

A Batalha da Habitação

Claude Bourdet

Em nosso espaço dedicado ao "Problema da Habitação e o Arquiteto", transcrevemos este mês o artigo de Claude Bourdet "A Batalha da Habitação", em tradução de Maria Lucia Lessa. É uma análise aguda da situação habitacional na França de hoje, cujas características se assemelham em vários pontos com a crise de moradias no Brasil. Este artigo recebeu divulgação anterior na revista n.º 50 do Instituto Brasileiro de Administração Municipal, e dela é o prefácio que se segue.

Foi criada recentemente no Brasil a "Comissão Nacional de Habitação". Ato oportuno que mostra a intenção do Governo de enfrentar um dos problemas mais sérios do país — a CRISE HABITACIONAL.

O problema da Habitação é sobejamente conhecido e discutido por todos, porém, cada um vê sob o aspecto que mais de perto o afeta — os inquilinos, os proprietários, os donos de terrenos, os construtores etc., opinam e apresentam idéias e sugestões sem que, entretanto, se possa visualizar o todo do problema.

O artigo de Claude Bourdet, cuja tradução é apresentada, sumariza e equaciona com rara felicidade o problema. Apresenta também solução corajosa e interessante.

O problema da habitação da França é muito semelhante ao do Brasil.

— O dilema das autoridades é o mesmo: venda ou aluguel?

— a dimensão, guardando as proporções, também é vasta — a demanda é tremendamente superior à capacidade de prover habitações.

— as implicações econômicas são maiores para nós do que para os franceses, por estarmos num sistema altamente inflacionário — o preço do terreno dia a dia pesa mais no custo total da habitação; a especulação cada vez mais impossibilita o acesso à habitação para as classes menos fortes economicamente.

— o problema urbanístico é tão ou mais complexo; a aplicação da mais valia e outros sistemas de financiamento de obras públicas são de aplicação prática difícil.

— o problema social é mais grave, pela dificuldade que nossas autoridades têm encontrado para cumprirem com uma de suas principais atribuições — proporcionar meios para a vida da comunidade através da função essencial que é HABITAR.

A oportunidade para a divulgação desta tradução é excepcional. O artigo é claro, apresenta o problema, propõe soluções e sobretudo mostra as deturpações e reações que os profissionais bem intencionados terão que enfrentar para resolvê-lo.

Para nós, é importante divulgá-lo. Neste momento em que o Governo começa a atacar a sério o problema de HABITAÇÃO, a contribuição e experiência que este trabalho nos traz é digna de ser passada adiante.

Os escândalos recentemente divulgados atraíram a atenção geral para essas curiosas pessoas (físicas e jurídicas) chamadas “promotores da construção”, colocando em foco o problema da habitação. A inquietação do público levou o ministro da Construção, M. Sudreau, a defender a construção privada num discurso pronunciado em Nice e numa entrevista ao “Monde”, explicando que algumas ovelhas transviadas não representam todo o rebanho e que a legislação vai ser aperfeiçoada para impedir os abusos. Evocou o ministro, de maneira bastante vaga e generalizada, a “nacionalização da construção”, tachando-a de utopia e espantinho. Conclusão natural: o Estado não pode fazer tudo; é preciso deixar o campo livre à construção privada.

Ora, o que é típico nestas negociações de “promotores”, é que não se cogita de “finança privada”, no sentido que se dá habitualmente ao termo: há um mínimo de investimento bancário. Seja-se ou não partidário do regime capitalista, pode-se reconhecer o interesse, no mundo atual, (interesse que, aliás, não se modificará), das operações de financiamento efetuadas por bancos ou capitalistas, no setor da construção civil, bem como nos demais. Mas, aqui, trata-se de outra coisa. Ao falar, a 7 de dezembro último no Conselho Geral do Sena, em nome do grupo P.S.U., para pedir uma reforma urgente da legislação sobre os “promotores”, mostrei que estas negociações correspondiam de maneira verdadeiramente caricatural ao velho “slogan” “negócios com dinheiro alheio” — o dinheiro dos subscritores das incorporações e o do Estado, quer dizer, dos contribuintes. Diversos truques e uma utilização sutil da legalidade permitem a esses novos gênios da especulação construir sem uma base financeira sólida e ainda, obter grandes lucros, que seu papel verdadeiro (de incorporadores e intermediários) não justifica de maneira alguma.

