



35. SIMCOT I



État 2019. Photo Anaëlle Lesné.

Type de construction : logements.

Immeuble : 2 bâtiments R+2, 18 appartements, 1 340 m².

Année de construction : 1955.

Adresse : 55 rue des Côtes, Maisons-Laffitte (Yvelines).

Logements économiques et familiaux construits dans le cadre d'une [promotion privée](#) subventionnée par des primes gouvernementales.

La politique d'aide au logement économique dans le secteur privé

En 1950, le gouvernement français est soumis à la pression du parlement et de l'opinion pour lancer un vaste plan de construction de logements économiques. Certes, l'État finance activement la construction de HLM, mais la pénurie reste immense et il devient indispensable de faire appel aux investisseurs privés. C'est ainsi que naîtra le système de la prime à 500 francs, qui passera à 600 puis à 1000 francs. Le système est géré par le Crédit foncier. Seuls les investisseurs privés sont éligibles puisque les offices HLM sont déjà financés par l'État. A titre d'exemple, une prime de 500 F par mètre carré allouée au constructeur d'un logement moyen d'une superficie de 100 mètres carrés lui assure une recette annuelle de 50 000 F pendant vingt ans, ce qui représente, pour une valeur de construction moyenne de 2 millions de francs, une rémunération partielle, au taux de 2,5 % du capital investi. Selon les modalités retenues dès décembre 1949, les primes sont versées uniformément durant une période de vingt ans. En outre, afin de limiter les constructions somptuaires, seuls sont pris en considération, pour chaque logement, les 110 premiers mètres carrés de surface habitable ; ne peuvent donner lieu à l'octroi de primes les logements ayant une superficie habitable supérieure à 200 mètres dans les immeubles collectifs et à 220 mètres dans les maisons individuelles.

Référence

Effosse Sabine. *L'invention du logement aidé en France*. Vincennes, Institut de la gestion publique et du développement économique, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 2003, pp. 201-268.

Les SIM (pour société immobilière), c'est une série d'opérations dont les noms ont été forgés par une équipe de promoteurs : SIMCOT pour la rue des Côtes, SIMLAN pour la rue des Landes, etc. Dans l'équipe, on comptait Chevalier, un certain Roquin et Basilaire, un juriste. Roquin était le vendeur, le démarcheur qui trouvait les acquéreurs, et Chevalier qui habitait au Vésinet, dans une belle maison, en face de l'opération de SIMGAUL, était l'administrateur de cette société. Monsieur Roquin a dû tellement s'enrichir qu'il s'était acheté ou qu'il louait, rue de Rivoli, un magnifique appartement de deux cents mètres carrés. Il faut dire que les promoteurs, chacun le sait, gagnaient beaucoup plus d'argent que les architectes, c'était sans commune mesure.

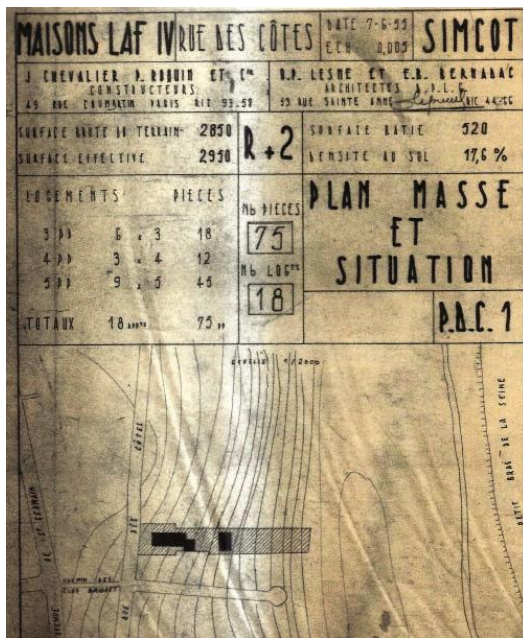
Nous avons réalisé quantités de ces SIM, et pratiquement toutes étaient des opérations subventionnées avec le fameux système des primes à 500 et à 1 000 francs, qui avait été instauré par le gouvernement. Ce dispositif était très intelligent, puisqu'il a permis de reloger énormément de familles après la guerre.

Nous avons des plans dont nous servions comme modèles types, nous les adaptions forcément en fonction de la répartition des deux-pièces, trois-pièces, quatre-pièces ou cinq-pièces, en fonction des vendeurs qui savaient qu'à un moment donné, il fallait accentuer sur les petits logements, à un autre sur les grands. Nous avons même des systèmes de plans qui nous permettaient de moduler les appartements en cours de réalisation¹.

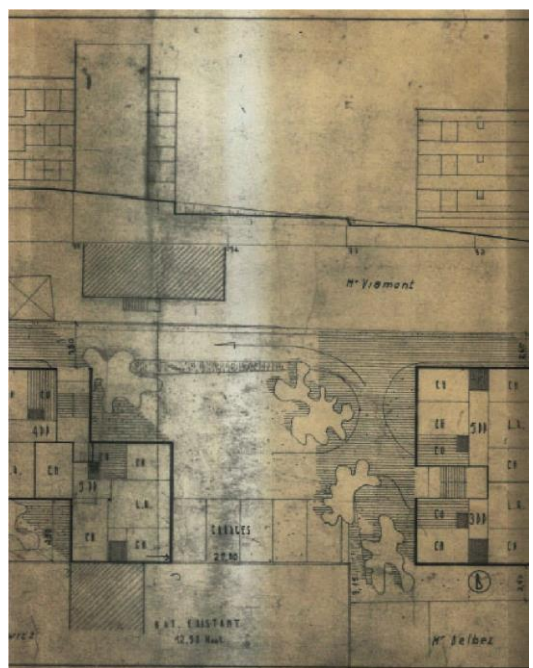
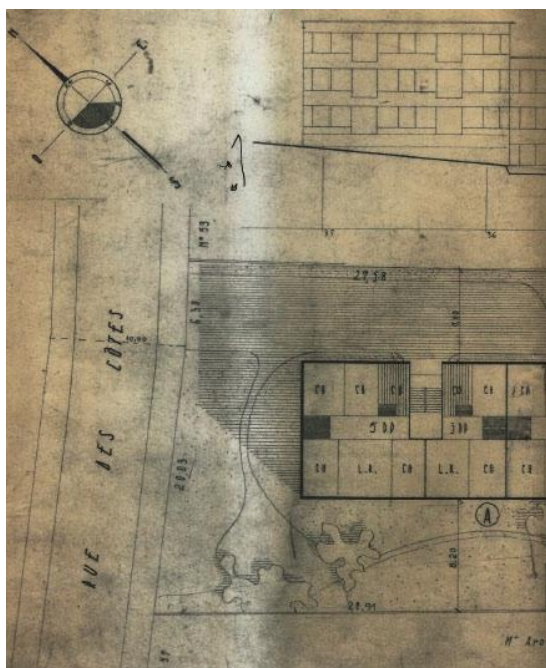
1. Entretien avec Emmanuel Bernadac enregistré en 2011.



État 2019. Détail de l'entrée. Photo Anaëlle Lesné.



Cartouche du plan de masse. Fonds Lesné-Bernadac.



Plan de masse. Fonds Lesné-Bernadac.

