

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 3 (1930)

Heft: 9

Artikel: Les coopératives pour la construction de maisons à bon marché en France

Autor: Fuf / Clerg, Victor de

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-119149>

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: 17.05.2025

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

Les Coopératives pour la construction de maisons à bon marché en France.

(Par le Dr FUF, de Bâle, arch. à Paris et Victor de CLERG, avocat à la Cour d'Appel, à Paris).

Le problème du logement et, avant tout, celui des maisons ouvrières, a pris en France, comme ailleurs, une importance toujours croissante. Dans les centres urbains, surtout à Paris, où sévissent encore plus qu'ailleurs la pénurie des logements et la cherté des loyers, la crise présente un caractère aigu. Au premier abord, cela peut paraître surprenant dans un pays dont la population n'augmente qu'avec une lenteur frappante; mais l'accumulation de la population dans les villes est un trait caractéristique des Etats dont la civilisation a atteint un certain degré. Tout coule vers la ville, qui attire les habitants des campagnes non seulement par les agréments qu'elle leur offre, mais par la possibilité qu'elle leur présente de trouver sur le grand marché du travail un labeur moins pénible que celui des champs. Enfin, les besoins d'hygiène et de propreté, qui sont allés se développant, ne sont pas l'une des moindres parmi les causes qui ont poussé la question du logement au premier plan de l'intérêt public. Sans doute la guerre a-t-elle creusé bien des vides, mais la perte du père de famille ou d'un fils ne provoque pas l'abandon d'un domicile.

Ce sont les grands industriels qui ont essayé les premiers de résoudre le problème du logement ouvrier; mais ils n'y parvinrent pas d'une manière satisfaisante, parce que leur personnel n'étant que locataire pouvait voir sa liberté de mouvement fortement influencée. D'autre part, les fonds fournis par des philanthropes ne suffisaient pas à remédier au mal. L'intervention de l'Etat était donc nécessaire. La première loi, la loi Siegfried, est du 30 novembre 1894. Un grand nombre de lois et de décrets la suivirent, qui furent tous codifiés dans la loi du 5 décembre 1922. Enfin, la loi Loucheur, du 13 juillet 1928, a établi un programme de grande envergure pour la construction de logements bon marché et de prix moyens.

Trois conditions doivent être remplies pour que les logements bénéficient des avantages accordés par cette loi: 1) ils doivent être réservés à des personnes ne possédant que de petites ressources; 2) les loyers ne doivent pas dépasser un certain maximum; 3) les logements doivent être reconnus propres.

Il faut entendre avant tout sous la désignation de personnes à petites ressources les travailleurs manuels et intellectuels dont le revenu imposable ne dépasse pas de plus de 5000 francs le montant non imposable. Les loyers varient naturellement suivant le caractère des logements. La propreté doit être officiellement constatée par un comité spécial, le « Comité de patronage des habitations à bon marché ».

Les maisons peuvent être construites par des particuliers, s'ils disposent des ressources nécessaires, ou par des organismes spéciaux tels que

1) sociétés pour la construction de maisons à bon

marché, constituées en sociétés par actions ordinaires ou en coopératives;

2) Offices publics pour la construction de maisons à bon marché, qui ont un caractère administratif et sont instituées par les communes ou les départements;

3) les communes ou les départements eux-mêmes;

4) des unions dont le caractère d'utilité publique est reconnu.

Nous ne nous occuperons ici que des coopératives. Elles se distinguent des autres sociétés en cela que les personnes auxquelles une maison est promise doivent participer à la constitution du capital de la société. Le champ d'action des coopératives, défini par la loi, est à peu près le même qu'en Suisse. Elles peuvent, entre autres, acquérir même des immeubles déjà existants, pour les adapter aux exigences modernes. Elles peuvent adopter comme statuts les statuts-types établis par le ministre du travail, ou en voter qui leur soient propres. Ces derniers, toutefois, doivent être soumis à l'examen du Comité de patronage et à celui du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Contrairement à ce qui se passe en Suisse, la plupart des immeubles deviennent, en France, la propriété du coopérateur. Pour des motifs sociaux, la législation française a grandement facilité l'acquisition des maisons par les coopérateurs.

Voici comment on procède: le coopérateur ne peut demander la construction d'une maison que lorsque le montant nominal de ses actions atteint au moins le prix de l'immeuble qu'il désire posséder. Comme il doit verser comptant en souscrivant ses actions au moins le 10 % de leur valeur nominale, le coopérateur qui désire la construction d'un immeuble de 50.000 francs français doit payer d'abord un acompte d'au moins 5000 francs. Une fois la maison construite, il reste locataire jusqu'à ce qu'il se soit entièrement libéré de sa dette en payant, en plus du loyer maximum, des acomptes annuels, auxquels viennent s'ajouter les dividendes des actions déjà libérées. A ce moment, il entre en pleine possession de sa maison, contre remise des actions libérées, qui sont annulées. Si l'Etat a fourni une subvention, l'immeuble acquis de cette manière ne peut être cédé pendant les vingt-cinq années suivantes, qu'à des personnes à ressources modestes et avec l'approbation du Comité de patronage. La construction ne peut être commencée qu'à partir du moment où la coopérative a en caisse toute la somme nécessaire à en couvrir les frais. Il est clair que les coopérateurs ne peuvent pas fournir à eux seuls les capitaux nécessaires. Aussi est-il prévu que des personnes étrangères à la coopérative peuvent souscrire des actions; toutefois, l'intérêt de celles-ci ne doit pas dépasser le

6 %. Le bailleur de fonds le plus gros est cependant l'Etat, qui prête de l'argent aux coopératives sous certaines conditions; mais le département ou la commune doivent intervenir au contrat comme cautions. L'Etat facilite aussi les emprunts auprès des banques hypothécaires et des caisses agricoles de crédit. Cette participation financière de l'Etat, du département et de la commune, dont l'importance a encore été augmentée par la loi Loucheur, présente un intérêt tel que nous nous permettrons d'en parler plus longuement dans un prochain article.

