



nous, les coopératives

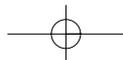


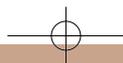
de l'Utopie à la réalité



La solution coopérative

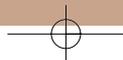
FEDERATION NATIONALE DES
SOCIETES COOPERATIVES D'HLM





2

« Résidence Gure Izerda »,
15 logements en accession sociale à
la propriété à Tarnos (64) par Le COL.



Préface



Notre Fédération célèbre en 2008 le centième anniversaire de sa fondation. Combien d'entreprises, d'organisations peuvent-elles se prévaloir d'une telle ancienneté ?

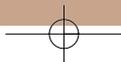
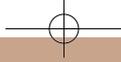
Les maîtres mots de cette longévité sont : fidélité à nos valeurs, innovations et détermination à toujours mieux répondre aux attentes de nos concitoyens.

Rien n'aurait été possible sans les militants et militantes de la coopération Hlm. Leur pouvoir de conviction et leur engagement résolu en faveur de l'accès à un logement de qualité ont donné à notre fédération une force, une légitime fierté de l'œuvre accomplie et un enthousiasme qui demeure intact.

Les menaces et les périls ont été nombreux au cours de ces cent années. Nos coopératives ont su faire taire les arguments sur la fragilité supposée de nos sociétés et surmonter le refus des pouvoirs publics de reconnaître une forme économique atypique, assurant une place prépondérante aux individus dans un cadre collectif désintéressé. Les lois « scélérates » de 1971 qui ont mis un coup d'arrêt à notre développement ne sont désormais qu'un mauvais souvenir. Nous avons su, ensemble, rebâtir notre maison commune, convaincre nos partenaires de la modernité du statut coopératif appliqué au secteur du logement et reprendre, peu à peu, toute notre place. Nous sommes prêts pour de nouveaux développements.

Les coopératives d'Hlm sont désormais des généralistes de l'habitat social. Elles ont inventé avant l'heure l'accession sociale sécurisée à la propriété, qui est leur mission historique. Elles ont su y associer d'autres compétences, dans le locatif social, l'aménagement, la gestion de copropriétés avec en permanence le souci de favoriser l'accès au logement des personnes à revenus modestes et moyens. Elles ont su nouer des partenariats nombreux, en particulier avec les collectivités locales. Elles sont désormais reconnues pour la qualité et la pertinence de leurs







interventions et s'attachent à intégrer les préoccupations du développement durable dans tous les aspects de leurs activités.

Pour autant, les défis restent nombreux. Comment ne pas être interpellé par la crise du logement ? Comment développer une accession réellement sociale, partout, en particulier dans les cœurs urbains ou les centres bourgs ? Comment assurer la complémentarité entre l'accession et le locatif, en permettant de véritables parcours résidentiels ? Quelles initiatives pour que nos coopératives d'Hlm apportent de nouvelles réponses pour les plus démunis ? Comment construire « durable » à des prix abordables pour tous ? A toutes ces questions, les coopératives d'Hlm et leur Fédération ont répondu par un nouveau projet fédéral qui permettra à notre mouvement, d'engager ce second siècle avec confiance et volonté.

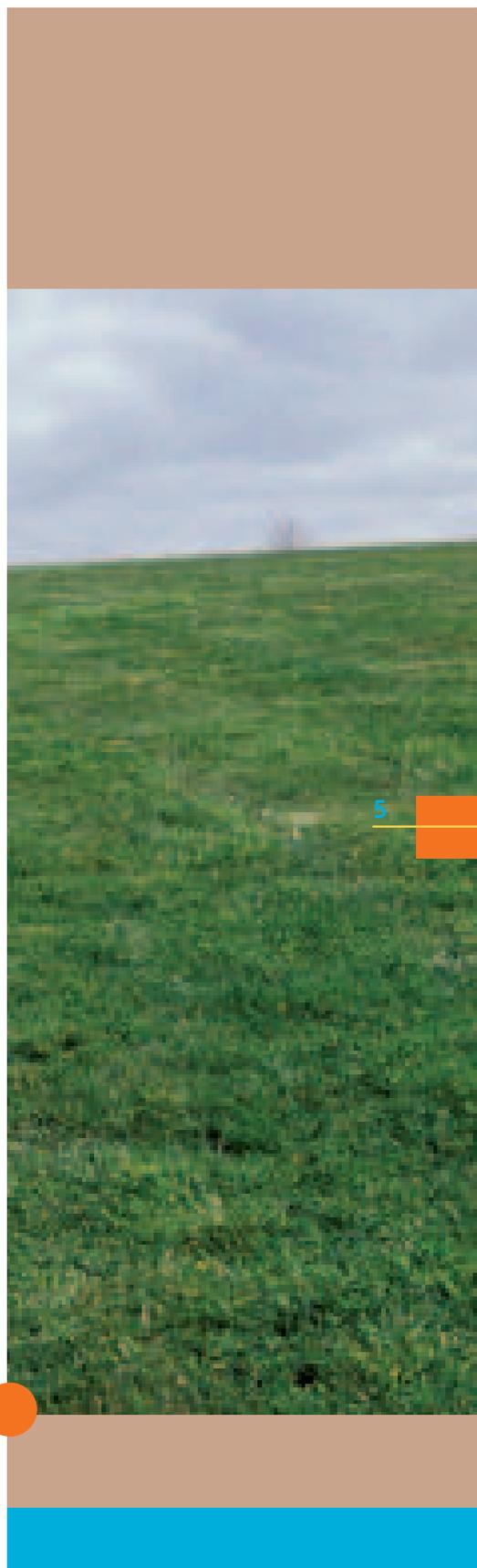
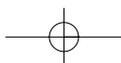
Partout dans le monde, les tentations de laisser faire le seul marché, de banaliser tous les acteurs constituent de vraies menaces pour le mouvement Hlm et un risque majeur pour le logement des foyers modestes et moyens. Mais nous saurons, aujourd'hui comme hier, convaincre et agir.

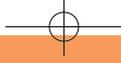
Agir pour développer le fait coopératif qui permet la responsabilité, la solidarité, le sens de l'intérêt général.

Agir pour le droit au logement, la mixité sociale, la promotion individuelle et le progrès collectif.

Demeurons des pionniers, en gardant l'esprit de ceux qui, il y a cent ans, ont fédéré les coopératives d'Hlm !

Marie-Noëlle LIENEMANN,
Ancien ministre, présidente de la FNSCHLM







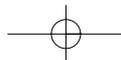
Fédération Nationale des Sociétés Coopératives D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Paris, le 11 novembre 1929.

Monsieur le Président

Le rapport de Conseil supérieur des Habitations à bon marché à Monsieur le Président de la République Française, pour l'année 1929, publié au Journal Officiel de 27 Juin dernier, fait connaître l'importance prise par les Sociétés coopératives pour l'application des lois de 1894 et 1901 sur les Habitations à bon marché, et les services bien plus grands que ces Sociétés peuvent rendre aux locataires et de leur enrôlement en faveur, ainsi que quelques motifs d'urgence reconnus indispensables par l'expérience de ceux qui s'occupent de réalisations pratiques.