Mas, de que maneira tais empreendimentos ganham a confiança dos subscritores e dos poderes públicos? Compreende-se que, em nossa sociedade capitalista, muita gente deposite confiança em um grande grupo financeiro. Mas, não é este o caso. Por que se daria dinheiro e procurações

aos Sr. F mais que ao Sr. B ou ao Sr. S? E como a concorrência é grande, compreende-se que o Sr. F não possa suplantá-lo por meios pouco recomendáveis e enchendo o conselho de administração de pessoas respeitáveis que servirão de garantia. Compreende-se que as ligações políticas de cúpula sejam indispensáveis: o capital do pistoão suplanta o capital puro e simples.

Trata-se, pois, de um verdadeiro capitalismo de contrabando, inexistente, com tal envergadura, em qualquer outra grande nação do mundo chamado “livre”. Mas por que tem sido tão incentivado este sistema, cujos perigos são conhecidos, tão conhecidos, que motivaram, em 1954, uma primeira proteção legislativa sob o governo Mendès-France? A resposta é simples: está no pequeno trecho da recente entrevista de M. Sudreau, quando o ministro declara: “Pessoalmente, creio que o sistema do futuro é a venda”. O ministro apenas mantém a tradição de todos os governos precedentes, os quais favoreceram a construção de habitações de valorização da propriedade, muito mais do que a construção de habitações locativas.

As causas desta política são evidentes. Os capitais privados constroem poucas habitações destinadas à locação. A construção locativa não corresponde ao nível relativo dos locadores e dos salários na França, e só se torna possível com uma considerável contribuição dos cofres públicos. Os créditos destinados à construção, nestes últimos quinze anos, em razão da prodigalidade bélica da IV e da V república, têm sido tão insignificantes, que o volume de construção de “Habitations A Loyer Modéré” foi sempre muito inferior às necessidades mínimas. Os governos têm, pois, tentado construir mais habitações com a mesma quantidade de dinheiro, favorecendo a construção em condomínio, através de prêmios e empréstimos e permitindo a aquisição de casa própria mediante pagamento inicial em dinheiro.

O sistema funcionou bem, quer dizer, permitiu que figurasse nas estatísticas anuais um aumento considerável no número de habitações construídas. Resolveu o problema de habitação para uma fração da população, aquela que



H. L. M. em Dunkerque — arq. Morel e Sala.

é capaz de investir de 2 a 5 milhões, no mínimo, o que representa, hoje, na maior parte dos casos, uma valorização da propriedade (30 a 50 por cento do preço final). Só há um mal: é que esta parte da população, a que tem a poupança necessária para não ser sempre bem alojada, é portanto, quase sempre, muito menor que a vasta multidão de assalariados da indústria, pequenos empregados, pequenos funcionários, incapazes de economizar o dinheiro necessário para a "entrada". Essa parte da população (a mais considerável), conta quase que exclusivamente com o setor Habitations A Loyer Modéré, havendo dez candidatos para cada apartamento construído...

ALGUNS crêem que a valorização da propriedade se efetuará pela passagem das habitações às classes menos favorecidas, graças à evacuação das antigas habitações pelos novos proprietários. Mas, além de ser esta uma maneira por demais imoral de enganar o proletariado urbano com as "sobras" das classes médias, não se conseguirá que a valorização da propriedade se desenvolva usando o proletariado como escada, o que, dada a contextura da fortuna francesa, não se produzirá, nem é provável que venha a ocorrer. É preciso, ainda, considerar os fenômenos que reduzem o suplemento real pôsto à disposição da população: affluxo de provincianos para as grandes cidades, particularmente, Paris (200.000 por ano para o Sena, em média), aumento de nupcialidade e da natalidade, depreciação progressiva da habitação, pardieiros e alojamentos, ditos provisórios, que devem ser destruídos em dez ou quinze anos. Acrescente-se a tudo isto uma superpopulação, que já data de quarenta anos ou mais, das habitações proletárias urbanas.

