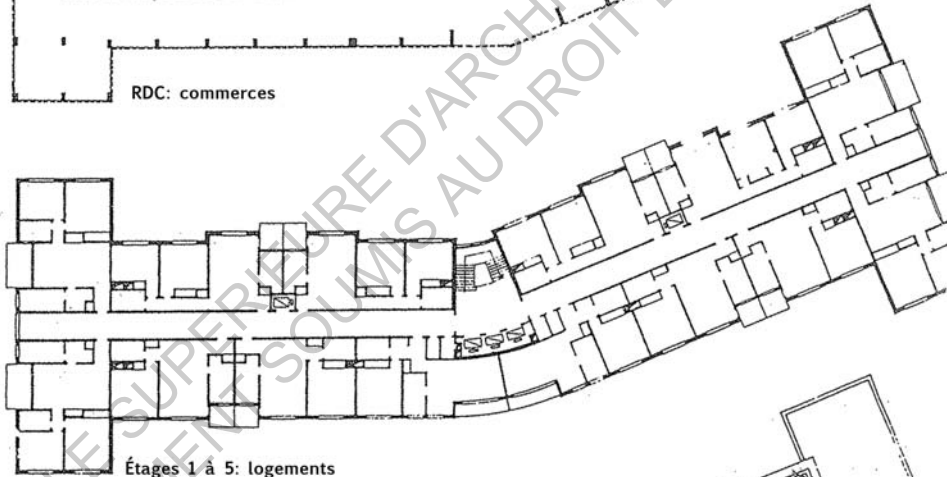
Sous-sol: laverie



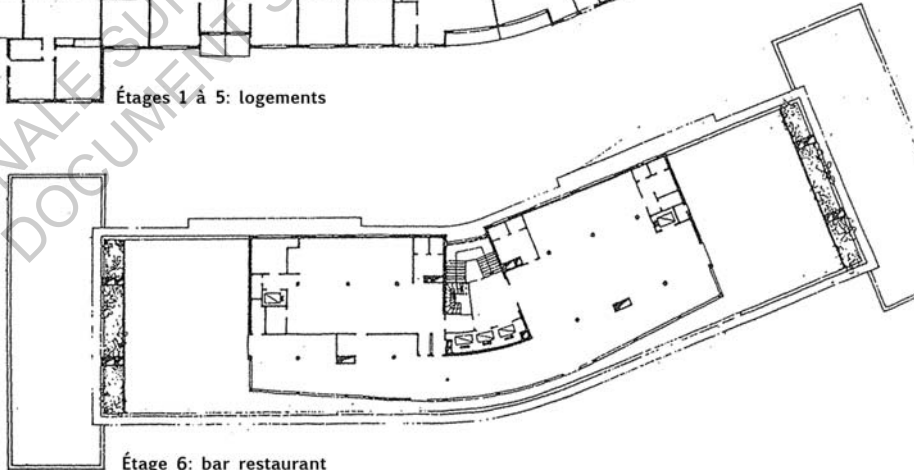
Étage 1: hébergements pour personnes seules



RDC: commerces



Étages 1 à 5: logements



Étage 6: bar restaurant

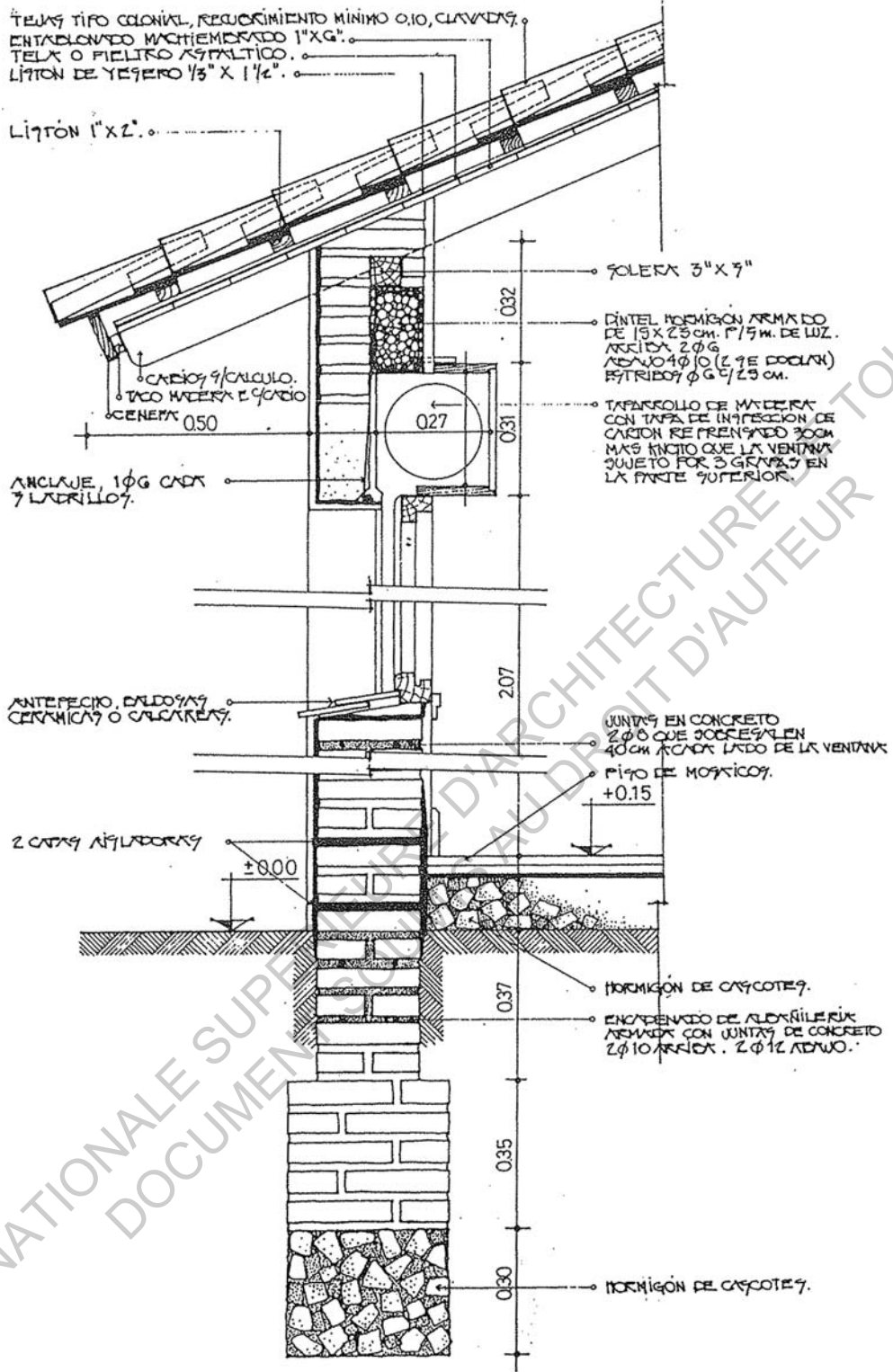
L'éléphant blanc, bâtiment accueillant commerces, logements, hébergements pour des personnes seules et un restaurant au dernier étage.