De nous d'un grand nombre de Sociétés coopératives de Malines (Belgique), nous avons l'honneur de vous adresser un rapport sur les principales modifications que devra subir le projet voté par le Conseil des Délégués les 4 et 11 Juillet dernier, pour permettre à nos Membres de se développer et appuyer un comité efficace à la tête des logements.



Sommaire



8

Texte :

Roger-Henri Guerrand

Historien de la vie quotidienne en milieu urbain, il compte parmi les fondateurs des nouvelles écoles d'architecture créées en 1969. Il a, en 1966, soutenu la première thèse française consacrée à l'histoire du logement populaire.

Amicalement complété par :

Vincent Lourier, FNSCHLM

Patrick Kamoun, USH





Le temps de l'Utopie

p.10

Le temps du Réalisme

p.34

Le temps des Turbulences

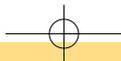
p.52

Le temps du Renouveau

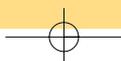
p.64

- 3 Préface
- 7 Nous, les coopératives
- 14 Un coopérateur inattendu : Napoléon
- 19 La République coopératiste de Jean Jaurès
- 22 A chacun son pavillon
- 40 Les Castors redonnent l'exemple
- 44 La Charte du Castor
- 54 La loi du 16 juillet 1971
- 60 Un regain d'intérêt pour l'économie sociale
- 66 La reconquête des compétences
- 73 Vers une reconnaissance de la spécificité coopérative
- 84 Les textes législatifs concernant les coopératives
- 86 Les présidents de la Fédération
- 88 Les sociétés coopératives d'Hlm





« Le faourg-jardin du Stockfeld », 464 logements
locatifs édiés en 1910 à Strasbourg (67) par
la Société coopérative de logements populaires.





1

Le temps de

l'Utopie



11

1 Un coopérateur
inattendu : Napoléon

2 La République
coopératiste de
Jean Jaurès

3 A chacun
son pavillon

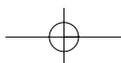




” **Souvenez-vous des castors. Vous êtes dispersés sur les bords du fleuve : assemblez-vous, entendez-vous, et vous aurez bientôt opposé une digue inébranlable à ses eaux rapides et profondes.** ”

Modèle d'habitation pour familles ouvrières, conçu par le Prince Albert, exposé à l'Exposition Universelle de 1851, démonté et rebâti plus tard à Kensington Park.

Ainsi s'exprimait **Lamennais** dans son « Livre du Peuple », paru en 1837. L'exemple du castor lui servait pour recommander l'association. Elle permettrait aux ouvriers de sortir enfin de la « funeste dépendance » dans laquelle ils se trouvaient alors.





Il existera effectivement une « Société des Castors » fondée à Lyon en 1850 : elle fait partie du vaste mouvement associatif qui se forme en France, vers le milieu du 19ème siècle, sous l'influence conjuguée du manufacturier écossais Robert Owen, l'inventeur du Coopératisme, et de **Charles Fourier**, le philosophe de Besançon. Les théories de celui-ci sur l'abolition du salariat - les travailleurs salariés doivent devenir des travailleurs associés - et concernant l'habitation collective - le « phalanstère » - dominant tous les débats des réformateurs sociaux de droite et de gauche. Fourier n'a pas employé le mot de coopérative mais son expression de « comptoir communal » signifie exactement la même chose :

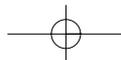
“ **Le comptoir communal aura pour rôle de procurer à chaque individu toutes les denrées indigènes ou exotiques au plus bas prix possible en l'affranchissant des bénéfices intermédiaires que font les marchands et les agioteurs.** ”

13

Devant les excès du capitalisme sauvage, la tendance vers une « **république coopérative** » est si forte que les révolutionnaires de 1848, une fois au pouvoir, reconnaîtront officiellement que **les ouvriers peuvent s'associer entre eux pour jouir des bénéfices de leur travail.** Une floraison de coopératives de production se lève : en 1850, on en compte déjà 39 réparties dans 12 départements.

Malheureusement, cette année là, l'Assemblée Nationale a pris un virage à droite. Adolphe Thiers, le représentant le plus actif des possédants, exprime leur angoisse devant les initiatives populaires dans un rapport sur les coopératives.

Il déclare : "Les associations ouvrières ne sont pas autre chose que l'anarchie dans l'industrie... Votre commission a conclu qu'elle n'attribue pas à des collections d'individus les propriétés nécessaires pour l'exploitation d'une industrie quelconque."





1

Un coopérateur inattendu : Napoléon



Louis-Napoléon, président.

La maison de 3 000 F, accessible
aux revenus modestes, conçue par
l'architecte Stanislas Ferrand.



La deuxième République est renversée par son président, le prince Louis-Napoléon Bonaparte : il prend le pouvoir à la suite du coup d'état du 2 décembre 1851.

Devenu Napoléon III, il ménage, dans un premier temps, ceux qui lui ont permis, suivant son étonnante formule, de « sortir de la légalité pour rentrer dans le droit ». Toutefois, sa parfaite connaissance des besoins et des aspirations du peuple, acquise durant ses longues années d'errance et de conspiration, va bientôt se révéler.

Dès 1862, il avait envoyé un groupe d'ouvriers parisiens visiter l'Exposition Universelle de Londres : leurs rapports furent presque aussitôt publiés en un volume. Il y est question des coopératives britanniques et naturellement du grand modèle, celui des « Equitables pionniers de Rochdale », fondé en 1844. Or cette coopérative de consommation venait de se compléter (1860) par une coopérative de construction. Outrés par les prétentions des propriétaires qui voulaient augmenter leurs loyers sous le prétexte qu'ils touchaient des dividendes, les sociétaires avaient décidé de se lancer dans une opération immobilière.

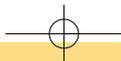
Le **24 juillet 1867**, en pleine Exposition Universelle de Paris, au moment où les 354 délégués ouvriers de toutes professions élus dans les usines pour visiter l'exposition, se réunissaient pour la première fois, un texte décisif était voté par le Corps Législatif. L'**article 51** de cette loi donnait en effet les précisions suivantes :

« les sociétés qui ont pour objet l'une ou plusieurs des opérations suivantes : construire des maisons pour les associés..., sont soumises aux dispositions générales qui régissent les différentes espèces de sociétés civiles ou commerciales. »





Dans le même temps, Napoléon III passe à l'action par l'intermédiaire de son agent habituel auprès des travailleurs parisiens, l'ouvrier ferblantier Chabaud. Celui-ci prend la parole au cours des réunions tenues par les délégués ouvriers à l'exposition. Dans la séance du 29 septembre, il est question des coopératives de consommation, à cette époque une douzaine dans la capitale. Chabaud en profite pour soutenir que s'affranchir des propriétaires s'avérait aussi nécessaire que de se libérer des commerçants. Pour cela, les ouvriers devaient s'occuper eux-mêmes de la construction de leurs maisons. Or ils n'en avaient pas les moyens. Pourquoi refuser les concours désintéressés qui leur étaient offerts ? « Une personne que vous connaissez, dit Chabaud, et qui s'est constamment occupée du sort des ouvriers, veut vous venir en aide. Elle nous offre 41 maisons comme capital fondatif, évalué à 500 000 francs. Nous emprunterons sur la garantie des maisons 250 000 francs au Crédit Foncier, nous souscrirons 100 000 actions et tout de suite nous aurons de quoi loger 123 ménages. »

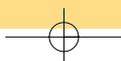


Avenue Daumesnil de nos jours.