Considerando-se o conjunto destes dados, chega-se a uma previsão de construção anual necessária de 400.000 a 500.000 habitações para toda a França, o que não é uma estimativa excessiva, quando se sabe que a Alemanha Federal construiu 500.000 no ano passado. Ora, estamos construindo um pouco mais de 300.000, atualmente. Para a região parisiense, onde, segundo dados estatísticos oficiais,

há 500.000 famílias a serem atendidas sem demora, teriam de ser construídas, pelo menos, 120.000 habitações, quando estamos apenas com 75.000, atualmente. Continuamos, pois, no regime de penúria. Ora, entre as 500.000 famílias da região parisiense que se calculam mal alojadas entre as ... 220.000 inscritas no fichário dos mal alojados da região parisiense, e cujo número permanece constante de ano para ano, bem poucos estão em condições de aproveitar as soluções de acesso à propriedade. É por isso que o número de construções em Habitations A Loyer Modéré locativas (15.000) é simplesmente irrisório. A situação é a mesma, embora não tão grave, em toda a França: aí, também, a proporção de 73.000 sobre 336.000 (iniciados em 1960) é notoriamente insuficiente.

Pode-se dizer, pois, que a crise cessou para as famílias abastadas (aquelas que podem comprar um apartamento, entre 3 e 5 milhões cada um) e que está desaparecendo na parte superior da classe média. Por outro lado, a crise persiste e, por vezes, se agrava para o resto da população... É preciso, pois, inverter a proporção da construção locativa e atingir rapidamente o nível de um mínimo de 200.000 habitações populares locativas das 400.000 necessárias, ao invés das 73.000 atuais sobre 336.000 e numa proporção de 60.000 na região parisiense, em lugar de 15.000. Isto supõe a transformação completa de toda a concepção governamental; para construir 200.000 Habitations A Loyer Modéré por ano, deverão ser investidos 800 bilhões. Nem será necessário destinar créditos orçamentários de tal importância. A utilização de empréstimos de organismos financeiros públicos, de prêmios, bonificações de juros, a vinculação de 1% destinado obrigatoriamente à construção pelos empregadores e que poderia ser elevado para 2 ou 3%, o recolhimento dos aluguéis, a contribuição de fundos privados, no caso das sociedades de economia mista, a participação das comunas — tudo isto permite reduzir os créditos orçamentários necessários a 500 ou 600 bilhões por ano, no máximo, ou seja, duas ou três vezes o montante dos créditos Habitations A Loyer Modéré atuais ou previstos, en-

tim, a metade do preço da guerra da Argélia. É preciso pa-
rar com os discursos ilusionistas. Este esforço é necessá-
rio ou o drama dos mal alojados continuará, e, em certas
idades, se agravará.

ENTRETANTO, um esforço de tal envergadura neces-
sitaria de uma reorganização profunda do sistema atual, em

que, como escreveu, no ano passado, em resposta a um in-
querito da "Architecture d'Aujourd'hui", M. Brethaupt, di-
retor do escritório departamental Habitations A Loyer Mo-
dère de Sena: "os créditos são insuficientes, mal distribu-
dos, fracionando-se ao extremo as somas disponíveis, ao
mesmo tempo que as regulamentações extremamente con-
fusas desestimulam o estudo e a aprovação dos projetos".
Na região parisiense, o número de organismos públicos e
semi-públicos que constroem, controlam, liberam verbas
para a construção, superintendem, compram terrenos, abrem
concorrência de qualquer maneira, é espartoso. Daí
surgiu a ideia de criar-se um Serviço Nacional da Habita-
ção.

Não se trata, absolutamente, como deixa entender M.
Sudreau em sua entrevista, de *nacionalizar o grupo da cons-
trução*, mas, inicialmente, de pôr em ordem aquela que é finan-
ciada pelo Estado. O Serviço Nacional da Habitação tor-
nar-se-ia o elemento principal da construção locativa só-
bre os fundos públicos, definiria as grandes linhas dos gru-
pos de habitação, transportaria os mercados, contribuiria para
a padronização dos materiais, a racionalização dos méto-
dos e baixaria os preços, graças à centralização dos co-
mandos, *efetuando ou controlando todas as operações finan-
ceiras*, administraria os imóveis de patrimônio público. Po-
der-se-ia, também, confiar-lhe, progressivamente, a gestão
dos imóveis privados, cujos proprietários não os conservas-
sem satisfatoriamente. Do ponto de vista financeiro seria
alimentado pelos conjuntos de créditos públicos ou para-
estatais de maneira crescente, créditos orçamentários, em-
prestimos da Caixa dos Depósitos, contribuições dos em-
pregadores, empréstimos do "Crédit Foncier" e das Caixas
de auxílio familiares, prêmios à construção etc. Sua gestão

não deveria ser burocrática, mas, pelo contrário, organiza-
da segundo o espírito do Habitations A Loyer Modère e

ainda mais democratizado. Seria administrado pelos repre-
sentantes do Parlamento, no escalão nacional; Conselho

