

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

Band: 22 (1950)

Heft: 3

Artikel: Formules étrangères de coopération en matière d'habitation

Autor: Speltincx, Henri-J.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123652>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Formules étrangères de coopération en matière d'habitation

La fraction des revenus affectée au loyer a, d'une manière générale, fortement diminué dans les pays où le coût de la vie a augmenté. La situation économique d'un pays n'est cependant pas, en l'espèce, le seul élément déterminant. Il est notoire que les peuples nordiques attachent plus de prix à leur logement que les peuples du Midi.

Les pays où le problème du logement est le mieux résolu, ce sont ceux où l'accession à la propriété est la plus développée. Elle permet, en effet, d'exiger davantage de l'usager que la location pure et simple. Le locataire en voie d'acquérir la propriété est intéressé personnellement au bon entretien de son logement et il est plus économe. L'essor de la petite propriété peut transformer la physionomie sociale d'une nation.

Il semble bien que les pays les plus avancés à ce point de vue, ce sont ceux où le mouvement coopératif a été le plus poussé. Nos contemporains veulent en effet non seulement posséder le logement qu'ils habitent mais aussi jouir d'un confort accru. Or, comme le disait déjà Charles Gide, la coopération est « la forme type de la solidarité dans la lutte pour le mieux ».

Trois formules, notamment, sont possibles, pour les sociétés coopératives d'habitation : coopératives de locataires, coopératives de locataires candidats propriétaires, coopératives de propriétaires. Ces systèmes sont appliqués avec des modalités qui varient selon les pays.

On se propose, dans la présente étude, d'examiner quelques formules étrangères de coopération en matière d'habitation. On conclura en signalant éventuellement les leçons qu'il est possible de retirer de cet examen en ce qui concerne la Belgique.

Suède

On examinera en détail la formule suédoise parce que cette formule est typique et mérite d'être méditée.

L'origine du problème du logement en Suède est liée au développement industriel. L'afflux de la main-d'œuvre provenant des campagnes a entraîné un accroissement massif de la population des villes et des centres industriels. Le problème résidait avant tout dans la surpopulation des logis.

Les ouvriers locataires se tournèrent vainement vers les pouvoirs publics. Aussi, dès 1917, la hausse des loyers les détermina à fonder une société coopérative dont l'objet fut la construction de logements.

Comment le financement de l'opération fut-il assuré ?

1. Par l'épargne pré-immobilière des coopérateurs, c'est-à-dire les sommes groupées par eux dans les caisses de la coopérative ;
2. Toutes les autres épargnes furent également sollicitées ;
3. Enfin on émit des certificats de construction qui furent mis en circulation dans le public.

Au moyen des fonds ainsi recueillis, la coopérative dite « coopérative-mère » construisit un premier ensemble de logements.

Cet ensemble fut remis aux coopérateurs qui avaient épargné environ 30 % de la valeur de leur habitation.

Ces occupants furent groupés en une « coopérative filiale » propriétaire de l'ensemble des logements et chargée de leur gestion.

La coopérative-mère sollicita pour sa filiale une hypothèque qui fut accordée sur l'ensemble du complexe immobilier par les grands organismes d'épargne et d'assurance. Cette hypothèque s'élevait à 60 % du coût réel de l'immeuble et fut consentie au taux très réduit de 3 %, sans amortissement.

Une seconde hypothèque, d'un montant de 10 % de la valeur du bien, fut obtenue de certaines compagnies d'assurance mais, cette fois, avec amortissement, l'annuité s'élevant à 5,5 %.

Le solde, soit 30 %, fut fourni par les économies des coopérateurs de la filiale.

Il fut dès lors possible pour la coopérative-mère de recouvrer les fonds avancés à sa filiale et de les réemployer pour en créer une seconde. Le cercle d'activité se trouva, de cette manière, naturellement et fort heureusement renouvelé.

Plus de 70 000 logements furent ainsi attribués par la voie de la coopération.

Comme on l'a dit, l'ensemble des habitations est la propriété de l'ensemble des coopérateurs, chacun d'entre eux occupant un logement dont il a la jouissance exclusive et dont il paye l'amortissement en vingt ou vingt-cinq ans.

En d'autres termes, chacun des coopérateurs est locataire attributaire de son habitation et, simultanément, copropriétaire de l'ensemble des immeubles appartenant à la coopérative.