Seul témoin de ce grand dessein, subsiste la cité de **l'avenue Daumesnil** (Paris 12^{ème}), n° 218 à 246. Elle a traversé le temps et tient une double place historique : c'est la première cité coopérative française mais aussi le premier ensemble de logements sociaux construits en béton. Pour sa réalisation, l'empereur, toujours épris de nouveauté, s'en remit à deux entrepreneurs britanniques qui utilisaient un système breveté en 1864 et primé à l'Exposition de 1867. Napoléon III aurait lui-même corrigé les plans qui lui furent soumis. Ce très habile dessinateur de jardins n'en était pas incapable.

Il en résulta de petits immeubles de trois étages divisés en appartements de 36 mètres carrés - deux pièces, cuisine, cabinet d'aisances - avec une hauteur sous plafond de 2,70 m. Commencés en mai 1867, ils furent prêts à la fin de l'année.

Le « couvent aux volets verts » fut critiqué par ceux auxquels il était destiné : volume d'air insuffisant, distribution mal conçue car il fallait traverser les pièces pour parvenir à la cuisine. En tout état de cause, la surface et le confort de ces logements dépassaient sans question tout ce qui était alors proposé par les bailleurs privés.



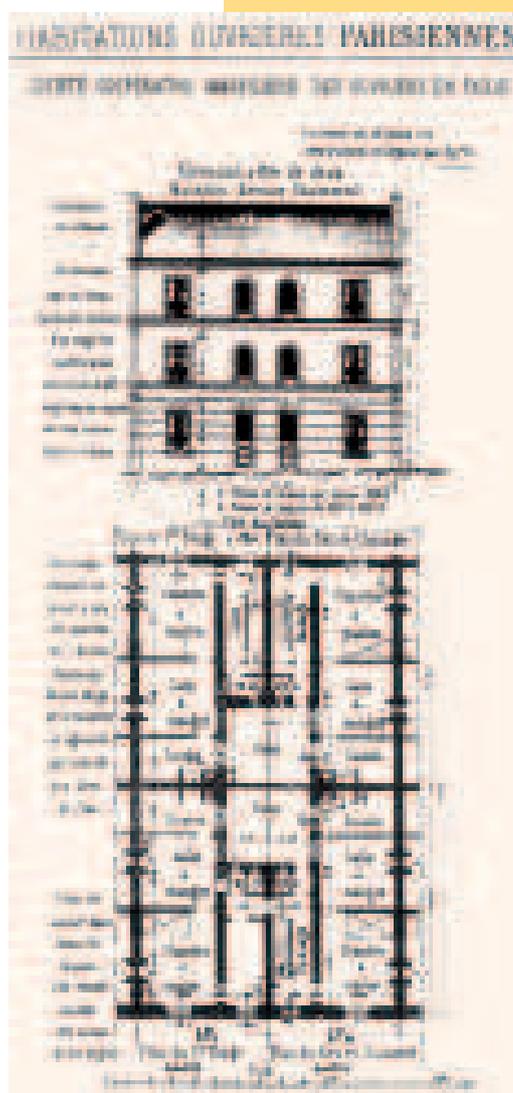


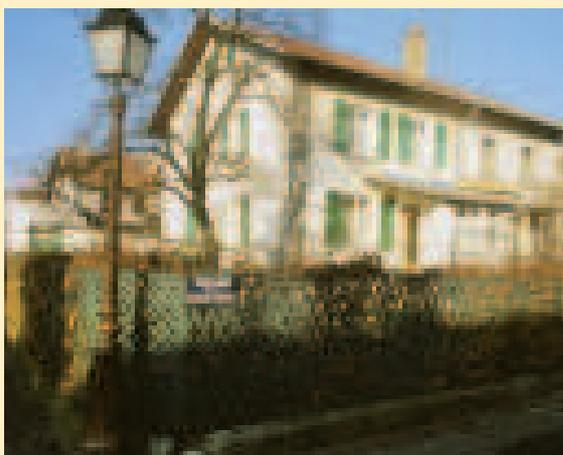
Cité Napoléon, Paris IXème, 58, rue de Rochechouart, cité ouvrière construite à l'initiative de Napoléon III, autour d'une cour jardin, 86 logements (architecte : Marie-Gabriel Veugny).

La réalisation-pilote de l'avenue Daumesnil ne fit pas plus école que l'immeuble de la **rue Rochechouart**, achevé au début du Second Empire avec également l'aide de Napoléon III et qui devait lui aussi débiter une série.

A cette époque, la majorité de la population ouvrière, soumise à des horaires pour ainsi dire sans limites précises et par ailleurs chichement rétribuée, n'est pas encore capable de dépasser le souci de sa subsistance quotidienne.

Société Coopérative Immobilière
des Ouvriers de Paris.
Paris XIIe, 234-246 avenue
Daumesnil. 1867.





Un seul exemple d'accession à la propriété par mensualité - après un apport initial - sera longtemps le modèle vers lequel se tourneront tous les penseurs sociaux de l'Occident, c'est celui proposé à **Mulhouse** par une association de manufacturiers.

Napoléon III subventionna l'opération et sa réussite fut indéniable :

- n 1862 : 560 maisons
- n 1867 : 800 maisons
- n 1895 : 1 240 maisons abritant 10 000 personnes (plus de 10 % de la population de la ville).

18

Cité ouvrière de Mulhouse à nos jours et sous le Second Empire (d'après O. Lancelot) et sa création en 1853 par Jean Dolfus sur des plans de Muller.





2 La République coopératiste de Jean Jaurès

Après le Second Empire, l'idée coopérative conservait toujours son pouvoir d'attraction. Dès les débuts de la III^{ème} République, aucune assemblée ouvrière ne pourra se passer d'en discuter.