Gerais e municipalidades, nos escalões inferiores.
Tal nacionalização não faria desaparecer a construç-
ção privada "de luxo". Reduziria, provavelmente, a constr-
ução em condomínio por "incorporadores", o que, afinal,
é apenas o último recurso daqueles que só compram um
apartamento por não encontrarem um para alugar. A ra-
cionalização não suprimiria, tampouco, as sociedades de
economia mista (que, por exemplo, constroem 25% das
Habitations A Loyer Modère locativas da região parisiense).
Mas o poder do Serviço Nacional da Habitação, as normas
que poderia impor, a *concorrência real* que introduziria,
fazendo cessar a penúria, faria reinar automaticamente, no
setor privado, a ordem e a moralidade, inexistentes no mo-
mento atual. Por aí se vê que estamos longe de uma "na-
cionalização da construção". Mas, é claro, bastará que essas
ideias comecem a ser lançadas para que os círculos finan-
ceiros e os grandes empreiteiros se inquietem e que o go-
verno faça eco à inquietação deles...

Especulação Financeira: Um crime Contra A Habitação

CONCOMITANTEMENTE com a criação do Serviço Na-
cional da Habitação, impõe-se como medida urgente a luta
contra a especulação financeira. No Inquérito publicado
em "Architecture d'Aujourd'hui", M. Lemoine, diretor
Escritório HLM da cidade de Paris, apontava que uma ha-
bitação de três peças custava em 1949, em Paris, 2 milhões
e o preço do terreno correspondia a 10% do total. Em 1950
a mesma habitação custava 5.150.000 francos, dos quais
2.250.000 equivaliam ao preço do terreno, o que representa
em dez anos, 63% de alta dos preços de construção e 90%
de alta do preço do terreno!
A carga financeira referente ao terreno representa et-
tao 42% do aluguel proporcional e 80% do aluguel autor-

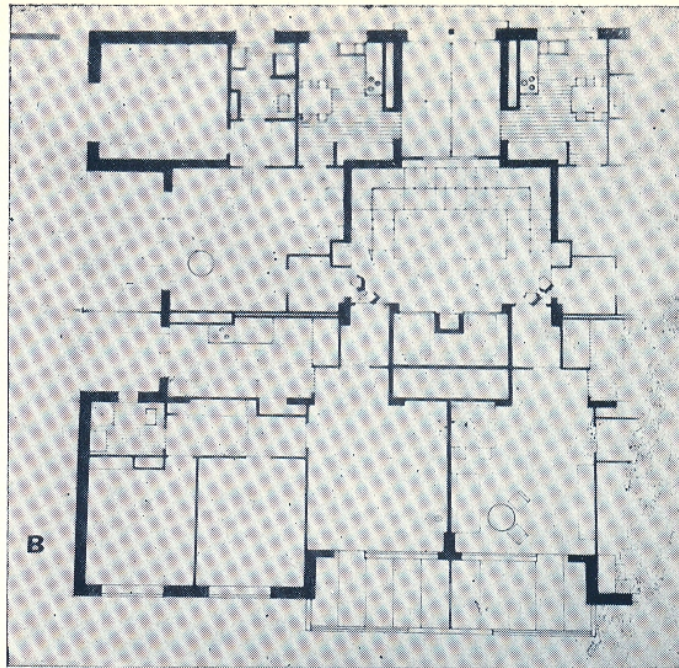
zado para três peças HLM... Em certos setores de Paris, a valorização do solo foi, ainda, mais gigantesca: em 1950, o preço dum terreno em tórno do círculo da Defesa era de 1.000 francos o metro quadrado. Em 1957, após o início do plano de urbanismo, era de 75.000 a 100.000 francos.