La valeur de cet élément psychologique n'est pas à dédaigner. Il est indéniable que l'individu qui a épargné 30 % de la valeur de son logis a fait preuve d'une maturité sociale réelle. Il a acquis le droit de participer sagement à l'administration d'une coopérative gérant un bien commun.

Il est évident aussi qu'on peut raisonnablement prévoir que cette personne remplira régulièrement les engagements qu'elle a souscrits.

Le locataire candidat propriétaire reçoit un carnet de coopérateur dans lequel il est fait mention du versement qu'il a effectué pour obtenir la jouissance de son logement. Ce carnet constitue un titre et peut être négocié comme une valeur mobilière représentant un avoir immobilier.

Le prix du loyer qui comprend donc l'amortissement est actuellement inférieur de 20 à 30 % à ceux pratiqués sur le marché libre.

Cependant, comme on le dira ci-dessous, ces logements, généralement plus vastes que la moyenne, constituent des installations modèles.

Les différentes coopératives-mères se groupèrent en une union qui centralisa toutes les questions financières, urbanistiques, l'étude de plans rationnels, les soumissions de travaux et leur contrôle.

En 1947, la H. S. B. (Hyresgästernas Sparkasse-och Byggnadsrättsförening) groupait plus de 125 coopératives-mères qui, à leur tour, régissent environ 700 filiales.

La gestion des filiales est assumée par un conseil d'administration composé de cinq administrateurs dont quatre représentent les locataires coopérateurs. Le cinquième est délégué par la coopérative-mère qui, par lui, conserve la surveillance des filiales.

L'activité des coopératives-mères s'exerce surtout dans le domaine éducatif.

L'Etat suédois se rendit compte que l'action des coopératives offrait un moyen effectif de stabilisation sociale. Il les aida en accordant aux intéressés des prêts représentant 20 %, et ultérieurement jusqu'à 35 % de la valeur de la maison à construire, au taux de 3,5 %.

Le capital initial à réunir par l'épargnant fut, de ce fait, réduit à 5 %, la coopérative se chargeant de faire le reste. De plus des mesures spéciales furent prévues en faveur des familles nombreuses.

Services communs.

Les Suédois se disent que, si une famille ouvrière est rarement en mesure de se procurer une machine à laver, par exemple, plusieurs familles peuvent acquérir cette machine et l'utiliser en commun, si elles s'unissent.

C'est là l'idée fondamentale des diverses formes d'organisations collectives instaurées en Suède.

Des « aménagements collectifs » desservent tout un pâté de maisons ou un groupe de constructions dans un quartier indépendant.

Dans un tel quartier, les magasins sont répartis de manière à être facilement accessibles aux ménagères, et à leur éviter d'attendre lorsqu'elles font leurs achats. Ces magasins vendent des denrées alimentaires courantes et des mets tout préparés.

Les restaurants bon marché donnent la possibilité de manger de temps en temps au dehors.

Les buanderies collectives, entièrement actionnées à la machine, permettent aux ménagères soit de faire laver leur linge par le personnel de service, soit de le laver elles-mêmes avec les machines.

Les ateliers de couture mettent au service des coopérateurs des machines à coudre et l'aide d'un personnel qualifié.

Des moniteurs s'occupent des enfants sur des terrains de jeux spécialement aménagés. Il existe également des écoles maternelles, des garderies, etc...

Des bureaux de placement spécialisés aident à procurer la main-d'œuvre qui décharge les ménagères d'une partie de leurs travaux.

Enfin des locaux divers destinés aux loisirs sont prévus également.

Bref, on peut dire que les logements édifiés par les coopératives constituent des installations modèles. Depuis 1930 chaque habitation construite comporte le chauffage central et 90 % des appartements bâtis depuis vingt ans ont une salle de bain.

France

Le mouvement coopératif en matière d'habitations à bon marché est né dans ce pays en 1894. En 1939 il existait en France quelque 400 sociétés coopératives de construction. Environ 100 000 logements ou maisons individuelles avaient déjà été construits à cette date par les sociétés coopératives. La coopération en matière d'habitation n'est donc pas une formule nouvelle en France.

D'autre part, on a pu estimer à 60 % le nombre des Français qui désirent devenir propriétaires de leur habitation.

Quelles sont les formules françaises de coopération en matière d'habitation ?

Il y a tout d'abord les groupements de personnes qui veulent construire des habitations pour en devenir et en rester locataires. Ils existent en France mais, en général, n'adoptent pas spécialement la forme coopérative comme en d'autres pays. Ils s'adressent à toutes les catégories de la population.

