Les sociétés coopératives d'habitation en Angleterre

Autor(en): **Ruf, W.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **5 (1932)**

Heft 4

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-119547

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Charles Gide.

Charles Gide est mort! Il s'est éteint doucement à Paris, le 15 mars, à l'âge avancé de 85 ans. Son rôle comme économiste lui avait valu une grande notoriété, non seulement en France, mais dans l'Europe entière. Même les adversaires de la coopération dont Charles Gide s'était fait l'apôtre devaient s'incliner devant la personnalité de ce maître à la science profonde, au jugement pénétrant et sûr, de cet homme d'action d'attitude si franche et courageuse.

Nous extrayons du journal *La Coopération* les renseignements biographiques suivants:

« Charles Gide est originaire d'une famille de huguenots, du midi de la France. Il fit ses études au Collège d'Uzès, où son père était magistrat, pour les terminer à la faculté de droit de Paris, où il fut reçu agrégé en 1872. Mais le jeune Gide n'aimait pas trop le droit, trop sec pour son tempérament de méridional. La sociologie, science à peine naissante, l'attirait davantage. En cette qualité, il fut successivement professeur à la faculté de droit de Bordeaux, de Montpellier, de Paris. Une étude sur les théories de Henry George (le fameux apôtre contre l'iniquité de la rente foncière et urbaine, en Amérique), étude qu'il publia en 1883, devait devenir déterminante pour l'orientation de sa vie ultérieure, nous voulons dire pour son orientation coopératiste-réformiste, comme solution de la question sociale. Dès ce moment, l'économie politique devint son domaine préféré, où il se révéla bientôt, en vertu de son talent de rendre attrayante une science considérée jusque là comme ennuyeuse, un maître écouté, renom que ses « Principes d'Economie politique » (traduits depuis lors en 36 langues étrangères, et dont la 26me édition française a paru il y a deux ans), ainsi que de nombreuses autres études et conférences devaient consacrer par la suite. En 1887, il fonda la « Revue d'Economie politique », qu'il dirigeait encore à sa mort.

En 1900 il devint titulaire de la chaire d'Economie sociale à la Faculté de droit de Paris. En cette qualité et depuis lors il a semé la bonne graine dans des cerveaux de milliers d'étudiants universitaires.

Après sa retraite comme professeur à la Faculté de Droit, à l'âge de 70 ans sonnés, il devint titulaire de la chaire de Coopération au « Collège de France », créée sur l'instigation et avec une subvention de la Fédération des Coopératives de France. Les leçons et cours qu'il a professés là constituent un des monuments intellectuels les plus glorieux de la littérature coopératiste. »

Charles Gide connaissait fort bien notre pays, où il s'était fait apprécier par ses nombreuses publications et aussi par des conférences.

C'est dans le domaine de l'*habitation*, dans la lutte contre les taudis et la pénurie des logements, qui s'est fait sentir surtout après la guerre mondiale dans la plupart des grandes villes, que l'application du système de la coopération s'est révélée particulièrement efficace. Charles Gide s'était occupé spécialement de ce problème et avait donné une série de leçons au Collège de France ayant trait au logement aux points de vue social et économique, et à l'activité des sociétés coopératives d'habitation. Nombreuses sont les personnes ou les associations préoccupées de la question toujours pressante et actuelle du logement qui ont trouvé dans la lecture des travaux de l'éminent économiste un stimulant et de précieuses directions.

Celui-ci était venu à Lausanne, il y a quelques années, en 1927 sauf erreur, et avait eu l'occasion de visiter les divers groupes d'habitations construits à cette époque par la *Société Coopérative d'Habitation de Lausanne*. Il n'avait pas ménagé ses conseils et ses encouragements. Cette société a tenu à témoigner la haute estime en laquelle elle tenait Charles Gide en donnant son nom à un chemin desservant les maisons du Groupe de Montolivet.

Rappelons une pensée de cet homme qui agissait avec son cœur autant qu'avec sa pensée: « L'homme, membre d'une société civilisée, a le droit de mourir de faim, c'est permis à tout le monde. Mais il ne lui est pas permis de ne pas avoir de logement. Le fait de ne pas avoir de logement constitue un délit spécial de « vagabondage ».