Ainda que não se leve em conta casos extremos como o da Defesa, o aumento "corrente" do preço do terreno torna exorbitante o custo de qualquer operação de renovação urbana em certos setores. No artigo acima citado, M. Lemoine diz claramente: "O problema da mais valia não é mais objeto de tese, mas uma dura realidade, cujo efeito será, senão se tomar providência, o apodrecimento de Paris, sem que seja possível remediar nem o problema da habitação, nem o do urbanismo e da circulação: tudo se encadeia". Enquanto este mal não for definitivamente sanado, não se poderá acolher senão com certo descrédito os discursos sobre a necessidade de reduzir os preços da construção.

De que adianta, ao preço de um esforço inaudito e não isento de riscos, conseguir reduzir de 100.000 francos o preço de uma habitação de três peças se, ao mesmo tempo, verifica-se que relativamente ao terreno o preço subiu em 200.000 ou 300.000 francos para o lucro exclusivo de um indivíduo? Percebe-se mais ainda a estupidez do conjunto do sistema quando se verifica, como nos últimos anos, que a redução no preço de custo não raro é obtida, apenas, pela diminuição da habitação ou pela qualidade inferior do material! "Absurdo, estúpido, insensato, são as palavras que nos ocorrem para qualificar o sistema que arruína a nação".

Lucros Pagos Por Cada Um

SE há um caso típico de nacionalização de despesas e de individualização dos lucros — norma do capitalismo moderno — é justamente este. De fato, como dizia Cláudio Petit há alguns anos, "a valorização do solo, na França, decorre do esforço público, das leis de ajuda à construção etc.; a mais-valia não deveria, pois, pertencer ao proprietário mas à coletividade". Alfred Sauvy escreveu, no mesmo sen-



H. L. M. em Dunkerque — arq. Morel e Sala — planta típica.

tido: "a mais-valia do terreno urbano não resulta de nenhum mérito, nem mesmo é fruto do acaso; é na maioria das vezes o resultado das despesas da coletividade em trabalhos públicos".

É preciso assinalar que a França é um dos únicos países capitalistas onde existe semelhante anarquia em benefício de uns poucos. Na Holanda, em Amsterdam e em Haia, a municipalidade, desde alguns anos, compra e revende a quase totalidade dos terrenos e, em consequência, os preços destes aumentaram apenas em 20% de 1950 a 1957, apesar de um esforço de construção superior ao da França. Na Grã-Bretanha antes das medidas tomadas há três anos, pelo governo conservador sob a pressão dos interesses privados, as compras pela coletividade, em caso de expropriação, não se faziam pelo valor de mercado, mas pelo valor de uso fixado através da pericia. Neste sentido, M. Lemoine propunha, no artigo acima citado, fixar o valor do solo ao nível em janeiro de 1960. Seria o preço que pagariam as coletividades públicas. Toda vez que um terreno fôsse pago por um particular, mais caro que o valor naquela data, o excesso reverteria a uma caixa pública de urbanismo.

Uma Legislação Incompleta

Outros processos podem ser também utilizados separada ou simultaneamente. Assim, já existe, na França, uma nova legislação, a das zonas a urbanizar com prioridade, ou Z.U.P., que permite, nos subúrbios das cidades, confiar a um organismo central a incumbência de comprar os terrenos necessários para uma grande operação de urbanização. O Organismo central possui, então, direito de preferência sobre todos os terrenos da zona e os reserva, o que suprime a concorrência e, em certa medida, a alta do terreno reservado; mas seria preciso (o que está previsto no Código do Urbanismo) estender o processo à periferia das Z.U.P., onde a especulação tem, naturalmente, curso livre. Por outro lado esta legislação, apesar das intervenções do grupo P.S.U. no Conselho Geral do Sena, não foi ainda

estendida às operações de renovação, levadas ao interior das cidades, onde seria igualmente indispensável.

Finalmente, observamos que toda a legislação atual sobre urbanismo, mesmo racionalizada e abrangendo o conjunto do território urbano, não faria, afinal de contas, senão retardar a especulação e deslocar o problema. De fato, ao término de uma operação de urbanismo, o solo retorna, (salvo quanto à visão e aos espaços coletivos), à propriedade de certo número de pessoas físicas e jurídicas, sociedades privadas, sociedades convencionais, grupos de proprietários privados, sociedades de economia mista, escritórios de H.L.M.. Há, é evidente, um grande progresso. Criou-se ou racionalizou-se uma zona urbana. Limitou-se a especulação. Mas, criaram-se novas garantias para a propriedade privada, ou, pelo menos, para a propriedade particular, garantias essas que enfraquecerão com o tempo; não se impedirá que o preço do terreno suba, tanto no interior como na periferia da zona em questão, porque não foi alterado o estatuto do solo e este depressa retomará as tendências do mercado. Simultaneamente, foi criada uma nova situação de direito privado, e a coletividade um dia se defrontará com proprietários privados, públicos e semi-públicos, ainda mais fortes que os de hoje, e com interesse igualmente divergentes.