Il faut citer ensuite les groupements de personnes en vue de l'accession à la propriété de logements dans des maisons collectives.

Cette formule de la copropriété divise est pratiquée sous des formes diverses :

1. Sociétés immobilières qui vendent les logements d'un immeuble aux amateurs. A l'origine, les intéressés sont étrangers l'un à l'autre. L'esprit coopératif ne peut apparaître qu'après la vente des logements ;
2. Groupements de fait plutôt que de droit de personnes rassemblées par des architectes ou des hommes d'affaires. Ces groupements achètent le terrain en propriété divise et font construire l'immeuble en faisant intervenir chacun des futurs copropriétaires à la signature du marché avec les entrepreneurs, pour la construction du logement choisi et pour la quote-part des parties communes. Dès l'achèvement de l'immeuble, chacun est propriétaire ;
3. Constitution entre les intéressés d'une société immobilière de construction. Le copropriétaire est l'ayant droit de la société tant que l'attribution définitive du logement n'est pas intervenue. La constitution d'un syndicat de copropriétaires s'impose en vue de l'administration des parties communes de l'immeuble.

Il faut classer également dans les formules se rattachant à la coopération, le procédé d'autoconstruction dit « Castor ». Il s'agit théoriquement pour des familles modestes de se grouper en vue de construire elles-mêmes leur maison individuelle. Pratiquement, à notre époque et dans des pays où la construction des maisons n'est pas surtout faite en bois, ce n'est qu'une partie de la main-d'œuvre qui peut être économisée par cette formule.

Il y a surtout les sociétés coopératives d'habitations à bon marché. La coopération présente ici un intérêt indéniable puisque tous à la fois les sociétés coopératives, organismes complets, prêtent et construisent.

La législation et ses statuts autorisent une société coopérative d'habitations à bon marché à construire

des maisons individuelles d'une part, des immeubles collectifs d'autre part. Dans chaque cas, on peut construire pour la location uniquement ou louer avec promesse de vente.

Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché ont des modalités de fonctionnement multiples :

1. *La location simple* : Les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations peuvent atteindre, pour ce genre d'opérations, 75 % ou 90 %, selon qu'il y a ou non garantie communale ou départementale. Ces prêts sont remboursables en soixante-cinq années.

2. *La location-jouissance* : Les modalités de prêt sont les mêmes que celles indiquées ci-dessus.

Le locataire bénéficie de l'usufruit du logement mais n'en est pas propriétaire. Il souscrit des actions (libérées à la souscription) dont le montant est égal à la différence entre le coût de l'opération et le prêt de l'Etat. Il paye un loyer suffisant pour assurer l'équilibre financier d'exploitation. Le droit de jouissance est attaché à la possession des actions. Il est susceptible d'être transmis avec ces dernières au conjoint, aux descendants et aux ascendants directs et à toute personne agréée par la société.

3. *La location-actionnaires* (ou location avec participation) : Dans ce système, la coopérative reste propriétaire de l'immeuble, le locataire est un actionnaire qui, comme tel, s'engage à prendre sa part du déficit de la coopérative. Les actionnaires sont donc copropriétaires de l'immeuble mais restent simples locataires de leur logement.

La coopérative emprunte à l'Etat 90 % du capital nécessaire, au taux de 2 %, remboursable en soixante-cinq ans.

Les actionnaires souscrivent des actions dont le montant est égal au prix de revient des logements attribués avec libération de $\frac{1}{10}$ des actions à la souscription. Ils payent un loyer correspondant aux frais d'entretien et à la quote-part des frais de gestion du logement. Les actions sont attachées à tel logement bien défini et le fait de les détenir donne droit de jouissance, c'est-à-dire pratiquement tous les avantages du propriétaire.

4. *La location-attribution* : Pour ce genre d'opérations les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations se montent à 75 % du prix de revient de la construction lorsqu'il n'y a pas de garantie. Le montant des prêts est de 90 % lorsqu'il y a garantie municipale ou départementale. Le remboursement du prêt doit s'effectuer en trente-cinq ans au maximum. Le taux d'intérêt est de 2 %.