On ne saurait poser de façon plus poignante, en sa réalité, le problème du logement.

F. G.

Les Sociétés coopératives d'habitation en Angleterre.

Par le Dr. W. RUF, à Bâle.

Dans l'histoire du progrès social, l'Angleterre peut revendiquer l'une des premières places. C'est chez elle que les idées démocratiques auxquelles nous travaillons encore aujourd'hui, ont été mises d'abord en pratique. C'est aussi le lieu de naissance de l'un des plus grands mouvements sociaux que le monde connaisse, celui de la coopération moderne. Chacun se souvient des 28 tisserands qui se sont groupés pour fonder cette minuscule coopérative, origine d'une œuvre qui a changé le monde. Les initiateurs anglais des coopératives d'habitation n'ont pas eu moins de succès que les pionniers de Rochdale. Si la centrale d'achats en gros des coopératives anglaises de consommation est la plus grande entreprise commerciale du monde, les coopératives anglaises d'habitation sont arrivées, elles aussi, à un développement qui en fait l'un des facteurs décisifs dans le domaine de la construction.

Le caractère particulier des coopératives anglaises.

A différents points de vue, on pourrait peut-être se demander si les associations anglaises doivent être considérées comme de véritables coopératives. En tout cas, en envisageant la question comme nous le faisons en Suisse, c'est avant tout la possibilité de vendre les maisons acquises et le manque presque complet d'éducation coopérative qui pourraient faire naître quelques doutes. Un jugement n'est toutefois possible que si l'on considère les succès remportés par les associations, toutes ces charmantes maisons familiales, qui donnent leur caractère aux villes anglaises, si l'on se rappelle la satisfaction de leurs habitants et les grands avantages qu'ils retirent de la possession de leur propre home.

C'est moins par le but que par les moyens employés pour l'atteindre qu'une coopérative d'habitation anglaise diffère de celles du continent. Tandis que chez nous, comme c'était le cas pour les premiers Building Clubs anglais, la coopérative prend elle-même en mains la construction des immeubles et continue à agir dans un esprit coopératif une fois les logements achevés, la société anglaise n'est « qu'une méthode de financement pour l'acquisition de l'immeuble au moyen de prêts sur hypothèques, remboursables par petites sommes » ou, comme la définit un autre écrivain, elle est « une entente entre prêteur et emprunteur pour développer les idéaux d'économie et de propriété familiale, sous un certain contrôle de l'Etat.»

Considéré de l'extérieur, une coopérative anglaise d'habitation n'est pas autre chose qu'une banque qui se distingue toutefois des autres parce qu'elle ne peut prêter son argent que pour les trois buts suivants:

1. Achat de maisons déjà construites, soit pour les posséder ou comme placement d'argent.
2. Aide pour la construction ou l'agrandissement.
3. Remboursement d'une hypothèque.

La politique financière des coopératives.

En vertu de ces principes prudents, les associations incorporées ne peuvent construire elles-mêmes ni se mêler d'aucune entreprise spéculative. Il leur est aussi interdit de participer à aucun achat ni à aucune vente de terrain, à l'exception de celui dont elles peuvent avoir besoin pour l'établissement de leur siège social.

Le législateur anglais a limité le champ d'activité des coopératives d'habitation avec une prudence extrême. Il a ainsi rendu service aux 1.250.000 membres (1926), de ces sociétés, qui avaient en 1926 versé plus de 170 millions de livres sterling, soit plus de 3400 millions de francs suisses en cédules hypothécaires et il a amené ainsi aux coopératives des milliers de nouveaux membres. Aujourd'hui, pour ce qui est de la sécurité du placement, les parts et les bons de déposants auprès des coopératives d'habitation figurent au nombre des valeurs les meilleures. Cette sécurité ne provient pas seulement du fait que les sommes déposées sont garanties par des hypothèques de premier rang, mais aussi de ce que l'emprunteur, qui s'est attaché à sa maison de tout son cœur, fait tout ce qui dépend de lui pour atteindre son but, ce qui n'est possible qu'en observant les engagements qu'il a pris. Une coopérative d'habitation procure ainsi des facilités à trois classes de gens:

1) Les petits épargnants qui versent de minimes sommes chaque semaine ou chaque mois.