Vocabulaire rationaliste: pilotis, façade libre dans les extrémités, prépondérance des circulations dans la conception interne, le «pliage» du bâtiment cherchant les meilleures orientations...

Vocabulaire classique: matérialité, les volumes majeurs des extrémités, la symétrie...

Plans de L'éléphant Blanc, équipement public²⁷

²⁷ GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, Arquitectura y comunidad nacional, *Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.54-55



Détail constructif d'un pavillon type²⁸

²⁸ GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, Arquitectura y comunidad nacional, *Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.52

CONCLUSION

Nous remarquons que dans cette ville les concepteurs n'ont pas hésité à mélanger du logement individuel et collectif, le pavillon californien à l'immeuble rationaliste, ce qui nous amène à penser que le mouvement Justicialiste n'a pas cherché à choisir une architecture qui représenterait l'État. L'image renvoyée par l'ensemble des projets est plutôt une tentative d'offrir un meilleur cadre de vie au prolétariat.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

Suite au coup d'état de Aramburu en 1955, Perón est chassé du pouvoir. En dix ans, le gouvernement aura construit 500 000 logements, soit un tiers de la quantité totale du parc existant. En ordre de comparaison, la Commission des Maisons Bon Marché en a construit 1100 en 30 ans (1915-1945). En effet, en 1952, le 5,9% du PIB (produit intérieur brut) est investi dans le logement. Depuis sa création la Banque Hypothécaire Nationale a accordé des crédits pour la construction de 20 000 maisons en 60 ans (1886-1946) et 135 000 en quatre ans (1946-1950).

En nationalisant le système bancaire et en réformant les institutions, Juan Perón aura créé les bonnes conditions pour permettre une construction massive de logements. Pour la première fois en Argentine, le droit au logement est écrit dans la Constitution.

De plus, la quantité de logements construits à cette époque est très importante, mais la qualité n'est pas délaissée pour autant. Les critères urbanistiques et les normes d'habitabilité sont généreux et dignes, ce qui est une première pour l'architecture en Argentine.

Ces quartiers, qui n'étaient pas seulement résidentiels, permettaient à la population d'exécuter des tâches sociales créatrices de responsabilité et de solidarité. Les activités telles que l'éducation, le sport, les achats, les réunions de voisinage etc., qui sortaient du cercle privé du logement et de la famille, permettaient de prendre conscience de sa valeur personnelle au sein de la société.

Il faut noter que le Parti Justicialiste ne construit pas que des quartiers de logements. Il restructura le pays par de grands plans d'urbanisme, construisit des équipements pour l'éducation et la santé et bâtit des monuments pour les institutions tels que la Banque de la Nation, le Monumento al Descamisado, le Ministère des Finances etc. Toutefois, c'est la construction des quartiers de logements qu'il mit en avant pour la diffusion de son image.

AUTEURS CITÉS

ACOSTA, Wladimiro(1900-1967): architecte argentin d'origine ukrainienne, qui travailla principalement sur la relation entre l'architecture et le climat. Il arrive en Argentine à l'âge de 28 ans, où il développe et expérimente le système « *Helios* ». Ce système utilise des terrasses et casquettes solaires qui protègent les logements du soleil en été et laissent passer les rayons plus inclinés en hiver. Il devient également professeur à l'Université de Buenos Aires et publie deux livres *Vivienda y ciudad, problemas de Arquitectura Contemporánea*, et *Vivienda y clima*.

BALLENT, Anahi: architecte et docteur en Histoire, elle est directrice du Centre d'Études et de Recherches, chercheuse au Conseil National de Recherches Scientifiques et Techniques, et enseignante chercheuse à l'Université Nationale de Quilmes. Elle a écrit une thèse de doctorat sur le lien entre technique et politique, entre matérialité et imaginaire, en choisissant comme période d'étude le premier péronisme, c'est à dire la période entre 1943 et 1955.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CITATIONS ORIGINALES

Pedro Tilli, inauguration du quartier Villa Concepción le 9 juin 1944, « *Esta ciudadela experimental será una avanzada de los nuevos tiempos, ansiosos de redención y de justicia. Junto al mástil soberano rezara la plegaria silenciosa, la capilla recogida de blandura, y al lado mismo de la escuela, el gimnasio y el parque y el teatro se levantarán para fortalecer la raza en el aprendizaje de una vida mejor, mas plena, mas cabalmente cristiana.* ».

Revue d'Architecture en décembre 1947 : « el estilo oficial, ese híbrido producto de las aficiones estéticas de muchos funcionarios y gobernantes cuyo poder jerárquico y efímero anula por entero la opinión de los cuerpos técnicos permanentes ».

F. Bullrich, « *La historia de la arquitectura argentina en los años inmediatamente posteriores a 1946 es la historia del fracaso para establecer contactos sólidos con las esferas oficiales y con los nuevos sectores financieros* ».

Article E de l'Acte de Fondation : « *propender, contribuir o colaborar con todos los medios a su alcance, a la realización de obras de interés general que tiendan a satisfacer las necesidades esenciales para una vida digna de las clases menos favorecidas* ».

« *Les pido que las conserven bien y que las sepan valorar estas casas que nosotros entregamos : representan la nueva era de justicia y reivindicaciones sociales.* » Inauguration du quartier Juan Perón, Eva Perón, février 1950

BIBLIOGRAPHIE

ABOY R., *La Vivienda social en Buenos Aires en la segunda posguerra (1946- 1955)*, Scripta Nova, Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146(031), Agosto 2003

ACOSTA W., *Vivienda y ciudad, Problemas de arquitectura contemporanea*, (1935), Diseno, Buenos Aires, 2014

BALLENT A., *Las Huellas de la politica, Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943 – 1955*, Col. Las ciudades y las ideas, Universidad de Quilmes, Prometeo 3010, 2009

BONTEMPO L., *Umbrales de un siglo, Una historia de la vivienda social en La Argentina, de los conventillos al Plan Federal, Buenos Aires*, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicio, 2010.

GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, *Arquitectura y comunidad nacional, Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires.

GUTIERREZ R., *La habitacion popular bonaerense 1943-1955, Aprendiendo en la historia*, ed. CEDODAL, Buenos Aires, 2011

PERON, Juan, *Modelo Argentino Para el Proyecto Nacional*, ed. Decencia, Buenos Aires, 1985, p.105

Exposición de urbanismo, IV congreso histórico-municipal interamericano, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1949 (<http://fr.slideshare.net/gracielamariani/estudio-del-plan-de-buenos-aires-de-1958>)

ANNEXES

Les Lois

SINTESIS DE LA LEGISLACION EN MATERIA DE LOCACIONES URBANAS

ANTECEDENTES

El régimen legal que reglamenta la locación de inmuebles en la etapa anterior al período considerado, es el Código Civil. Redactado por el Dr. Dalmacio Vélez Sársfield, entra en vigencia a partir del 1º de enero de 1871.

Vale aclarar que, a través del tiempo, el mismo ha recibido modificaciones, de acuerdo a los resultados de la experiencia obtenida de su aplicación.

De todas formas, su cuerpo central y espíritu filosófico, se mantienen permanentes aún en nuestros días, regulando las relaciones jurídicas de la sociedad civil argentina.

PERIODO ANTERIOR A 1943

Cód. Civil Art. 1504 - Síntesis

No se permite al locatario utilizar el bien inmueble para otra actividad que no sea la acordada mediante contrato.

Imposibilidad de excluir de la vivienda a los menores que se hallaren bajo Patria Potestad o guarda del locatario o sublocatario. (Agregado por Ley 11.156 del 19/9/21).

Cód. Civil Art. 1505 - Síntesis

El contrato de locación no podrá suscribirse por mayor tiempo que el de 10 (diez) años.

Cód. Civil Art. 1507 - Síntesis

El arrendamiento de viviendas, si no estuviese estipulado el tiempo, pero cuyo precio se hubiera fijado por años, meses o días, se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio.

Se estipula un plazo mínimo de 1 1/2 años de alquiler salvo indicación contraria que figure en el contrato. (Modificación por Ley 11.156 del 19/9/21).

Cód. Civil Art. 1509 - Síntesis

El locador podrá desalojar al locatario, si no hubiese plazo señalado por contrato, en cualquier tiempo, contando el arrendador con 40 (cuarenta) días de plazo para hacer efectivo el desalojo.

Vencido el contrato de locación, se da al locatario un plazo de 90 (noventa) días para abandonar la vivienda. (Modificación por Ley 11.156 del 19/9/21).

Cód. Civil Art. 1583 - Síntesis

El locatario podrá subarrendar en toda o en parte la vivienda, si ésto no estuviera prohibido en el contrato con el locador.

Se permiten los subarriendos, siempre y cuando el importe de éstos no supere en un 20% el importe del alquiler original. (Agregado por Ley 11.156 del 19/9/21).

Cód. Civil Art. 1604 - Síntesis

Establece las causas para la conclusión de la locación. En el caso de contrato por tiempo indeterminado, posibilita que el cese de la locación, se haga por cualquiera de las partes, siempre y cuando se hayan cumplido los plazos estipulados en el Art. 1507. (Modificación por Ley 11.156 del 19/9/21).

Cód. Civil Art. 1610 - Síntesis

Otorga al locador la posibilidad de demandar la restitución de la vivienda arrendada, después de 40 (cuarenta) días de habersele intimado la cesación de locación, para los casos en que la locación no fuese a término fijo.

Substituye por 90 (noventa) días el plazo de restitución de la vivienda. (Modificación por Ley 11.156 del 19/9/21).

Tanto la Constitución, como el Código Civil (junto con el resto de las normas jurídicas argentinas) están ligados estrechamente por la misma filosofía emanada de la doctrina liberal individualista.

Este sistema de ideas se desarrolla en forma conjunta con la Revolución Industrial durante el siglo XIX en Europa, y se difunde a nuestras tierras como consecuencia de la situación de dependencia político-cultural de América con el viejo continente.

Básicamente, su estructura ideológica se asienta sobre "el ca-

PERIODO 1943/1955

Decreto Nº 1580 - 29/6/43

Síntesis del enunciado

Establece: -Rebaja de alquileres
-Prórroga de contratos
-Paralización de los juicios de desalojo
-Creación de las Cámaras de Alquileres

Consideraciones (Transcripción del original)

Considerando que:

... una de las preocupaciones fundamentales del establecer sobre bases de justicia y equidad, las relaciones entre los diversos sectores que integran la aspiración que no podría ser lograda si se permitiera prevaleciera sobre el de la gran masa de la población y sigue siendo incompatible con las exigencias la existencia humana sana y digna, no sólo a causa económicas de la guerra, sino por el inexplicable dolo toda previsora acción de buen gobierno tendiente al alquiler que en elevada proporción inciden sobre los ... nuestra Constitución no ha reconocido derechos ni de libertad sino limitados por las leyes reglamentarias forma y extensión que estimen convenientes los poderes a asegurar el bienestar general...

Contenido

Art. 7: Establece sanciones para el caso de persona jurídica que imploran o traben la locación a familias.
Art. 8: Especifica la negativa a los Banco Nación, Nacional y Bancos provinciales, a otorgar créditos con este decreto.

Art. 9: Reglamenta el funcionamiento de las Cámaras de Alquileres en la Capital Federal, por siete por el Poder Ejecutivo, y representantes de los departamentos. Será función de la Cámara de Alquileres: a) modificar los valores de rebajas de alquileres en casos concretos y en las situaciones emergentes de modalidades especiales; b) fijar los valores locativos de las construcciones nuevas con posterioridad al 31/12/42

Decreto Nº 33.059 - 1944

Síntesis del enunciado

Modifica los alcances de la paralización de los juicios de desalojo.

Contenido

Autoriza a continuar los juicios de desalojo para el propietario de la vivienda alquilada se vea obligado a para su alojamiento por no tener otro bien similar.