Le coopérateur est locataire futur attributaire. Il souscrit des actions pour un montant égal au prix de revient du logement attribué, plus la prime d'assurance vie, avec libération obligatoire de $\frac{1}{10}$ des actions à la souscription. Le solde des actions est libéré en trente-cinq ans au maximum, suivant un tableau d'amortissement établi lors de la prise de possession. Les actionnaires locataires attributaires payent en outre un loyer basé sur le prix de revient total de la construction y compris terrain et assurance vie. En contrepartie, le locataire, en qualité de sociétaire,

participe à la fixation du montant de la ristourne sur loyer qui est attribuée aux actionnaires sur le montant des sommes versées par eux en amortissement d'actions. La ristourne sur loyer n'est jamais payée en espèces mais inscrite au crédit du compte de l'intéressé et vient en déduction des sommes qui restent dues.

5. Les sociétés coopératives d'habitations à bon marché peuvent également, en principe, accorder des *prêts hypothécaires* en vue de l'accession à la propriété.

6. Elles peuvent enfin financer leurs programmes de construction par l'émission d'un emprunt avec bonification d'intérêts dans les conditions prévues par la loi du 8 mars 1949. En pareil cas la société n'a donc pas recours aux prêts de la Caisse de Dépôt et Consignations.

Services communs.

Aucune réalisation comparable à celles des pays nordiques ne peut être signalée en France.

Si l'amélioration de l'habitat en Suède notamment s'y poursuit à un rythme extraordinaire et si les réalisations obtenues y sont si remarquables, c'est bien au sens social, à l'esprit d'organisation et de discipline des peuples nordiques qu'il faut l'attribuer.

En France on peut tout au plus mentionner l'existence, dans certaines régions, de services collectifs de chauffage pour les immeubles à appartements multiples.

Il faut cependant signaler la grande expérience tentée actuellement par Le Corbusier. L'« unité d'habitation » prévue par celui-ci à Marseille, pour mille six cents habitants, « cité-jardin verticale », comme la dénomme lui-même son créateur, doit former un tout complet et, sans négliger les mots d'ordre « soleil, espace, verdure », qui sont appelés à devenir le « credo » des urbanistes modernes, elle doit, sur une surface restreinte, qui résout le problème du gaspillage de temps employé en longs trajets quotidiens, apporter à ses habitants la satisfaction immédiate de tous leurs besoins.

Autres pays

D'autres pays encore s'efforcent de résoudre le problème du logement par le recours à la formule de la coopération pratiquée de manières diverses.

En Tchécoslovaquie des sociétés coopératives, comprenant jusqu'à cinq mille membres, construisent et louent des habitations dans les conditions suivantes. Le droit de participation est fixé forfaitairement à 100 couronnes (environ 10 fr. suisses). Le coopérateur doit, d'autre part, souscrire des parts sociales pour un montant de 15 000 couronnes. L'intéressé qui ne dispose pas de cette somme doit prêter quatre cents heures de travail.

Des prêts sont accordés aux coopératives pour assurer le financement complet de l'opération et l'Etat accorde sa garantie.

Le loyer annuel des logements individuels est fixé à 6800 couronnes, soit environ 7000 fr. belges. Pour d'autres appartements plus spacieux, le loyer est de 9000 couronnes. Enfin les locataires ont la possibilité d'accéder à la propriété de leur logement après un certain nombre d'années. Selon les renseignements

recueillis, cette période d'attente serait relativement courte.

En Pologne, la guerre et l'occupation allemande avaient coupé court au développement des coopératives de logement fondées déjà vers 1922. Après la libération, la coopérative du logement de Varsovie (Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa) a commencé les travaux de reconstruction mais sur des bases beaucoup plus modestes. Chaque locataire n'a plus droit qu'à 9,7 mètres carrés de surface habitable contre 12 mètres carrés avant la guerre. Le 1^{er} janvier 1948, la W. S. M. possédait trois centres comprenant un total de 2873 logements, soit 4822 pièces, et logeant environ 10 000 personnes.

Les principes de la nouvelle politique du logement peuvent être résumés de la manière suivante. On groupe les terrains nécessaires à l'établissement systématique d'un centre entier. Des espaces libres sont prévus pour le développement des activités collectives postulées par une saine conception de l'habitation.

Le chiffre des habitants du centre est déterminé par la capacité de l'école primaire qui en fait partie.

Le centre est divisé en quatre unités appelées communautés dont chacune dispose d'un jardin d'enfants situé à 250 mètres au plus des appartements qu'il dessert.

Dans la pratique, la communauté se compose d'immeubles groupés autour d'une cour de façade et comprend 200 appartements environ. Les installations collectives se composent d'un club, d'une crèche, d'une salle de lecture et de magasins pourvus des marchandises essentielles. D'autres installations plus générales sont situées au milieu du centre d'habitation.