2) Les déposants et les acquéreurs de parts, qui investissent des sommes plus grandes.

3) Les emprunteurs.

On le voit, la relation entre la coopérative et l'acquisiteur d'immeuble est purement financière; la coopérative n'est qu'une union purement matérielle, protégée par une législation saine, mais qui conduit cependant à des résultats que nos coopératives se sont donnés comme but.

Leur développement.

Le mouvement coopératif anglais est plus ancien que celui du continent. Une coopérative d'habitation avait été déjà fondée à Birmingham en 1781. Elle fut suivie de centaines d'autres. Ce n'est pas un hasard, si, précisément à l'époque de la Révolution française, des hommes d'Etat anglais aux vues pénétrantes ont reconnu la grande importance sociale et culturelle de la possession de sa propre maison par le plus grand nombre possible d'habitants du pays. En 1850, il existait dans le Royaume-Uni plus de 2000 coopératives. Jusqu'alors, ces dernières étaient Terminating Societies, c'est-à-dire des associations composées d'un nombre de membres limité, qui était dissoutes lorsque chacun d'eux avait touché le montant du capital payé auquel il avait droit. Mais en 1846 fut établi le plan d'une « Permanent Society ». Comme son nom l'indique, celle-ci est durable, elle ne se dissout pas après un certain temps d'activité; elle ne limite pas non plus le montant du capital à verser. Grâce à cette innovation, la coopération a pris depuis en Angleterre un développement inconnu ailleurs.

Les „ Permanent Societies ".

La création de ces « Permanent Societies » est due surtout à la constatation que l'on a faite que les membres des coopératives sont séparés en deux classes:

a) les membres non emprunteurs, qui investissent leur argent;

b) les membres emprunteurs, débiteurs de la Société.

En ce qui concerne les premiers, on constata que rien ne s'opposait à ce qu'ils commençassent par déposer des montants de la valeur qui leur convenait. De même, on constata que l'octroi à l'emprunteur des facilités étendues correspondant aux conditions concrètes ne nuisait pas aux bailleurs. Il fut fait ainsi des avances pour certaines périodes, cependant que de nouveaux membres pouvaient entrer en tout temps, sans être obligés d'opé-

rer des versements supplémentaires pour se mettre au niveau des anciens membres. De cette manière la société dispose d'une source permanente de bonnes occasions de placement.

Avec le temps s'était produit un phénomène qui, pour quelques coopératives, ne fut pas sans grand danger. Des débiteurs hypothécaires ne pouvant payer ce qu'ils devaient, quelques coopératives furent obligées d'entrer en possession des immeubles. Elles n'abandonnèrent toutefois pas la pratique qui consistait à accepter les sommes « payable at call ». Une grande coopérative, mal dirigée, la Liberator, s'étant effondrée, le public effrayé par cette catastrophe, fit preuve, pendant un certain temps, d'une extrême réserve. Afin de les protéger contre de nouvelles pertes, on édicta, en 1914, une loi qui stipula que les coopératives doivent fournir aux autorités les données suivantes:

a) Hypothèques qui dépassent 5000 £.

b) Immeubles qui sont depuis plus de douze mois la propriété de l'Association, par suite de non paiement des débiteurs hypothécaires.

c) Arriérés de plus de douze mois sur les hypothèques.

Ces dispositions ranimèrent peu à peu la confiance du public et, malgré les dures années de la dernière guerre, le mouvement coopératif est plus énergique que jamais.

Le problème le plus important pour chaque coopérative est de se procurer les capitaux nécessaires à la construction ou à l'achat des immeubles. On émet, à cet effet, des parts qui peuvent être payées par des petits versements périodiques. Par exemple, si une société crée des parts d'une valeur nominale de 20 £, les versements peuvent être de 10 shellings par mois. Une part entièrement payée est appelée « mûre ». D'autres coopératives émettent des parts encore plus petites. L'idée fondamentale est d'organiser la puissance d'épargne du particulier et d'arriver à la constitution d'un capital coopératif grâce à l'accumulation des petites sommes et de leurs intérêts.