Ley Nº 12.886 - 19/11/46

Síntesis del enunciado

Prórroga locaciones hasta el 31/12/47. Ratifica decretos de prórroga de locaciones del período 1943/46.

Ley Nº 13.026 - 1/10/47

Síntesis del enunciado

Prórroga locaciones hasta el 30/6/49

PERÍODO INMEDIATO POSTERIOR A LA "REVOLUCION LIBERTADORA"

Decreto-Ley Nº 2186 - 28/2/57

Síntesis del enunciado

Prorroga la vigencia de los contratos establecidos previamente a la fecha del presente.

Excluye de la prórroga a los contratos a celebrarse a partir del 1/3/57.

Nuevas disposiciones sobre precios y desalojos.

Deroga la Ley Nº 13.581.

Consideraciones

Considerando que:

*...frente al heredado problema de la crisis de la vivienda, el Gobierno de la Revolución no tiene otra alternativa que la de promover un gradual y prudente regreso a las disposiciones del Código Civil **

...resulta inevitable mantener la intervención del Estado en materia de locaciones...

...además corresponde excluir del presente a las locaciones que se celebren en el futuro, pues con ello se terminará con la Intervención del Estado para reajustar alquileres, dando lugar a que impere la buena fe en los convenios a los que serán aplicables las normas del Código Civil...

Contenido

Cap. II Art. 5: Los locadores y locatarios de unidades comprendidas en la prórroga del presente, podrán acordar sin restricción alguna, aumentos de los alquileres vigentes y celebrar nuevos contratos sin que tales locaciones queden excluidas de dicha prórroga.

Art. 6: Los organismos administrativos de aplicación, podrán, a pedido de parte o por disposiciones generales, autorizar aumentos en los precios, de acuerdo a las respectivas reglamentaciones, las que siempre asegurarán que el total de los alquileres, no sea inferior al monto de las contribuciones fiscales y gastos de explotación en períodos iguales.

Art. 34: Las Cámaras de Alquileres y sus dependencias mantendrán su actual estructura mientras las jurisdicciones respectivas no las modifiquen y ejercerán las atribuciones que les confiere el presente Decreto-Ley

NORMAS GENERALES DE ORDEN IMPOSITIVO

Decreto N° 16465 - (11/6/47)

Síntesis del anunciado

Otorga facilidades para fomentar la construcción privada de viviendas en la Capital Federal.

Consideraciones - (Transcripción del original)

Considerando que:

(...) el Poder Ejecutivo se halla empeñado en la solución del problema de la vivienda y dispuesto a resolverlo en lo posible, no solamente por la acción oficial, sino también por el fomento de las iniciativas particulares exentas de los obstáculos que crea a la Administración Pública la construcción de barrios y ciudades de casas económicas, cuya complicada administración puede malograr o entorpecer el propósito de los poderes públicos, estimulando la actividad privada que representa, por medio de aportes individuales, un conjunto de acción tal vez superior al de la acción oficial:

(...) este ensayo puede hacerse principalmente en las poblaciones en las que, como en la Capital Federal, predomina la construcción de casas de planta baja, fuera del centro comercial y residencial, pudiendo significar una solución para el problema creado por la falta de viviendas del tipo medio, el fomento de la iniciativa de los propietarios de casas de una sola planta, para que sobre las mismas, en cuanto sea técnicamente posible, se construyan nuevas habitaciones destinadas exclusivamente a viviendas, compuestas como mínimo de dos dormitorios, cocina, baño e instalaciones accesorias correspondientes, o sea, lo suficiente para el alojamiento de una familia de empleados u obreros, siempre que el Estado dé facilidades que compensen ese esfuerzo. Las mismas facilidades pueden concederse cuando existan espacios libres suficientemente amplios contiguos a una finca del tipo que se trata:

(...) los beneficios que deba conceder el Estado conviene limitarlos a la construcción de un solo piso por casa, para repartir más por igual los materiales necesarios y la mano de obra y concretar los beneficios a construcciones de tipo modesto, evitando así la especulación en gran escala que falsearía los propósitos del Poder Ejecutivo:

(...) No ha de preocupar a los poderes públicos ni el problema de la urbanización de nuevas zonas, ni del transporte, ni el aprovisionamiento del vecindario, porque todo ello existe, como tampoco deben contemplarse problemas de otra índole, tales como son la creación de centros de enseñanza primaria, lugares de recreo, etc., que surgen como serios conflictos de difícil solución cuando se trata de crear nuevos barrios y ciudades llamadas "Jardín". (...)

Contenido

Art. 1 (...) los propietarios de la Capital Federal que posean inmuebles de una sola planta..., o espacios libres suficientemente amplios junto a construcciones ya existentes, que se acojan al régimen del presente decreto, y efectúen una ampliación, sea en planta baja o alta (destinada a vivienda), gozarán de los siguientes beneficios: (...):

a) Préstamo del Banco Hipotecario Nacional equivalente al 100% del valor de la obra proyectada hasta un presupuesto de \$ 30.000 por departamento que se construya, y el 60% de la diferencia hasta un total de \$ 90.000 por toda la obra.

b) Este préstamo..., satisfará un servicio no superior al 5% anual del capital invertido, incluido interés y amortización, pagadero en un término de 30 años (...)

Art. 3 - El Poder Ejecutivo gestionará del Honorable Congreso la exención de tributos y tasas que pudieran corresponder a las construcciones levantadas al amparo del presente decreto por el término de 10 años, de modo que el propietario no satisfaga otras contribuciones y tasas que las que afectan al inmueble primitivo.

Ley N° 13.487 - (21/10/48)

Síntesis del enunciado

Modifica la Ley N° 12.704 acerca del régimen rentístico de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Contenido

Sustituye el art. 6 de la Ley N° 12.704 por el siguiente:

Art. 6 - Exonérase por el término de diez años, del pago de todo impuesto municipal a los edificios que a partir de la promulgación de la presente ley se construyan para vivienda, cuyo valor máximo, incluido terreno, no exceda de \$ 50.000.

Ley N° 14.393 - (31/12/54)

Síntesis del enunciado

Modifica la Ley N° 11.683 acerca del régimen impositivo nacional.

Contenido

Art. 9 - Modifícase la ley de contribución Inmobiliaria. Se substituye el art. 21 aplicándose nuevas tasas de acuerdo al valor creciente de cada inmueble. Se destaca en el Pto. 3, el 30% que deben pagar los terrenos baldíos de acuerdo al avalúo oficial.