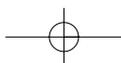
Le **premier Congrès ouvrier de France**, tenu à l'initiative d'éléments « modérés », se tint en 1876 et il ne vota que des résolutions modestes, approuvées par la presse conservatrice. Quelques adversaires du Coopératisme s'y manifestèrent sous le prétexte que ce système « privait le prolétariat de ses chefs naturels en faisant passer dans la bourgeoisie ses membres les plus énergiques et les plus intelligents ». Ils ne convainquirent pas les militants qui se retrouvèrent au deuxième Congrès (1878) et s'exprimèrent nettement dans la résolution finale :

“ **Les syndicats devront mettre tout en œuvre pour l'établissement de sociétés générales de consommation, de crédit et de production, appuyées sur un contrôle sérieux, dont l'absence est la cause des succès passés.** ”

Semblable souci « réformiste » faisait horreur à Jules Guesde. Le fondateur - avec Paul Lafargue, gendre de Marx - du « Parti ouvrier de France » (POF) ne pouvait, en effet, s'accommoder d'aucun aménagement du régime capitaliste. Pour ce théoricien du « Grand Soir », les coopératives représentaient « le plus grand commun diviseur de forces ouvrières ».



Deuxième séance du Congrès ouvrier de 1876 (dessin d'après nature par Claverie).





Benoît Malon, l'un des fondateurs de la première association internationale des travailleurs et ancien communal, se rangeait à une thèse différente : il avait participé, en 1867, à la création d'une coopérative de consommation, « La Revendication », installée à Puteaux. Il rompra avec les marxistes du POF en 1882 et, grâce à son influence, des coopératives « socialistes » pourront se développer.

” Soyons révolutionnaires quand les circonstances l'exigent et réformistes toujours. ”

répétait sans cesse ce penseur averti du socialisme français.

Le slogan de B. Malon ne scandalisait pas **Charles Gide**, le premier économiste français à établir une théorie complète du coopératisme dont il se fera toute sa vie le fervent défenseur. Pour le maître de l'École de Nîmes, le but ultime des militants sociétaires est en effet d'arriver à un régime républicain ayant pris la forme coopérative (« principes de l'Économie politique », 1884). Grâce aux coopératives, les instruments de production passeront aux mains de leurs sociétaires par une voie pacifique. **Le coopératisme instaure la démocratie dans l'ordre économique puisque c'est la conquête de l'industrie par les classes populaires.**

Jaurès, tout d'abord sceptique, finira par se rallier à ce point de vue, surtout après un séjour à Bruxelles, lors de l'inauguration de la « **Maison du Peuple** », en 1899. Pour édifier ce monument-phare de l'architecture du début du 20^{ème} siècle, implanté en plein quartier bourgeois de la capitale belge, les dirigeants du « Parti ouvrier belge » (POB) avaient eu recours à Victor Horta, l'un de leurs compagnons



La « Maison du Peuple » inaugurée en 1899, monument-phare de l'architecture du début du 20^{ème} siècle conçu par l'architecte Victor Horta.

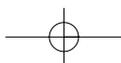




de route, qui figurait déjà parmi les maîtres d'œuvre les plus renommés de l'Occident.

Personne ne pouvait être insensible à la splendeur esthétique et fonctionnelle de ce temple élevé grâce aux efforts de coopérateurs ouvriers. La qualité de cet important complexe - aujourd'hui disparu - sembla à Jaurès un exemple à suivre. Il en vint lui aussi à penser que **la coopérative avait sa valeur propre. Non seulement elle se révélait un agent de transformation sociale mais, en plus, sa pédagogie convenait parfaitement à la classe ouvrière en lui apprenant à gérer et à organiser.**

La Société Coopérative d'Hbm
« La Maissonette », fondée
en 1903 (cliché 1907) :
110 maisons réalisées entre
1903 et 1909.





3

A chacun son Pavillon

Sur le terrain, à cette époque, tous les espoirs sont permis et la France peut présenter un bilan triomphal à l'Exposition universelle de 1900 : elle occupe le premier rang mondial par le nombre de ses coopératives de consommation, 1 641 regroupant 500 000 sociétaires. Cependant, la Grande-Bretagne et l'Allemagne en alignent davantage, respectivement 1 793 000 et 800 000.

Dans le domaine des coopératives d'habitation, on ne s'étonnera pas de la modestie des chiffres : 22 groupements contre 57 sociétés anonymes d'habitations à bon marché (Hbm). S'engager dans une opération de longue haleine qui exige une mise de fonds préalable et un effort soutenu d'économie n'est encore à la portée que d'une tranche restreinte de la population salariée. Parmi les réalisations pionnières, quelques unes présentent toujours un intérêt, ne serait-ce que parce qu'elles ont lancé des formules parfois abandonnées un temps, puis reprises.

« La Foncière de Reims » (1870), l'une des premières, pratique l'accession mais aussi la rénovation de maisons anciennes.

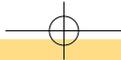
« La Société civile coopérative de consommation du 18^{ème} arrondissement de Paris » (1884) invente la location-coopérative dans les 22 appartements surmontant ses magasins installés dans un magnifique immeuble de la rue Jean Robert.

« **Le Coin du feu** » est créé en 1894 à Saint-Denis par un ouvrier mécanicien : 27 pavillons sont construits trois ans plus tard et 70 seront en cours en 1905. Pour l'excellence de ses réalisations, cette coopérative recevra un Grand Prix à l'Exposition Universelle de Turin en 1911. En même temps qu'à Saint-Denis, des employés du chemin de fer Paris-Orléans s'associent pour fonder « **Le Cottage d'Athis** », qui a 36 pavillons à

son actif en 1895. A Nantes, en 1903, apparaît « **La Maissonette** » : en dix ans, elle édifie 354 maisons.

22





Société Coopérative
d'HBM « Le Foyer
pour Tous», fondée
en 1905.

Magasin de la Société
coopérative l'Egalitaire, vers 1900.



Deux réussites majeures du Mouvement Coopératif dans le secteur de la construction vont marquer le début du 20ème siècle et clore, pour un temps, les tentatives où l'utopie se mêle à des aspirations petites-bourgeoises. La première se situe **41 rue de Lille**, derrière le majestueux hôtel de la Caisse des Dépôts, dans l'un des quartiers « nobles » de la capitale, à deux pas du Louvre. Il s'agit de l'immeuble de dix étages construit par l'architecte Bliaut pour « **La Société Coopérative des Dames des Postes, Télégraphes et Téléphones** » constituée à l'initiative de Jules Siegfried et destiné au logement des célibataires du personnel féminin des PTT. Avec ses 108 chambres et tous les services collectifs exigés dans cette sorte d'internat, une réalisation aussi luxueuse et l'un des témoins les plus

réussis de l'architecture « Art nouveau » à Paris, atteste que les coopérateurs ne sont ni des attardés ni des « misérabilistes » : **l'exigence de la qualité est chez eux absolument primordiale.**

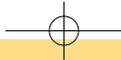




181 - Madame de la Roche-Guyon, photographie de M. de la Roche-Guyon, le 20 mai 1880. - Archives de la Roche-Guyon



182 - Madame de la Roche-Guyon, photographie de M. de la Roche-Guyon, le 20 mai 1880. - Archives de la Roche-Guyon



Si le bâtiment au 41, rue de Lille offre encore aujourd'hui son état d'origine, il n'en est pas tout à fait de même en ce qui concerne ceux de la **cité-jardin de Draveil** , la première de la région parisienne. Mais cet ensemble de pavillons, voulu par des coopérateurs à la veille des événements de 1914, mérite une place emblématique.