L'intérêt payé aux souscripteurs de parts est généralement augmenté encore par un bonus ou intérêt additionnel prélevé sur le bénéfice annuel. Cet intérêt et le bonus varient actuellement beaucoup d'une coopérative à l'autre. Il en est qui donnent 3 %, plus 1 à 2 %, d'autres paient 4 %, plus un bonus de ½ à 1 % seulement. Il s'en trouve enfin qui allouent 4 à 5 % et renoncent à verser un bonus. Elles emploient la totalité du surplus à la création de réserves. Le propriétaire de parts n'est responsable que pour le montant de ce qu'il a versé et, cas échéant, de son arriéré. Les directeurs de coopératives qui consacrent des sommes à des buts que la société ne peut pas approuver, sont tenus de les rembourser, même s'ils ont agi d'une manière parfaitement honorable.

Pour augmenter le fonds capital, il est émis dans le nord de l'Angleterre des bons de préférence (preference shares), dont la position privilégiée est semblable à celle des actions de priorité. Toutefois, dans la plupart des cas, ces bons touchent un intérêt inférieur ou ne touchent pas de bonus. Il arrive aussi que leur détenteur ne possède pas le droit de vote.

Les propriétaires de parts ont le droit de se retirer de la société. Toutefois, les remboursements sont soumis à certaines règles, dans l'intérêt d'une saine gestion. C'est ainsi que les sommes de 10 à 20 £ sont généralement versées immédiatement, tandis que pour 50 à 100 £, on exige un avertissement d'un mois. Enfin, la société a le droit de limiter les retraits des porteurs de parts au montant des rentrées des membres emprunteurs, déduction faite des sommes dues aux déposants. L'expérience a prouvé que les remboursements ordinaires peuvent être couverts par les revenus et qu'il suffit d'une modeste réserve de caisse.

Dépôts.

Les dépôts sont des sommes prêtées à la société par des tiers. Leur total ne doit pas dépasser les 2/3 des sommes garanties par des hypothèques saines. De plus, ils ne peuvent être retirés qu'après avertissement d'un mois. Les dépôts sont garantis en premier rang, les déposants devant être remboursés même avant les propriétaires de parts.

Investissement des sommes reçues.

Les fonds disponibles de la société sont investis en hypothèques et il est admis que pour tous les prêts nouveaux il doit exister une marge de 25 % entre le montant prêté et la valeur réelle de l'immeuble. Au reste, les hypothèques ne sont pas toutes récentes; il en est qui sont déjà remboursées à moitié ou presque totalement. Considérées dans leur ensemble, on peut dire sans exagération qu'elles ne dépassent pas la moitié de la valeur des garanties.

Comme nous l'avons dit, la loi autorise la société à accepter des dépôts jusqu'à concurrence des 2/2 de la 1/2-valeur des sûretés garantissant les hypothèques. De cette façon, l'argent des déposants est ainsi garanti par une contre-valeur au moins triple, sans parler du fonds de réserve ou des autres biens que la société peut posséder. Très rares sont les sociétés qui utilisent entièrement leurs possibilités de prêts. Il n'est pas rare d'en voir qui accusent 3 à 6£ d'avoir pour chaque £ de dépôt.

Beaucoup de sociétés fournissent de petits livrets d'épargne aux déposants de petites sommes, sur lesquels peuvent être inscrits les plus petits montants. L'intérêt de ce genre de versements est d'environ 3 %.

Une fois entrée en activité, la société jouit de recettes régulières par le remboursement des prêts hypothécaires et l'encaissement des nouveaux capitaux. Une autre source de fonds disponibles est l'emprunt en banque, lequel ne peut être conseillé, du reste, étant donné sa nature, qu'après que la coopérative a atteint un certain stade de développement. Là où certaines fluctuations saisonnières se font sentir dans les rentrées, l'emprunt en banque peut avoir sa raison d'être pour rendre possible l'octroi de nouvelles hypothèques. Il ne doit y être toutefois recouru que si l'on peut escompter son remboursement probable dans le délai d'une année.