Pto. 2: Ratifica los términos, en cuanto a la exención impositiva, del Decreto N° 16465/47.

Pto. 4: Agrégase al art. 26, el siguiente párrafo: "Exímese de 1/3 de la contribución inmobiliaria por el término de cinco años, contados desde su habilitación, a las propiedades urbanas destinadas a vivienda (incluidas las unidades construidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal) (...)

Decreto N° 22391 - (29/12/54)

Síntesis del enunciado

Modifica la reglamentación de la contribución Inmobiliaria.

Contenido

Art. N° 6 - Exentas del pago de la contribución Inmobiliaria por el término de diez años, las construcciones ejecutadas de acuerdo con el régimen del Decreto 16465/47.

Del pago de 1/3 de la contribución inmobiliaria: las cosas construidas en las condiciones establecidas por la Ley N° 9677 (Ley de Casas Baratas); las ampliaciones que se realicen con posterioridad a la fecha en que dejó de estar en vigencia el Decreto N° 16465/47; las propiedades habilitadas a partir del 1/1/55.

NORMAS REFERIDAS AL REGIMEN DE VIVIENDA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Ley N° 13.512 - (30/9/48) LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Contenido

Art. 1 - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos...

Ley N° 14.005 - (30/9/50)

Síntesis del enunciado

Reglamenta los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas.

Ley N° 14.159 - (29/9/52)

Síntesis del enunciado

Reglamenta la ejecución del catastro geométrico parcelarlo de todo el territorio nacional, en sus dos aspectos fundamentales: el físico y el jurídico.

Consideraciones - (Transcripción del original)

Considerando que:

... El propósito determinante de la presente ley, es obtener la correcta localización de los bienes inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza intrínseca, su nomenclatura y demás características, y sanear, en definitiva, los respectivos títulos de propiedad...

Contenido

Enumera las disposiciones generales a cumplir, a los efectos de alcanzar los objetivos descriptos en las consideraciones.

NORMAS DESTINADAS A LA CREACION Y ADMINISTRACION DE ORGANISMOS OFICIALES ESPECIFICOS

Decreto Nº 11596 - (13/10/43)

Síntesis del enunciado

Extiende los beneficios de la Ley 9677 (Ley Cafferata - Comisión Nacional de Casas Baratas) a todo el territorio de la Nación.

Consideraciones - (Transcripción del original)

Considerando que:

(...) es reiterado propósito del Poder Ejecutivo encarar de manera definitiva la solución del grave problema nacional de la vivienda, que afecta tan hondamente a las clases más necesitadas de la población...

(...) sin perjuicio de ello corresponde tener en cuenta que la Comisión Nacional de Casas Baratas es la entidad autorizada para llevar algún alivio a la crisis de alojamiento que soportan numerosas regiones del país...

(...) si bien la Ley 9677 que rige a esa Comisión, es de carácter local, razones de interés público obligan a ampliar sus beneficios a todo el territorio de la República...

Contenido

Extiende la acción de la Ley 9677 a toda la República y dispone la inversión de \$ 100.000 para la construcción de viviendas económicas.

Decreto Nº 10102 - (17/4/44)

Síntesis del enunciado

Modifica el art. 1 de la ley 9677, disponiendo que la Secretaría de Trabajo y Previsión ejercerá las funciones de la ex Comisión Nacional de Casas Baratas.

Contenido

Art. 1 - Modifícase el art. 1 de la ley 9677 que quedará así: "La Secretaría de Trabajo y Previsión, por intermedio de la Dirección de la Vivienda, ejercerá las funciones de dirección, fomento y control que tenía la ex Comisión Nacional de Casas Baratas, la que se declaró disuelta definitivamente"

Decreto Nº 11157 - (29/5/45)

Síntesis del enunciado

Crea la Administración Nacional de la Vivienda, el régimen especial fiscal y civil de la misma, y el FONAVI.

Consideraciones - (Transcripción del original)

Visto lo propuesto por la Secretaría de Trabajo y Previsión, los altos fines de mejoramiento social que persigue el Gobierno surgido de la Revolución del 4 de Junio, entre los cuales uno de los más importantes es el de facilitar vivienda digna y saludable al pueblo trabajador de las ciudades y el campo, en todo el territorio de la Nación...

(...) Los propósitos que determinaron la creación de la Secretaría de Trabajo y Previsión, concretados en la aspiración de solucionar el arduo problema social en dos de sus aspectos básicos: salario y vivienda...

(...) La necesidad impostergable de encarar esta cuestión, de importancia decisiva para el bienestar general, en forma orgánica y definitiva y en una escala en consonancia con las exigencias de la hora (de profunda transformación de valores) porque atraviesa nuestro pueblo, y...

(...) Considerando: Que el problema de la vivienda económica, sana y agradable para uso del vasto sector de la población trabajadora urbana y campesina es uno de los más graves de la economía vital de la República por su incidencia en el porvenir de nuestra raza, en la conservación y acrecentamiento de nuestro capital humano y sobre el afianzamiento de la familia argentina, sin todo lo cual no es dable alcanzar un nivel de verdadera grandeza moral, espiritual y material;

Que es imperioso, según lo muestran los índices demográficos, asegurar la constitución de hogares prolificos cual los viejos troncos genealógicos de la estirpe, facilitando la obtención del elemento material que cobija y aglutina, un hogar decoroso, sobrio y limpio a cuyo amparo pueda crecer la familia fuerte y fecunda y sin el cual ésta no existe como no existe en la realidad histórica una nación sin su propio territorio;

Que para ello, la acción de un gobierno que se preocupa del bienestar general, debe tratar de mejorar las condiciones higiénicas, técnicas, económicas y sociales de la vivienda urbana y campesina en todo el territorio de la Nación...

Contenido

CAP. I - Objeto, dirección y atribuciones.

Art. 1 - Créase la Administración Nacional de la Vivienda que, a los fines del bienestar general, tendrá por objeto, el mejoramiento de las condiciones higiénicas, técnicas, económicas y sociales de la vivienda urbana y campesina en todo el territorio de la Nación, y la reducción progresiva de la vivienda inadecuada, insalubre o peligrosa.

Art. 2- ... La Administración funcionará como repartición autárquica con personería jurídica propia y mantendrá sus relaciones con el Poder Ejecutivo por intermedio del Secretario de Trabajo y Previsión.