Annoncé dans « L'Humanité » en décembre 1909, ce projet ravit Albert Thomas, - un des dirigeants de la Section Française de l'Internationale Ouvrière et, par ailleurs gestionnaire de coopérative - qui le célèbre dans un article enthousiaste :

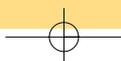


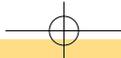
“ Il y aura à Paris-jardins, si les vœux ardents des fondateurs se réalisent, un grand parc et des espaces libres ! Il y aura la Maison commune avec bibliothèque, salon de lecture, salle de fêtes ! Il y aura une ferme, avec jardin potager et pépinière, où tous les coopérateurs trouveront lait pur, beurre et œufs frais, légumes, semences, arbres fruitiers au prix de revient. Il y aura, bien au centre, la coopérative de consommation répartissant à tous les denrées saines que fournit le Grand magasin de gros des coopératives socialistes ! ”



Il est certain que les « travailleurs pères de familles » - comme ils se dénommaient eux-mêmes - ayant choisi d'adhérer à la formation de « Paris-Jardins », comptaient parmi eux des militants socialistes - tendance Jaurès - et coopérateurs.

Le refus de toute spéculation était affirmé dans l'article 45 de leur Charte : aucune maison ne serait revendue à un tiers par le sociétaire. La coopérative la rachetait à son prix initial et la revendait de même.





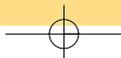
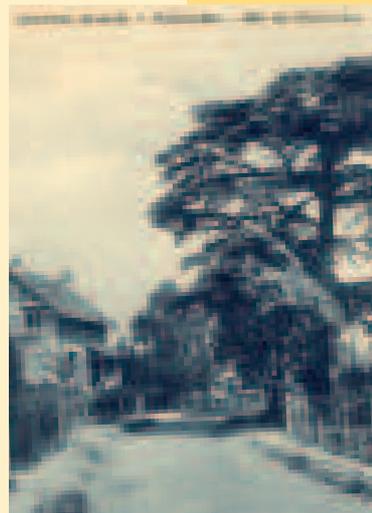
L'architecte Jean Walter, qui avait déjà construit des cités-jardins pour des industriels de l'Est, choisit le parti des « **cottages** » anglais : édifiés par deux coopératives, 40 d'entre eux - sur 350 prévus - étaient achevés en août 1914. La cité ne sera terminée qu'en 1928 avec 250 pavillons.

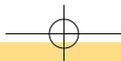
Albert Thomas vécut assez longtemps pour constater que la vie



culturelle qu'il rêvait de voir s'épanouir à Paris-Jardins n'avait pas tardé à prendre corps : matinées récréatives, veillées, concerts se succédaient. Ouvertes aux habitants de la commune de Draveil, ces manifestations se déroulaient dans l'ancienne orangerie du château qui pouvait accueillir 500 personnes. Ce fut l'ébauche d'une des premières maisons de la culture imaginées en France dans l'esprit des universités populaires du début du 20ème siècle.

En ce lieu privilégié - bien que non exempt de conflits -, le coopérateur Henri Sellier, réalisateur de la cité-jardin de Suresnes, devait reconnaître ses aspirations. Ministre de la Santé Publique du Gouvernement de Léon Blum, il tint à inaugurer officiellement la cité « **Paris-Jardins** », le dimanche 11 octobre 1936...





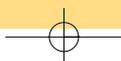
Côté cour, des jardins
privatifs agréables.

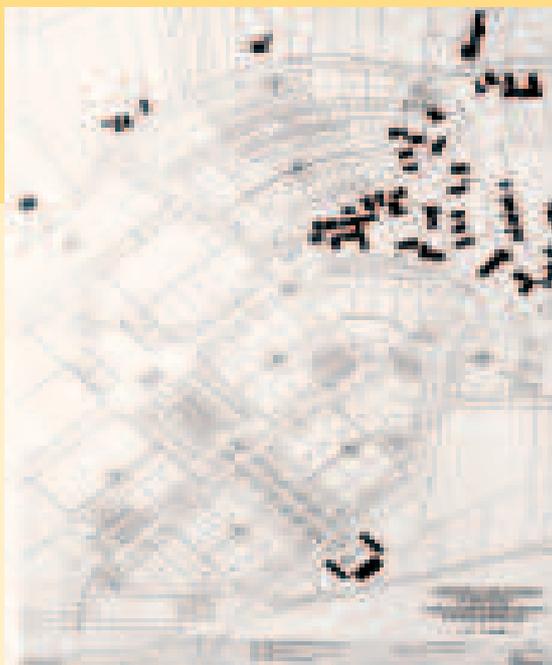
Côté rue, une architecture
inventive et animée.

Le faubourg-jardin du Stockfeld

Au début du vingtième siècle, dans le cadre de la rénovation de la partie ouest de son centre historique fortement endommagée lors du siège de 1870, la ville de Strasbourg prévoit de démolir 135 immeubles. La première tranche de cet ambitieux plan d'aménagement entraînait le délogement de 460 familles populaires ayant des revenus modestes. Pour celles-ci, la ville décide de créer une **cité-jardin**. Sa maîtrise d'ouvrage est confiée à la Société coopérative de logements populaires (Socolopo) fondée en 1899.

Lancé en mai 1909, le concours est remporté par Edouard Schimpf, architecte de la ville, dont le projet régionaliste était fidèle aux idéaux de Ebenezer Howard, l'inventeur de la cité-jardin.





Sur un terrain de 12 hectares cédé par la ville, la coopérative va édifier **464 logements répartis en trois types** (2 pièces de 44 m², 3 pièces de 53 m², 4 pièces de 61 m²) répartis dans trois types d'immeubles : maisons uni-familiales jumelées,

maisons par quatre logements, mini-bandes composées de plusieurs groupes de quatre logements. Ces immeubles avaient **plusieurs variantes de façades pour composer des paysages variés**. La diversité des surfaces et des immeubles a favorisé une hétérogénéité des loyers pratiqués.

Edouard Schimpf :
« Der Bebauungsplan »,
du Stockfeld, 1910.



Le faubourg-jardin est inauguré le 17 décembre 1910. Lors de la livraison du dernier des 464 logements, le quartier abrite **2 604 habitants**, dont les deux-tiers sont ouvriers. Inscrite à l'inventaire complémentaire des Monuments historiques en 1997, elle a été entièrement réhabilitée par la Socolopo entre 2001 et 2005.

Maisons plurifamiliales en bande type II et type III.



1-3, allée David-Goldschmidt.



La loi Strauss impose aux sociétés coopératives d'Hbm des statuts types qui représentent la première pierre de la création d'un « label Hbm ». Le 13 janvier 1908, se constitue la « Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitation à bon marché » et 50 d'entre elles y adhèrent rapidement.

