

Les coopératives de logement : une initiative qui aidera à résoudre le problème du logement en Grande-Bretagne

Autor(en): **Vigars, Leonard**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **38 (1966)**

Heft 10

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126088>

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.

Les coopératives de logement

Une initiative qui aidera à résoudre le problème du logement en Grande-Bretagne

par Leonard Vigars

37

Les coopératives de logement sont encore une chose relativement nouvelle en Grande-Bretagne. Jusqu'ici, l'idée n'a été pratiquée que sur une petite échelle et l'Anglais a, semble-t-il, préféré acheter lui-même la maison qu'il habite, celle-ci ayant en général été construite par un spéculateur (tel est le cas pour 41% des personnes occupant des logements), louer une maison appartenant à un propriétaire privé (34% des cas) ou encore devenir locataire d'un logement appartenant à la municipalité; dans ce dernier cas, la proportion est de 20%, mais c'est une proportion croissante.

Mais la crise du logement sévit sans rémission et le pays a besoin d'un nombre bien plus grand de maisons, et vite. C'est ce qui a donné naissance à l'idée des coopératives de logement.

Il y a un peu plus d'un an, le gouvernement a donné une grande impulsion à ce mouvement en le dotant de crédits importants provenant des fonds publics. Il a créé une organisation du logement ayant pour fonction d'encourager la formation de sociétés qui se chargeraient de bâtir des maisons ou des appartements qui seraient loués au prix coûtant ou occupés conformément au principe de copropriété.

Cette nouvelle organisation a reçu de l'Echiquier la coquette somme de 100 millions de livres sterling, à laquelle devaient venir s'ajouter 200 millions de livres prêtées par les sociétés immobilières et autres agences. Les sociétés immobilières sont des associations existant depuis longtemps en Grande-Bretagne; elles accumulent les fonds placés par des actionnaires et des déposants, et font des prêts sur hypothèque, le plus souvent à des personnes qui achètent ainsi la maison qu'elles habitent. Les remboursements des fonds provenant de ces deux sources se feront en quarante ans.

Aux prix actuels, la somme dont dispose l'organisation permettrait de construire de 80 000 à 90 000 logements. Le succès d'un essai sur une petite échelle avait prouvé qu'il existait bien une demande à satisfaire de ce côté. Une somme de 25 millions de livres sterling avait été mise à la disposition d'associations de logement qui faisaient construire pour des particuliers disposés à payer le loyer entier mais ne souhaitant pas devenir eux-mêmes propriétaires.

Tous les capitaux sont alloués

Bien vite, la totalité de cette somme fut allouée, principalement pour la construction de maisons à louer; à la fin de 1964, 37 associations avaient mis sur pied 83 projets qui avaient atteint des stades de développement divers. Certaines étaient des filiales d'organisations déjà existantes: elles bénéficiaient donc de l'expérience et du savoir-faire de l'organisation mère.

Mais plusieurs petits projets de copropriété furent lancés avec succès, et notamment celui dont une célibataire, Miss Ruth Leonard, avait eu l'idée.

L'objectif de Miss Leonard était de fournir des logements en copropriété à des retraités des professions libérales et elle obtint l'aide d'une organisation existant depuis longtemps, la Fédération nationale des sociétés de logement. Miss Leonard découvrit une vieille maison entourée de jardins à une soixantaine de kilomètres de Londres. Elle fit convertir le bâtiment existant et construire dans le jardin, de manière à obtenir une douzaine de logements modernes, maisons et appartements, dotés d'une ou deux chambres à coucher. Les membres de la Leonard Housing Association doivent verser un dépôt de £ 460 pour un logement à une chambre et de £ 520 pour un logement à deux chambres. Ensuite, les versements hebdomadaires sont d'à peu près £ 5 19 s. et £ 6 16 s. respectivement, ce qui couvre tous les frais: entretien, assurance, gestion du groupe de copropriété, garage et chauffage central. L'organisation du logement vise à construire 10 000 maisons par an pendant cinq ou sept ans. Elle dispose de pouvoirs lui permettant d'acheter des terrains, de faire construire et de gérer les immeubles – en dernier ressort, elle peut même faire procéder à des expropriations.