Art. 3/Art. 8 - Se especifica la organización administrativa.

(2) Perón, Juan Domingo. - Modelo Argentino para el Proyecto Nacional - Pág. 105. - Edit. Docencia - Bs. As. 1985

(3) Idem.

El 25 de Marzo de 1946 el Gobierno Constitucional nacionalizó el Banco Central de la República Argentina.

Esta medida significó una trascendental reforma del sistema bancario existente hasta ese momento.

"La idea central que inspiró la reforma bancaria... fue la de considerar que los elementos preponderantes de la política monetaria: el valor de la moneda, la utilización del oro, el control de las divisas, la emisión de moneda, la regulación del volumen de los medios de pago y del crédito, el redescuento y la liquidación del sistema bancario, eran factores de influencia decisiva en el campo de la política económica". (4)

A lo que deberíamos agregar, que dichos elementos que configuraban alcanzar la necesaria independencia económica, extenderían su influencia, fundamentalmente al campo político nacional, creando las condiciones para que el país tuviera el alto grado de decisión soberana manifestado en los años posteriores.

La estructuración del sistema bancario oficial, dio nueva Carta Orgánica al Banco Hipotecario Nacional.

La característica más notable fue sustituir la operativa tradicional, mediante cédulas hipotecarias, por la provisión de dinero efectivo aportado por el Tesoro Nacional.

En este contexto se produce la transferencia de la Administración Nacional de la Vivienda al Banco Hipotecario Nacional.

Art. 9/Art. 19 - Atribuciones de la Administración Nacional de la Vivienda.

CAP. II - Régimen especial fiscal y civil.

Art. 20/Art. 58 - Se detallan los alcances de la exención al pago de impuestos para aquellas construcciones sujetas a este régimen especial.

CAP. III - Régimen de coparticipación.

Art. 59 - Las provincias, territorios y municipios, para acogerse a los beneficios del régimen especial establecido en este decreto, deberán en cada caso firmar convenios generales de coparticipación con la Administración Nacional de la Vivienda.

Art. 60/Art. 63 - Se especifica la modalidad del régimen de coparticipación.

CAP. IV - Fondo Nacional de la Vivienda.

Art. 64 - Créase el Fondo Nacional de la Vivienda, de cuatro mil millones de pesos moneda nacional (\$ 4.000.000.000), destinado al estudio, adquisición de inmuebles y materiales, construcción, administración, explotación, reacondicionamiento y conservación de viviendas económicas y obras anexas...

Art. 65 - El Fondo se constituirá a partir del 1º de Enero de 1945. Anualmente el Poder Ejecutivo, a propuesta del Secretario de Trabajo y Previsión, determinará las cantidades que se afectarán al mismo. Estas sumas deberán ser de un promedio anual mínimo de doscientos millones de pesos (\$ 200.000.000), durante veinte años.

Art. 66/Art. 72 - Se detallan los recursos por los cuales estará constituido el FONAVI, y las normas de distribución de aquellos entre las diversas regiones del país.

Decreto N° 24155 - (14/8/47)

Síntesis del enunciado

Dispone que la Administración Nacional de la Vivienda pase a depender del Banco Hipotecario Nacional.

Este hecho contribuyó a signar la función gravitatoria que tuvo el Banco dentro de la política planificada de vivienda en los futuros años.

De aquí en más, aquél iba a concentrar, como ente rector, no sólo el manejo del crédito para el sector, sino también "el ejercicio de una acción directa en materia de construcción de viviendas".

"El vasto desarrollo de la actividad del Banco bajo el régimen de su Ley Orgánica de 1946 queda reflejado a grandes rasgos a través de las siguientes cifras: la cartera

hipotecaria que al 31 de Diciembre de 1946 estaba constituida por 101.223 préstamos con un importe de \$ 1.667.000.000 se había elevado al término de 1957 a 492.266 con un monto de \$ 28.153.000.000".

A partir de la revolución "Libertadora" de 1955, el impulso que se le diera posterior a la reforma de 1946, iría decayendo progresivamente hasta nuestros días donde languidece tristemente sin cumplir con los fines sociales que motivaron su creación.



NORMAS GENERALES PARA LA PROMOCION DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Decreto N° 10103 - (19/4/44)

Síntesis del enunciado

Abre un crédito de \$ 6.000.000 a la Secretaría de Trabajo y Previsión con destino a la construcción de viviendas en la Provincia de Buenos Aires.

Contenido

Art. 1 - (...) se invertirán de acuerdo al siguiente detalle: \$ 500.000 para la adquisición de una fracción de terreno de una superficie aproximada de 22 Has. ubicada en el Partido de San Martín (Pcia. de Bs. As.), en las inmediaciones de la Av. General Paz, de propiedad del Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias; \$ 4.500.000 para la construcción de hasta 530 casas individuales; y el resto para la realización de obras sociales en el barrio modelo a levantarse, tales como: escuela, iglesia, parque, gimnasio, teatro al aire libre, consultorio médico, etc., y para atender los gastos relacionados con la estructuración del plan general de construcción de viviendas populares en todo el territorio de la República.

Decreto N° 3540 - (4/2/46)

Síntesis del enunciado

Se establece en la suma de \$ 808.140 el presupuesto de gastos para la Administración Nacional de la Vivienda durante el ejercicio de 1946.

(4) Banco Hipotecario Nacional - Conmemoración 75 años - Bs. As. 1961

Decreto Nº 18376 - (16/11/46)

Síntesis del enunciado

Convoca a concurso de construcción de "casas prefabricadas"

Consideraciones - (Transcripción del original)

Considerando (...) que el problema de la vivienda ha sido encarado con especial interés por el Poder Ejecutivo en el plan de Gobierno por su contenido sanitario y social, siendo necesaria su solución en la forma más rápida y eficiente con arreglo a los medios que la moderna técnica ha establecido para la formación de CIUDADES JARDIN y barrios propios para familias humildes, cuyas construcciones reúnan las condiciones de higiene, confort y estética necesarias y cuyo emplazamiento se halle dotado de vías fáciles de comunicación; (...) que para elegir los tipos de viviendas más convenientes para la gran construcción en serie, es necesario conocer y comparar los modelos de los distintos sistemas que reiteradamente se hacen ofrecido al Gobierno; observar la rapidez en el montaje y construcción, solidez, comodidades, condiciones de higiene que reúnan dichas viviendas y costo de las mismas (...)