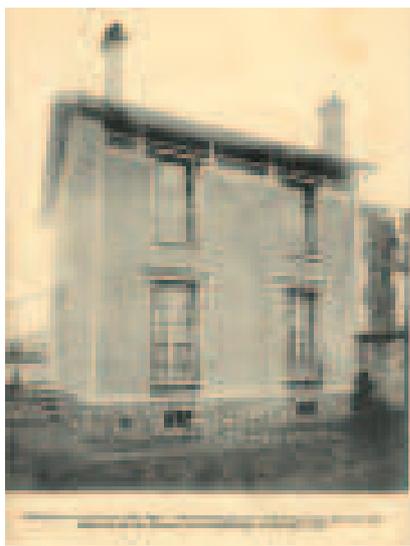
A la veille de la première guerre mondiale, les sociétés coopératives d'habitation peuvent légitimement penser avoir l'avenir devant elles : on en dénombre 258 alors que les sociétés anonymes d'Hbm ne sont que 152. Certes, toutes ne sont pas en fonctionnement ou se contentent de très modestes réalisations mais leurs démarches sont de plus en plus reconnues par les Pouvoirs Publics : **en 1906, la loi Strauss permet aux coopératives d'emprunter à un taux avantageux (3 %) auprès des caisses de crédit immobilier.** Elles sont exemptées pendant douze ans des impôts fonciers (contribution foncière, impôts sur les portes et fenêtres). Elles peuvent souscrire des contrats d'assurance à taux réduit.

Le mouvement de la construction coopérative bénéficie du courant anti-urbain qui rassemble alors, dans toute l'Europe - et pas seulement chez les intellectuels -, les adversaires de villes tentaculaires, foyers d'épidémies et « d'immoralité ». Une coopérative du 19^{ème} arrondissement de la capitale n'hésitera pas - en 1907 - à s'intituler « **La Campagne à Paris** ». Cet état d'esprit a déjà reçu la caution littéraire de Zola dans l'un de ses ouvrages, « Travail », paru en 1901. Le célèbre auteur de « Germinal » (1884) imagine une ville idéale, nommée





« Beauclair », un fouillis de pavillons disséminés dans la verdure. En outre, paraissent maintenant, sur le marché de la presse, des publications nouvelles portant des titres significatifs : « Ma petite maison » (1905) ; « La maison pour tous à la campagne » (1905) ; « Not'cabane, terre et foyer pour tous » (1911) ; « La maison française » (1913). Ces périodiques, abondamment illustrés, s'attardent avec complaisance à présenter des constructions de style « cottage » ou « chalet ». Les fantaisies décoratives dont elles aiment à se parer inquiètent parfois les agents du fisc peu enclins à leur appliquer les différents textes législatifs qui prévoient des dégrèvements en faveur des Hbm : pour les faire rentrer dans le droit commun, ils n'hésitent pas à les qualifier de « villas ». Ceux qui ont consenti tant de sacrifices pour atteindre à ce bonheur du « home » encore inaccessible au plus grand nombre mériteraient pourtant un peu plus de compréhension.



En 1910, le pavillon de cinq pièces avec jardin dans la banlieue de Paris vaut une moyenne de 12 000 F. Au même moment, le salaire moyen annuel d'un employé, dans la capitale, se monte à 2 200 F, celui d'un ouvrier à 1 700 F. Un ouvrier du bâtiment, en 1911, gagne 4,50-5 F par jour dans la région parisienne, la moyenne nationale est de 4,86 F.



La coopérative « La Campagne à Paris » a construit à compter de 1907, 92 pavillons en accession près de la porte de Bagnolet à Paris.





Alexandre Ribot,
l'initiateur de la loi
sur l'accession à
la petite propriété.



Exposition de
l'habitation 1908.



Grâce aux coopératives, les prix du marché peuvent être cassés. Par exemple, en devenant sociétaire de « **L'Abri Familial** », il devient possible d'acquérir une maison en pierre meulière comprenant cinq pièces, cave et grenier pour 7 200 F, terrain compris, tarif de 1908.

Cette paix de la maison bien à soi, le président de la coopérative « Le Cottage Angevin » la décrit avec une touchante sincérité dans une allocution prononcée, le 18 janvier 1913, devant M. Malvy, Ministre du Commerce :

“ **Presque à cette heure, un jour comme celui-ci, la lampe s'allumera, discrète, dans ces logis ordonnés et propres ; elle enveloppera de sa douceur quiète le père reposé, la mère souriante, les fils vigoureux, les filles déjà ménagères entendues ; et si quelque aîné court le monde, chemine au loin sur les routes de France, on le plaindra de ne pas goûter cette paix merveilleuse et pénétrante, de ne pas entendre ces mille petites voix mystérieuses qui sortent des murs immaculés, des parquets cirés, des meubles luisants, des objets sans poussière, de tout, enfin, même des tiroirs clos mais qu'on sent bien rangés.** ”

Nombre de ces propriétaires d'un nouveau type - ils ne doivent rien à leurs ancêtres - tomberont bientôt sur les champs de bataille. Dans leur majorité, ils n'étaient certes pas des disciples de Fourier, de C. Gide ou de Jaurès et le parti radical, celui des « petits » qui se refusaient à se débarrasser des « gros » par une révolution violente, avaient certainement leurs faveurs. Mais aspirer à la propriété, dans une période où l'insécurité est la règle pour les travailleurs soumis à la règle du chômage « normal », une évidence pour les économistes libéraux, est un réflexe de sécurité parfaitement compréhensible. Il a donné lieu à des réalisations dont la plupart subsistent aujourd'hui : elles témoignent d'un souci de probité qui fut, dès le début, celui des coopérateurs attachés à la valeur du travail bien fait.





Les castors d'Angers.





2

Le temps du

Réalisme

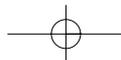


1

Les Castors redonnent l'exemple

2

La Charte du Castor





Dès la fin des hostilités, en août 1919, se réunit le congrès de la « Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hbm ». Aucun débat théorique ne le marque. Les sociétaires s'intéressent seulement au problème des allègements fiscaux et ils réclament une aide accrue de l'Etat.

L'année suivante, qui est celle du chiffre maximum jamais atteint par les coopératives de consommation, 4 790 avec 2 498 449 sociétaires, le nombre des coopératives de construction a encore grandi, 270 pour 182 sociétés anonymes. (Le fait nouveau, dans le domaine du logement social, est l'apparition des offices publics, créés par la loi de 1912, et qui se montent à 14).

36

Les premiers groupes organisés d'auto-construction ont œuvrés durant les années folles. Ce sont les sociétés coopératives du « Cottage Social », managées par un personnage hors du commun, un génie méconnu, l'ingénieur

Georgia Knap. Parmi ses nombreuses inventions, on trouve un nouveau type de moto-cyclottes, le concept de maison électrique ou encore une méthode révolutionnaire de « rajeunissement » qui le rendra célèbre. Il met au point des prototypes de **maisons individuelles faciles à monter par panneaux** et constitue des équipes pour les bâtir. Sa première réalisation, à proximité de la ville de Troyes, va faire des émules. A partir de 1921, 22 groupes d'auto-construction du « **Cottage Social** » vont bâtir près de 1 000 maisons en France.





