

4. - URBANISME

LES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT

Il ne semble pas qu'au cours des journées tunisiennes de la coopération, qui ont eu lieu au mois d'avril, la question des coopératives de logement ait été évoquée. Le problème est pourtant d'importance puisque malgré les efforts du Commissariat à la reconstruction et au logement et les initiatives privées, la crise du logement dans la Régence est loin d'être terminée.

Les coopératives de logement se différencient des sociétés d'H.B.M. — qui sont cependant des coopératives — par les moyens de financement : tandis que ces dernières sociétés font appel à l'aide de l'Etat, les coopératives de logement se financent entièrement elles-mêmes.

L'origine des coopératives de logement remonte à la fin du 18^{me} siècle. C'est en effet dès 1781 que des épargnants anglais se rendirent compte, pour reprendre les termes d'un ouvrage français sur la question, que si « chacun d'eux isolément se proposait d'économiser 150 livres pour acquérir son habitation, à raison d'une demi guinée par mois, il leur faudrait chacun 25 ans pour épargner cette somme ».

Ils eurent alors l'idée de grouper leurs économies. L'effort de 25 participants permit à l'un d'eux de construire immédiatement sa maison au lieu d'attendre encore 24 ans. L'année suivante un deuxième eut la même faculté et ainsi de suite tous les ans.

Evidemment certains épargnants avaient la mauvaise part et devaient attendre très longtemps pour pouvoir construire. Le dernier du classement avait devant lui un quart de siècle de patience à supporter.

Pour pallier cet inconvénient les inventeurs du système élargirent le cercle des participants et s'adressèrent à de petits épargnants qui n'avaient pas l'intention de construire immédiatement pour leur compte ou qui voulaient simplement placer leurs économies dans une sorte de caisse d'épargne présentant toutes garanties.

C'est ainsi que sont nées les « Building Societies » animées par une véritable mystique de l'habitation familiale.

* * *

Ces « building societies » connurent un tel succès que Sir Harold Bellman n'hésita pas à dire qu'elles avaient, en raison de leur incidence sociale, accompli une « révolution silencieuse ».

* * *

En Angleterre donc, puis en Allemagne, en Suisse, aux Etats-Unis, en Suède, ces coopératives prirent au cours du 19^e siècle et dans la première moitié du 20^e un développement considérable.

Quelques chiffres puisés dans une brochure publiée par un spécialiste de ces questions de logement, M. Parker et intitulée « Le logement, problème social n° 1 », donneront une idée précise de l'ampleur de ce mouvement :

Angleterre

Bilan de l'ensemble des sociétés à la fin de 1936 : 98 milliards de francs.

Nombre de constructions de 1920 à 1930 : 2.800.000

En 1935, 298.079 maisons ont été édifiées avec l'assistance de ces Sociétés et 1.139, seulement, avec l'assistance de l'Etat. En 1936, l'effort des « Building societies » a porté sur 286.079 maisons; celui de l'Etat, sur 222.

En pleine crise mondiale, en 1933, ces Sociétés ont permis de construire 146.000 maisons et de donner du travail à 750.000 ouvriers.

Le nombre de familles devenues ainsi propriétaires de leur maison s'élève à 2.800.000.

* * *

Allemagne

En 1937, une seule de ces coopératives a construit 20.000 maisons, représentent 2.650 millions de francs.

Etats-Unis

En 1935, le nombre de coopératives était de 10.534 et leur avoir de 20 milliards de francs.

Suède

En 1937, la coopérative des logements de la Ville de Stockholm avait créé 1857 logements pour une valeur de 750 millions de francs.

Considérée comme un modèle, la Société d'épargne et de construction des locataires de Stockholm (H.S.B.) compte maintenant plus de 70 succursales et rassemble dans les principales villes de la Suède plus de 35.000 familles.

* * *

Il faut préciser que dans l'ensemble ces coopératives de logement se sont attachées à construire des habitations, non pas aux moindres frais — comme ç'a été malheureusement le cas pour beaucoup de constructions effectuées en France pour des familles de situation modeste depuis la première guerre mondiale — mais avec un grand souci de confort. C'est certainement là une des raisons de leur succès.

* * *

Le succès des coopératives de logement anglaises, allemandes, américaines et suédoises n'a eu en France qu'un faible retentissement.

Avant la guerre de 1914 quelques sociétés ont été fondées, mais la crise économique de 1931 a ralenti leur essor quand elle n'a pas entraîné la cessation complète de leur activité.

Il semble d'ailleurs que l'on ne doive pas limiter à la crise économique les raisons de cet échec. Elles sont multiples.

Tandis qu'en Angleterre et en Norvège notamment, les animateurs de ces sociétés ont donné à leur action un caractère social, en France les coopératives existantes ne semblent pas, dans l'ensemble, avoir été dirigées d'une façon aussi désintéressée. Il va de soi, en outre, que nos compatriotes étaient et sont encore mal habitués à consacrer une partie importante de leur budget à la location ou à la construction de leur logement.

Depuis la libération, de nombreuses « Caisses mutuelles » ont été créées pour faciliter la construction suivant la formule coopérative et un certain nombre d'entre elles ont fait saisir le parlement d'un projet de loi tendant à donner un statut légal aux coopératives de logement. Nous croyons savoir que ce projet est actuellement à l'étude du Conseil National de Crédit.

* * *

En Tunisie les quelques sociétés métropolitaines existant avant la guerre avaient recueilli quelques adhésions. Depuis la fin des hostilités les Caisses mutuelles nouvellement créées en France ont prospecté la Tunisie et s'y sont fait représenter. Des projets de création de coopératives de logement en Tunisie auraient également été formés.

Maurice CACARRIER

Chef du Service du Logement
au Commissariat à la Reconstruction
et au Logement