Contenido - (Transcripción del original)

Art. 1 - Convócase a concurso de construcción de casas prefabricadas, compuestas de dos y tres piezas, cocina, baño e instalaciones sanitarias y de alumbrado correspondientes...

Art. 2 - Los constructores deberán (...) presentar antes del 5/12/46 un plano detallado de las viviendas que pueden realizarse en base al modelo que se propagan construir, con descripción especificada por unidad de todos los elementos y materiales que integren la construcción; caldad y peso de los mismos y del sistema aislante de la temperatura exterior. También deberán presentar el cálculo del costo máximo por unidad en relación con el número de unidades y precio de los materiales...

Decreto Nº 18956 - (1/7/47)

Síntesis del enunciado

Reglamenta el decreto de ayuda para construcciones.

Contenido

Art. 6 - Corresponde a la Cámara Argentina de la Construcción: a) adquirir y almacenar los materiales de construcción para las obras que se emprendan al amparo del presente decreto. b) facilitar a las personas que se acojan a los beneficios del Decreto 16465/47, si así lo estima conveniente, los materiales esenciales para la construcción a los mejores precios de plaza y sin utilidad para la Cámara. c) facilitar asesoramiento técnico...

Decreto Nº 28515 - (17/9/47)

Síntesis del enunciado

Modifica los decretos 16465/47 y 18956/47 que dictan medidas para fomentar la construcción de viviendas. (Préstamos para ampliaciones en planta alta o en superficies libres de construcciones existentes).

Contenido

Art. 1 - Prorrógase el término del art. 1 del Decreto 16465/47 hasta el 30/6/48.

Art. 2 - Reemplázase el Art. 4 del Decreto 16465/47 por el siguiente: "Los propietarios que opten por construir con sujeción al régimen que se estatuye, deberán concurrir al Banco Hipotecario Nacional presentando la solicitud de acogimiento y acompañando para su examen, los planos y condiciones de los departamentos proyectados, a fin de determinar si éstos se ajustan a las previsiones de los decretos 16465/47, y 18956/47, y sin perjuicio de las gestiones posteriores que corresponden a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires o los efectos de la aprobación de los mismos".

BIBLIOGRAFIA

- Congreso de la Nación - Dirección de Información Parlamentaria - Recopilación de legislación sobre locaciones y vivienda - 19/6/84
- Constitución Nacional de 1853
- Vélez Sársfield, Dalmacio - Código Civil - La Ley - Bs. As. 1975
- Desarrollo Urbano y Vivienda - CEDIE - Bs. As. 1983
- Documentos de la Biblioteca del Congreso de la Nación
- Documentos de la Dirección Nacional del Registro Oficial - Boletín Oficial
- Revista "Todo es Historia" - Dr. A. González Arzac - Nº 45 - 1971
- J. D. Perón - Modelo Argentino para el Proyecto Nacional - Edit. Docencia - Bs. As.
- Banco Hipotecario Nacional - Conmemoración 75 años - Bs. As. 1961
- Arquitectura y Comunidad Nacional - Nº 2 - Bs. As. 1985

(5) Arquitectura y Comunidad Nacional - Nº 2 - Bs. As. 1985

20

Étude pour le Plan de Buenos Aires / extrait

PLAN DE BUENOS AIRES		
ESTUDIOS TÉCNICOS Y ECONÓMICO-FINANCIEROS		
<i>Industria</i>	Vinculados entre sí y al Plan Nacional.	
<i>Puertos</i>		
<i>Red Vial</i>		
<i>Ferrocarriles</i>		
<i>Aeropuertos</i>		
	Determinarán las relaciones entre la ciudad y el país, en cuanto a la función de la ciudad y su población.	Determinarán la forma (superficie y volumen) de la ciudad.
<i>Zonas residenciales</i>	Determinarán el carácter de la vida de relación en la ciudad.	
<i>Centros Gubernativos (Nacional y Municipal)</i>	Estructurarán el trazado de la ciudad.	No determinantes en cuando a la estructura del trazado.
<i>Centro de Comercio y Negocios</i>		
<i>Centro Universitario Españamiento, etc.</i>		

Réflexions de W. Acosta sur le logement ouvrier :

En 1935, Wladimiro Acosta publie une étude de quinze années de réflexion sur le logement et la ville. Il y analyse les projets d'architecture moderne effectués durant ces années là. On y retrouve également les questionnements sur le logement ouvrier qui sont encore d'actualité sous le régime de Perón. Sa réflexion se rapproche des pensées du mouvement moderne. Elle est résumée ci-dessous :

L'architecte pense que la location correspond mieux aux besoins des ouvriers que la propriété. En effet, l'acquisition d'une maison suppose le paiement du terrain et de la construction, plus les intérêts du capital investi. La location, elle, suppose seulement le loyer mensuel. Dans le cas d'une même construction, mensuellement le premier sera plus cher et la différence sera d'autant plus grande que la valeur du logement sera petite. Pour une famille ouvrière, cette dépense est trop élevée, elle amène à enlever une part du budget qui aurait été dédié à la nourriture, à l'éducation des enfants ou à la santé.

Acosta préconise le logement collectif au logement individuel car l'ouvrier doit avoir un logement qui requiert le minimum de tâches domestiques. L'entretien de la maison doit se faire avec le minimum de temps, d'argent et d'énergie, ceci est difficilement possible dans une maison individuelle. À l'inverse, dans un habitat collectif il est plus facile de centraliser les services : chauffage, eau chaude, réfrigération, appareils de nettoyage, cuisine, lavage, repassage etc., ainsi que l'entretien des espaces verts qui change de responsable. De plus dans les logements collectifs, des crèches, des centres de sport, des centres culturels, des bibliothèques etc. étaient construits afin de proposer des lieux de récréation aux ouvriers.

Les logements ne doivent pas être disséminés au hasard dans la ville. Ils doivent être près de la zone industrielle mais séparés de celle-ci par une frange de végétation. Ils doivent former des quartiers entiers de logements collectifs, construits suivant des préceptes exprimés précédemment. Le trajet entre le logement et le lieu de travail doit être sûr, facile et ne doit pas dépasser 15mn à pied.

Acosta propose de mécaniser les procédés de construction, en montant des éléments standardisés et produits en série. D'après lui il ne faut pas chercher des économies dans la baisse de qualité des matériaux ni dans le renoncement d'éléments essentiels au confort.