O sistema das Z.U.P. com o resgate de todo o terreno por um organismo central será, aliás não raro, difícil de ser aplicado no centro das cidades, onde o preço do terreno já é muito elevado; seu resgate eleva, pois, de maneira exorbitante, o custo de operação. É por isso que já se cogitou deixar, neste caso, aos proprietários a propriedade do solo, constituindo-os em associação. Mas acontece que este é um caso de complexidade máxima e, também, de injustiça máxima, porque se é normal que esses proprietários recebam, mesmo de maneira exagerada, compensação sob forma de habitações modernas ou de direitos de condomínio de imóveis antigos que abandonaram, é anormal que participem por esse motivo de uma especulação, ainda que pas-siva, e venham a ter o valor de seus terrenos multiplicados

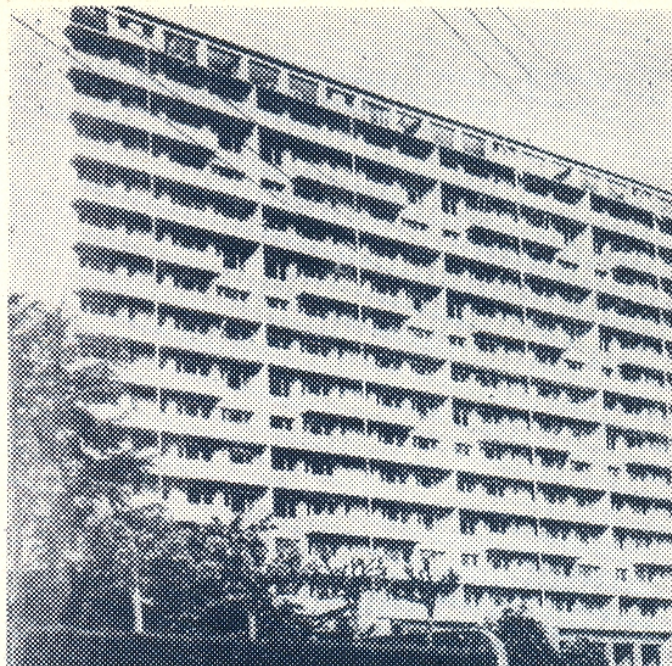
várias vezes ou várias dezenas de vezes, por uma urbanização feita às custas dos cofres públicos...

A "Municipalização do solo"...

Foram todas estas considerações que deram origem à idéia de uma reforma mais profunda, a da *municipalização do solo das cidades*, posta em relêvo também pelos membros do Conselho Geral do Sena. Aqui ainda não se trata de "nacionalizar o edifício", de tomar o bem do terreno proprietário. Trata-se, simplesmente, tendo em vista a enorme mais-valia outorgada aos lotes individuais do terreno pelas operações de reurbanização, de permitir que as cidades tornarem-se proprietárias do "solo natural" em troca desta mais-valia. Pode-se perfeitamente deixar aos proprietários a propriedade dos pisos artificiais e das redes, dando a do "solo natural" à cidade. O instrumento jurídico pode ser constituído como em outros países, onde as municipalidades são proprietárias de grandes extensões de terreno por meio de arrendamentos anfidônicos por prazo de 99 anos ou mais. Uma tal *municipalização do solo* facilitaria apenas as operações de reurbanização, ocasionaria também uma baixa considerável dos preços, suprimindo toda espécie de especulação sobre os terrenos cuja propriedade retornaria progressivamente às cidades, acompanhando aquelas operações.

No caso de urbanização por zonas, com o resgate dos terrenos em conjunto, o organismo centralizador cederia o terreno à municipalidade no início da operação, a parte eventual seria compensada, de uma parte pela baixa geral dos preços do terreno a venda, à medida que a municipalização do solo se difundisse. Por outro lado, se é verdade que não se poderia ceder a propriedade do solo aos organismos construtores, se lhes cederia, contudo, um direito de usufruto a longo prazo; o que se traduziria, seja por uma participação imediata, seja por participações anuais.