Mais son rôle principal consiste à développer un mouvement fortement organisé de sociétés qui se chargeront elles-mêmes de chercher des terrains et s'en rendront acquéreur, prépareront des projets et feront construire des logements sans recevoir de subventions et sans faire de bénéfices. L'organisation fournira les conseils d'architectes et autres experts, et a produit des modèles de statuts qu'elle désire voir adopter par les sociétés.

Elle s'occupe à la fois de construction de maisons à louer et de constructions d'immeubles en copropriété. Dans le premier cas, il se forme une société qui se fait enregistrer

comme organisation bâtissant des maisons qui seront données en location à prix coûtant. Ces maisons sont louées au mois ou données en bail d'une durée pouvant aller jusqu'à trois ans.

Le locataire paie un loyer hebdomadaire qui est suffisant pour couvrir les frais de la société – remboursement du prêt hypothécaire en quarante ans et frais de la société. Les loyers actuellement envisagés vont de £ 4 à £ 7 par semaine. (Citons à titre d'indication que le gain moyen des travailleurs manuels est actuellement d'un peu plus de £ 18 par semaine, et que les foyers anglais ont des ressources se situant en moyenne à £ 23 12 s. par semaine.)

Chaque membre fournit un certain capital

Les systèmes de copropriété s'adressant à un groupe de particuliers qui désirent faire construire collectivement un groupe de maisons ou un immeuble d'appartements, chaque membre étant titulaire d'un bail de longue durée (99 ans généralement) relatif au logement qu'il occupe. Au moment du lancement du projet, chaque membre fournit un certain capital, qui peut être équivalent à 5% de la mise de fonds nécessaire pour la construction du logement qu'il va occuper. Chacun fait ensuite un paiement hebdomadaire ou mensuel pour couvrir le remboursement de l'hypothèque, les frais d'entretien des immeubles et les frais de gestion.

Si l'un des copropriétaires désire quitter les lieux, il cède son bail à la société qui lui rend le capital qu'il a fourni. Dans certains cas, il arrive même qu'on lui rende une somme supérieure, en raison de la plus-value sur l'immeuble qu'il a contribué à créer.

Dans ce type de construction, le capital à fournir au début est de l'ordre de £ 150 pour une maison coûtant £ 3000, plus remboursements hebdomadaires de £ 4 10 s. environ.

Les avantages de cette méthode sur l'achat pur et simple sont les suivants : le capital à fournir au début est moins élevé, les frais juridiques et autres étant partagés entre les copropriétaires, et les remboursements de l'hypothèque sont moins élevés, le prêt étant consenti pour une période bien plus longue. Les remboursements et les

intérêts de l'hypothèque comptent comme dégrèvements d'impôt sur le revenu de même que dans le cas d'un achat pur et simple. Autre avantage, le copropriétaire ne doit jamais payer seul d'importants frais de réparation.

Normes excellentes

Tous les types de logements peuvent être construits dans le cadre de ce système : maisons, bungalows, appartements, duplex, studios et logements pour personnes âgées. Etant donné les pouvoirs que possède l'organisation de fournir des conseils d'architecture et de planification, ces logements sont construits conformément à des normes excellentes.

Cependant, les coopératives de logement ont leurs problèmes. Les terrains à bâtir sont rares dans toutes les villes importantes de Grande-Bretagne, et leur prix est si élevé qu'il risque d'être hors de la portée des petites sociétés. Il arrive aussi que l'enthousiasme du groupe de copropriété, grand au départ, décroisse à mesure qu'on se rend compte de l'effort qu'il faut faire rien que pour démarrer. L'une des premières conditions du succès est l'expérience du bâtiment et le savoir-faire technique, soit chez les membres de la société, soit chez ceux qui les conseillent.

Mais l'idée est lancée, et sir Caspar John, président de l'Organisation du logement, a déclaré que ses membres avaient « une très grande foi dans l'œuvre qu'ils ont entreprise ».