On n'a pas pu obtenir des renseignements précis quant au versement de fonds imposé au locataire des susdits immeubles. Il ne semble pas, d'autre part, que l'accession à la propriété soit possible au sein de la coopérative.

Mais il est certain que les institutions destinées à pourvoir aux besoins communs des locataires sont dirigées par ceux-ci. Tout habitant d'un centre de la W. S. M. a le droit de participer à la discussion de toutes les questions qui intéressent la vie interne du centre.

Il faut signaler également que chaque membre peut non seulement choisir le genre de logement qui lui est nécessaire, mais peut également changer d'habitation si sa situation de famille, le lieu ou les conditions de son travail viennent à changer.

De cet examen des formules étrangères de coopération en matière d'habitation on peut tirer les conclusions suivantes :

Il faut surtout retenir de l'expérience suédoise que c'est grâce à l'initiative privée, évidemment secondée par les organismes de crédit, que se sont constituées les coopératives-mères.

L'intervention des pouvoirs publics a permis de réduire celle des coopérateurs.

Par la centralisation des études techniques, le prix de revient des immeubles a pu être abaissé considérablement. En revanche, la décentralisation, la part laissée à l'initiative privée a permis au mouvement de s'étendre à tout le pays. Il a été possible d'éduquer les populations, de les amener à la capacité de gérer les complexes d'habitation réalisés.

La formule suédoise de la coopérative de locataires candidats propriétaires n'est pas appliquée en Belgique. Elle pourrait être adoptée chez nous, mais le locataire devrait évidemment connaître dès l'origine le coût de l'habitation à acquérir par lui progressivement. Il faudrait d'autre part que le loyer soit établi de manière telle qu'il comprenne le paiement des intérêts, l'amortissement des emprunts et aussi les frais d'entretien de l'habitation. Enfin, l'aspect fiscal du problème devrait être étudié attentivement.

Il faut cependant remarquer ce qui suit : sans doute le locataire qui a libéré entièrement les parts sociales correspondant au coût de son logement en est pratiquement propriétaire. Il semble établi toutefois qu'il n'y a pas de mutation de propriété. Le locataire est attributaire et non propriétaire de son logement. Mais il est copropriétaire de l'ensemble des immeubles appartenant à la coopérative. Il s'agit donc d'une formule analogue à celle de la « location-actionnaires » pratiquée en France. Elle comporte les mêmes avantages en cas d'obligation pour l'intéressé de céder son logement.

En France, il existe au sein des coopératives d'habitations à bon marché des possibilités d'accession à la propriété. La formule originale est celle de la location-attribution, qui a été utilisée, de préférence aux autres, dans 95 % des cas.

Il semble toutefois que l'application de cette formule ne s'est pas généralisée à ce jour. La France a toujours accusé un retard considérable dans le renouvellement de son habitat. Ses dirigeants estiment que la construction d'habitations pour la location constitue et constituera pendant de nombreuses années encore le moyen le plus efficace pour lutter contre la crise du logement. L'apport personnel exigé du candidat propriétaire est actuellement trop important en considération du pouvoir d'achat des classes laborieuses.

La difficulté est donc d'ordre économique. Les formules existantes théoriquement adéquates et d'ailleurs extrêmement intéressantes sont pratiquement peu utiles.

En ce qui nous concerne, les formules françaises ne sont, en fait, guère plus intéressantes, sur le plan de l'accession à la propriété, que le système constitué par la loi belge du 29 mai 1948 et ses arrêtés d'exécution.

Ces formules présentent toutefois l'avantage suivant. En cas de déménagement pendant la période d'amortissement, l'intéressé n'est pas contraint de vendre son logement. Il peut céder ses actions, opération qu'il effectuera en supportant uniquement un droit de cession des actions.

Il faut souligner aussi que, dans l'état actuel de notre législation fiscale, l'application en Belgique des formules françaises donnerait lieu à une double imposition, dans le chef de la société d'une part, dans celui de l'actionnaire d'autre part. Comme le mode d'imposition des sociétés d'habitations à bon marché est actuellement remis en question, l'aspect fiscal du problème devra faire l'objet d'une étude séparée.

Henri-J. SPELTINCX,
docteur en droit.

(Extrait de l'« Habitation », Bruxelles, No 6, 1949)