Pas de clapiers.

C'était à l'assemblée des délégués de l'Association suisse des locataires, à Bienne. On parlait un peu de tout, de la construction économique, de la disposition des logements, de l'étroitesse du plan, du choix des matériaux, de l'économie des ornements, lorsque les mots: Nous ne voulons plus de clapiers! Pour les maisons ouvrières, le meilleur seul est assez bon! retentit dans la salle. C'était le délégué Muheim, de Lucerne, qui venait de libérer ainsi le cri de son âme. Et de vifs applaudissements, qui éclatèrent de toutes parts, l'approuvèrent.

Pas de clapiers!

Tous les efforts que nous avons faits pour amener le « logement minimum » à sa limite de perfection extrême seraient donc une erreur? Tous les soins que nous avons pris, toute la peine que nous nous sommes donnée pour résoudre le problème de la plus petite maison seraient donc vains, superflus et indésirables?

Pas de clapiers! signifierait donc: des logements plus grands, des logements meilleurs, des logements plus riches, plus de planchers de sapin, plus de baignoires en zinc, plus de fourneaux à gaz, plus de froids carrelages de cuisine! Des parquets de chêne, des baignoires de faïence encastrees, des potagers électriques, des sols en expanko?!

Et d'où ce revirement? Cette négation des soucis passés? Cette subite richesse?

Si l'argent existe pour des demeures plus grandes et mieux installées, qui donc continuera à se mettre en peine pour le logement minimum, qui donc essaiera encore de réaliser ce qui est presque l'impossible?

Tout cet effort de rationalisation et d'économie, n'était-ce donc pas pour satisfaire ce vœu: le plus possible pour peu d'argent, que nous le tentions?

La technique construite

par Hans SCHMIDT, à Bâle. (Reproduit avec l'autorisation d'Orell-Füssli, à Zurich).

Quoi de plus simple? Tourner avec deux doigts le bouton du commutateur et obtenir ainsi, instantanément, la quantité de lumière désirée à l'endroit souhaité? Mais quelle somme de connaissances et d'expériences, quelles révolutions scientifiques furent nécessaires pour aboutir à cet acte si simple! Pour qu'il s'accomplisse sans accroc, quel travail persévérant, quelle organisation il a fallu et il faut

Pour arriver à fournir, si faire se peut, un logement de trois pièces au prix de mille francs par an? Et ce retour au type de la maison back-to-back, abandonné depuis des dizaines d'années, signifiait-il autre chose que la tentative d'offrir au locataire, pour le loyer le plus réduit, un nombre de pièces et d'un cube qu'il était impossible d'atteindre jusqu'ici? N'avons-nous pas eu l'intention louable d'adapter un logement bien compris et net aux ressources de ses futurs habitants, quand nous nous sommes donné tant de mal afin de mettre au point nos « clapiers »?

Devons-nous en revenir à la nonchalance de l'avant-guerre qui construisait des demeures plus spacieuses, mais renvoyait l'habitant à la sous-location et l'obligeait ainsi à se contenter de soldes et de restes de logements?

Non, la voie où nous nous étions engagés était bien la bonne et nous continuerons à construire la maison dont le loyer correspond aux ressources du locataire, aussi bien, aussi complètement qu'il sera possible. C'est là la tâche de l'architecte, et si ses efforts devaient aboutir à l'édification de « clapiers à lapins », la faute en serait-elle à lui? L'architecte, nous semble-t-il, doit s'accommoder des moyens souvent un peu courts de son commettant. C'est à celui-ci de faire ce qu'il peut pour qu'ils soient le plus grand possible.

Qu'advierait-il si le commettant, si la coopérative de construction prenaient une fois vraiment à cœur la partie de la tâche qui leur incombe? Ne savent-ils donc pas que la diminution de l'intérêt hypothécaire d'un seul pour-cent réduit le loyer de largement quinze pour cent? S'est-on jamais efforcé d'obtenir une réduction des taux d'intérêt? S'est-on même sérieusement demandé comment il faudrait s'y prendre pour y parvenir? Et pourtant, une maison améliorée de quinze pour cent, par rapport à la maison minima actuelle, certes ce n'est plus un clapier à lapins!

Quand le futur locataire ou le coopérateur, quand le commettant reproche à l'architecte la modestie des logements, il envoie ses critiques à la mauvaise adresse: de son architecte il ne peut exiger qu'une chose, qui est d'obtenir pour son argent ce que l'on peut avoir de mieux. C'est déjà beaucoup et plus est impossible. Que Monsieur Muheim et tous ceux qui, avec lui, se montent la tête au sujet des clapiers, acceptent de se l'entendre dire!

HANS BERNOUILLI,

Architecte en clapiers, à Bâle.

encore. Nous connaissons la loi, le mode d'action et l'étendue de la technique: obtenir le plus grand résultat possible avec le moins d'effort possible.

Comprendre l'ensemble des forces de la nature dans leurs rapports et leurs lois, mettre au service de l'organisation l'ensemble des forces humaines.

Nous savons que la technique n'a pu se développer qu'en vertu d'un travail cérébral tout particu-