No caso de uma renovação sem compra de terreno, a formação de uma associação de proprietários, a municipalização



Grupo de H. L. M. de Beaulieu le Rond-Point, Saint Etienne — arq. E. Hur e H. Goyen.

lidade tornar-se-ia a parte que recebe dinheiro, na associação em questão, em troca da mais-valia trazida ao conjunto das propriedades privadas. Afinal de contas, cada proprietário predial teria trocado sua parcela por um ou mais solos artificiais, ou por certo número de partes de uma sociedade proprietária desses solos artificiais. Finalmente, o direito de usufruto por longo prazo do solo natural e a propriedade dos pisos artificiais se negociariam exatamente como se vê negociar hoje a propriedade dos solos artificiais, articulada a uma quota-parte da propriedade do solo natural. Mas ter-se-iam cortado as asas da especulação imobiliária.

... Inspira-se no Código Napoleão

NAO se trata pois, de reforma "revolucionária". Tal como a criação de um Serviço Nacional de Habitação, a reforma seria progressiva e começaria por colocar em ordem o que já existe. Além disso, essas idéias se fundamentam em velhas idéias e mesmo numa legislação muito antiga. Na legislação do capitalismo nascente, sob cujos princípios ainda vivemos, apesar de serem constantemente deformados e desviados de seu objetivo, havia uma clara distinção entre o "privado" e o "público", e a propriedade privada não tinha mais o direito de abusar e de enriquecer-se com o esforço alheio. Ou, pelo menos, não o tinha oficialmente! Fizeram-se numerosos esforços há 150 anos, para limitar as conseqüências abusivas do direito de propriedade. Até mesmo o princípio da expropriação por utilidade pública representa um desses esforços. Mas a legislação napoleônica ia ainda mais longe. O artigo 53 da lei de 16 de setembro de 1807, segundo a qual é instituída a expropriação por utilidade pública, permite seja recuperada, do proprietário de um terreno, a valorização que lhe terá dado o esforço de urbanização da coletividade, ou seja, dá à administração o meio de resgatar toda sua propriedade pelo valor que tinha antes do citado esforço.

Não é de estranhar, naturalmente, que tal não tenha acontecido... Tampouco é de estranhar que a idéia de municipalização do solo inquiete as "gangs" da construção, pelo menos tanto quanto a idéia do Serviço Nacional da Habitação. É que a especulação imobiliária, cujas terríveis incidências sobre o drama da habitação foram lembradas no começo deste artigo, tornou-se meio de construir fortunas colossais. Assim a operação da Defesa não foi somente oportunidade de uma gigantesca especulação imediata. Hoje, é para esta zona, que vai da Praça da Étoile ao Rond-Point de la Défense, que se volta o interesse dos especuladores e dos comerciantes de propriedades, que fazem, atualmente, suas previsões com antecipação de dezenas de anos. E todos verão o preço dos terrenos, neste futuro bairro do luxo dos negócios, ultrapassar o do antigo centro de Paris; pode-se imaginar quão detestável parecerá a idéia da municipalização do solo a todos os que calculam seus lucros atuais e futuros, sobre tais previsões.

Ao ser apresentado nas Assembléias parisienses, o princípio da municipalização do solo suscitou, imediatamente, a ironia dos conhecidos representantes do grande capital. Acontece porém que a idéia tomou vulto nos meios administrativos e entre os que se ocupam de maneira desinteressada do problema da habitação. Foi por isso que o Governo julgou útil combatê-lo oficialmente. De maneira dúbia, em seu discurso de Nice, observando que a "nacionalização da construção" transfere totalmente o terreno das cidades para as municipalidades, M. Sudreau, evidentemente, procurou colocar-se contra a "socialização" da massa dos pequenos proprietários. Tudo isto está de acordo com a lógica de um regime em que os círculos de financiadores são o arcabouço principal. E é por isto que o problema da habitação continuará a ser tratado "pelo avesso" e não será resolvido, enquanto que os benefícios da especulação imobiliária continuarão a aumentar. Pelo menos, enquanto durar o regime. ■