Société Coopérative d'Hbm
« Le Foyer Familial »,
programme de maisons
individuelles de Saint-Cyr
dans les Yvelines,
architectes Gaston et Juliette
Tréant-Mathé et A. Champ,
1928-1929.

L'idée de la « république coopérative » ne semble plus motiver les sociétaires mais il s'en rencontrera toujours quelques-uns pour participer à des opérations difficiles qui trouveront leurs structures après 1944. Le docteur **Lazare Goujon**, maire socialiste de Villeurbanne à partir de 1924 et futur promoteur de la « cité des gratte-ciel », l'une des rares opérations de logement de masse conduites en province dans l'entre-deux guerres, encourage, dans un premier temps, les initiatives privées de ses administrés.



Il achète un terrain agricole de dix hectares et sélectionne des **candidats « cottagistes »** sur des critères de bonne santé et de solvabilité. On leur donne ensuite un minimum d'informations pour devenir des bâtisseurs : ils construiront 75 maisons. A Saint-Etienne, en 1931, le « **Cottage stéphanois** » demande à ses adhérents de participer aux travaux du bâti : en 1939, 29 pavillons étaient achevés.

La règle générale des coopératives d'habitation s'établit autour de petits programmes - la société « **Terre et Famille** », fondée en 1908, construira une centaine de maisons entre 1919 et 1939 -, ce qui explique **le nombre élevé de groupements, la caractéristique de la période 1920-1940.**

Nombre de groupements 1925 - 1940		
	Coopératives	Sociétés Anonymes
1925	429	285
1933	547	653
1940	437	553

Allée du Parc Montsouris,
à Paris, Société Coopérative
d'Hbm, J. Bonnier architecte,
1923.





Louis Loucheur,
dont la loi fut
adoptée en 1928.

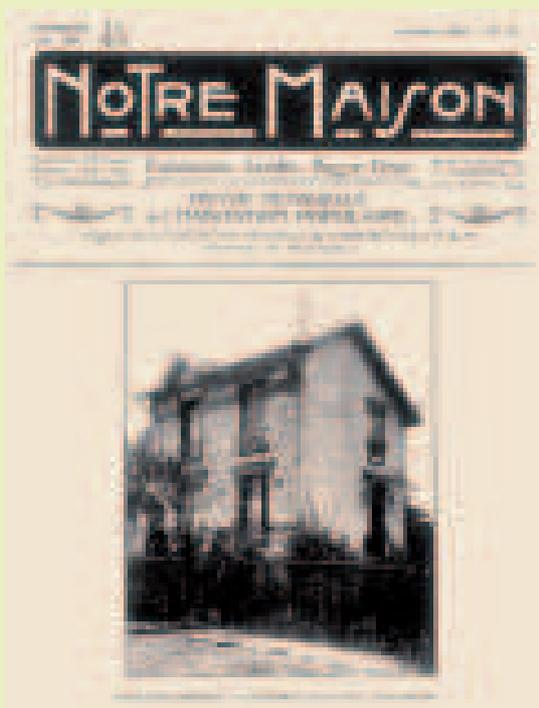
La **loi Loucheur est votée le 13 juillet 1928**. C'est une

loi programme de construction sur 5 ans : 260 000 logements à bon marché, en locatif mais surtout en accession. C'est la

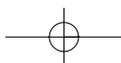
Caisse des dépôts et consignations qui avance les fonds. La loi impose de passer obligatoirement par un organisme d'Hbm.

Elle consacre l'intervention financière de l'Etat en matière de logement. Le nombre de coopératives va fortement augmenter pour atteindre 547 sociétés en 1933. La loi invente comme apport personnel « **l'apport travail** » qui permettra aux coopératives d'Hbm d'expérimenter une solution qui deviendra très populaire dans les années 50 :

les Castors.

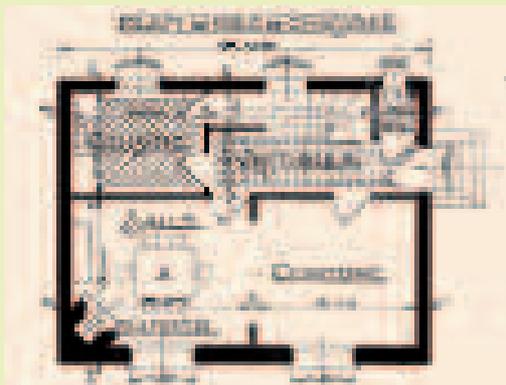


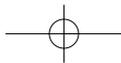
« Notre maison », revue mensuelle de l'habitation populaire, éditée par la Fédération des coopératives d'Hbm dans l'entre deux-guerres.





Plan d'un pavillon-type édifié en 1929 par la coopérative d'Hbm « L'Avenir de Saint-Gratien et d'Eaubonne ».





1

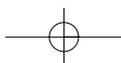
Les Castors redonnent l'exemple

L'attrait des français pour l'habitation individuelle est enfin attesté scientifiquement par l'enquête-pilote conduite par l'Institut national d'études démographiques (INED) en 1947.

Elle coïncide avec le renouveau de l'utopie qui anime le mouvement des « Castors ».

Le Cottage Social,
ancêtre des castors,
Troyes 1924.

40





En août 1948, à Bordeaux, un prêtre-ouvrier et quelques militants de la « Confédération française des travailleurs chrétiens » (CFTC) songent à bâtir une cité communautaire. Pour la plupart, ce sont des employés de la SNCF et de l'EDF. Chaque sociétaire s'engage à consacrer tous ses loisirs à la construction de toutes les maisons du futur « phalanstère ». En novembre, sur un terrain de douze hectares, situé à Pessac-L'Alouette - petite commune, déjà entrée dans l'histoire de l'architecture et du logement social grâce à la réalisation d'un quartier de villas conçues par Le Corbusier pour les ouvriers de l'entreprise Frugès -, débute l'expérience lancée par le « **Comité Ouvrier du Logement de Bordeaux** ».

Dans la droite ligne des enseignements de Charles Gide, il s'agit de prouver sur le terrain que **le Travail peut se substituer au Capital** en procurant un logement à 150 familles et en les « déprolétarisant » par l'accès à la propriété. Ainsi sera édifiée la cité communautaire où l'individualisme n'a pas sa place, comme il est nettement précisé dans le préambule au règlement intérieur de la coopérative, formule choisie par les militants :

„ **Celui qui vient avec l'idée de bâtir sa maison pour ensuite ignorer tous les autres n'a rien à faire dans notre cité. Nous ne bâtirons pas chacun notre maison mais nous bâtirons ensemble notre cité.** „



Opération Castors à Saint-Germain en Laye (Yvelines), 1955.