Enfin, il propose le concept de « logement minimum ». C'est un logement avec rendement maximal et coût minimal. Le coût du loyer ne doit pas dépasser 15% du budget mensuel de l'ouvrier. Il est donc indispensable que ce soit des logements en location dans des ensembles.

Durant les années de gouvernement du Parti Justicialiste les autorités reprennent ces réflexions pour construire des logements qui conviendraient le mieux aux ouvriers.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

FICHES DES QUARTIERS ÉTUDIÉS

LE QUARTIER CORNELIO SAAVEDRA/QUARTIER PERON/QUARTIER SARMIENTO

Nom original : Barrio Juan Perón

Autres noms : Barrio Cornelio Saavedra

Localisation : quartier Saavedra entre le parc Sarmiento, le parc Général Paz et l'avenue Général Paz. Rues Republicetas, Andonaegui, Aizpurua et av. General Paz

Année de projet : 1946

Construction : 1947 – 1949

Architecte : Francisco L. F. Capilla

Projet et direction : Ministère des Travaux Publics

Établissement de crédit : Banque Hypothécaire Nationale

Type d'opération : action directe

Modalités d'acquisition : quotas mensuels dont le montant, de 100 à 150 pesos, varie en fonction du type de logement

Superficie du terrain : 29Ha

Densité : 62Hab/Ha

Quantité d'unités de logements : 427 maisons, de 27 types différents (capacité 2200 personnes)

Type : chalet argentin, maison individuelle

Équipements : Église, École primaire, locaux commerciaux, cinéma, espaces de récréation

Projet : 1946-1947, Construction : 1949-1950

Coût : 36 000 000 pesos

QUARTIER MANUEL DORREGO/LOS PERALES

Nom actuel : Barrio Dorrego

Nom original : Barrio Los Perales

Localisation : Il se situe dans le quartier Mataderos, à côté du stade Club Atletico Nueva Chicago et de la villa emergencia n°15. Av. Lisandro de la Torre, Francisco Bilbao, Carhué et Av. du Travail

Projet : 1946, Construction: 1952

Projet et direction : Commission Municipale du Logement de la Ville de Buenos Aires

Établissement de crédit : Banque Hypothécaire Nationale

Architecte : A.S. Pieres, Grehan et Repetto

Type d'opération : Plan Eva Perón

Modalités d'acquisition des logements : quotas fixes sur 30 ans

Superficie du terrain : 20Ha

Superficie couverte totale : 80 000m²

Densité d'habitants : 200Hab/Ha

Quantité d'unités de logements : 1068 (capacité de 4478 personnes)

Type : Monoblocs bas en bandes, logements collectifs

Équipements : commerces 800m², scolaire 10 600m², récréatif 5 000m², social 600m² (total 17 000m²)

CIUDAD EVITA

Nom original : Ciudad Evita

Autres noms : Ciudad General Belgrano, Barrio General Martín Miguel de Guemes

Localisation : Autoroute Tte Gral P. Ricchieri, av. Camino de Cintura, Av. Int. Esteban Crovara

Année de projet : 1947 – 1948

Construction : 1953 – 1955

Architecte : Luigi Piccinato

Projet et direction : Ministère des Travaux Publics

Établissement de crédit : La Banque Hypothécaire Nationale l'administre jusqu'à 1963

Superficie : à l'origine 3000Ha, ensuite abaissé à 2228Ha

Superficie couverte : 400 000m²

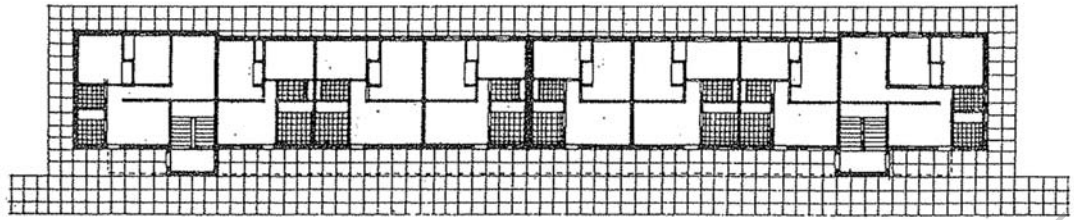
Densité d'habitants : avant 1948 : 1Hab/Ha, 1960 : 89Hab/Ha, 1980 : 258Hab/Ha

Quantité d'unités de vie : 15 000 prévues, 5000 sur 800Ha construites jusqu'à l'arrêt des travaux en 1953 (capacité de 25 000 personnes)

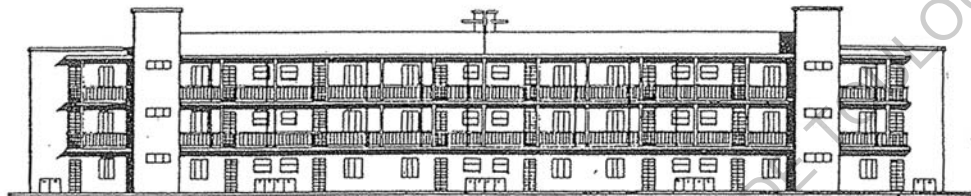
Types de logement : individuels, collectifs prévus

Typologies : chalet argentin, monobloc haut et bas

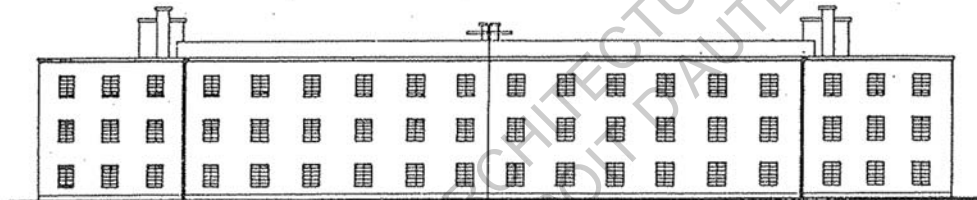
Équipement construits : écoles et commerces de proximité. Prévus : stades, bibliothèque, églises, commerces.



Plan RDC



Façade avant (côté accès)



Façade arrière (côté chambres)

Plan et façades d'un block²⁹

²⁹ GIGLIO D., ORTEMBERG D. et autres, *Arquitectura y comunidad nacional, Historia argentina de la vivienda de interés social, período 1943-55*, Buenos Aires, p.60-65