Eté 1952 : cent volontaires internationaux pour aider les « Castors » du Comité Ouvrier du Logement d'Anglet.

En novembre 1949, on repère cinq groupes de Castors en France (Bordeaux, Poitiers, Nantes, Montreuil et Vaucouleurs) : ils constituent la « Fédération Nationale des Organismes d'auto-construction » inspirée par une mystique communautaire. Cet organisme, l'année suivante, se dote d'un office technique, « **L'Union Nationale des Castors** », dont l'objet statutaire est de « **conseiller, représenter et coordonner l'activité des castors ou des groupements de castors, c'est-à-dire de ceux qui en dehors de leur activité professionnelle normale travaillent à la construction de leur logement.** »

Au fur et à mesure que le mouvement se développe (juin 1954 : 10 350 castors, 5 350 logements habités), les formations politiques seront amenées à prendre parti devant une expérience qu'elles n'attendaient pas. Traditionnellement hostiles à toute mesure « réformiste », le Parti communiste et la CGT s'y opposent (c'est l'Etat qui doit prendre en charge les problèmes du logement). En revanche, la SFIO, qui se souvient de Jaurès, se montre plutôt favorable. Malgré la présence de nombreux militants catholiques parmi les Castors - et l'appui des évêques qui n'hésitent pas, comme en Bretagne, à bénir les cités -, la CFTC fait grise mine : les Castors lui prennent ses militants les plus actifs. Signalons également l'aide efficace de patrons « sociaux » et celle sans faille du Ministre du Logement et de la Reconstruction, **Eugène Claudius-Petit**, malgré sa préférence marquée pour le logement collectif : pour lui, en effet, **les entreprises structurées des Castors canalisent l'auto-construction**. Il n'ignore pas ses résultats désastreux dans les lotissements de l'entre-deux guerres, en particulier sur le territoire de la banlieue parisienne défigurée pour longtemps par des bidonvilles.



Les Castors du Coteau (Le Perreux, 94).



La formule « Castor » fonctionne avec le soutien des Pouvoirs Publics : l'apport-travail peut remplacer l'apport financier initial pour obtenir un prêt du Crédit Immobilier ou des Caisses d'Allocations Familiales. A Angers, Madame **Christine Brisset**, cent fois traduite devant le tribunal correctionnel pour ses actions de squattage, se résout à rentrer en quelque sorte dans la légalité en fondant une association de Castors.

Dans la décennie qui précède le poignant appel de l'**abbé Pierre** à la radio (février 1954), le marché de la location n'existe pratiquement pas en France. Les taudis d'avant-guerre s'arrachent à prix d'or et les jeunes ménages sont obligés de cohabiter avec leurs parents. D'où l'attrait du « Castorat » pour des individualités courageuses dont le monde ouvrier n'a jamais manqué.

Traversant diverses péripéties dues à l'inexpérience, au manque de crédits et à la discussion permanente entre partisans et adversaires de la « cité communautaire », le mouvement castor connaîtra des crises et des scissions avant de retrouver la sérénité dans une « Confédération nationale ». En 1994, la dernière société coopérative Hlm pratiquant encore l'auto-construction est celle de Chelles (Seine et Marne). Elle s'adresse à des ménages qui ne pourraient accéder à la propriété sans apport-travail.



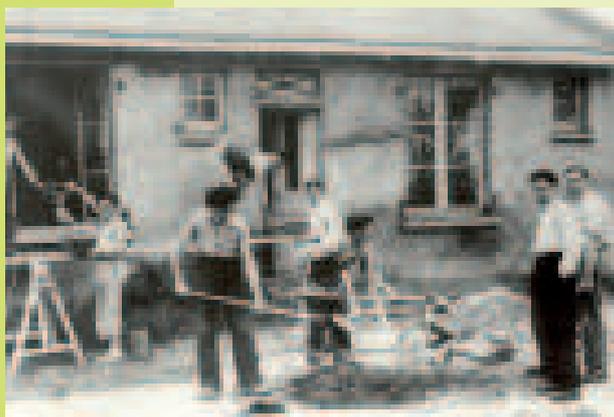
Christine Brisset avec l'abbé Pierre et Robert Buron, futur ministre des travaux publics à Angers en 1954.



Les castors d'Argenteuil, une opération de location-attribution aidée par la coopérative Coopérateurs et Castors.

2 La Charte du Castor

Ci-dessous :
Les Castors d'Angers.



44



Pour que les chantiers soient réalisés dans un délai raisonnable, que le travail soit effectué de façon coordonnée et organisée, un certain nombre de règles sont établies qui pourraient constituer la « Charte du Castor » :

- **80 heures doivent être effectuées impérativement, et au minimum chaque mois.** En réalité, la plupart des Castors dépassent ces contraintes horaires et se consacrent à ce travail de 95 à 100 heures par mois.
- **La présence sur le chantier le samedi est obligatoire.** Cette contrainte permet une réunion hebdomadaire de l'ensemble des Castors.
- **Seuls, les chefs de ménages sont admis sur le chantier.** Les femmes, dans certaines coopératives, ne participent pas au travail de construction et ne peuvent se substituer à leur mari.

Le travail des Castors porte sur la presque totalité du chantier. Les Castors interviennent sur le chantier dès que les fouilles sont réalisées. Ils peuvent alors réaliser les sous-sols et la dalle.

Les murs périmétriques du logement sont réalisés par un maçon salarié de la Coopérative aidé des Castors. L'intervention de ce maçon sur le chantier permet de raccourcir la durée de la construction.

Toutefois, sur certains chantiers, les castors fabriquent eux-mêmes les parpaings, allant jusqu'à réaliser les moules. Le chauffage et la plomberie, ainsi que l'électricité sont également réalisés par des professionnels, ceci pour des problèmes de label, de conformité...

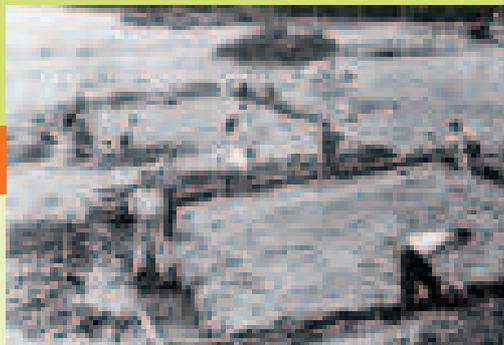
■ **La construction est réalisée en système coopératif.** Le principe est que chacun participe à la construction de tous les pavillons. Ce parti assure un surcroît de sérieux quant à la qualité et à la finition des logements.

■ **Les Castors ne sont pas sélectionnés en fonction de leur aptitude manuelle :** cette règle implique que les Coopérateurs soient formés et organisés pour la réalisation des tâches.

■ La formation technique des coopérateurs, le suivi et l'organisation des chantiers sont réalisés par l'**équipe technique salariée** de la coopérative.

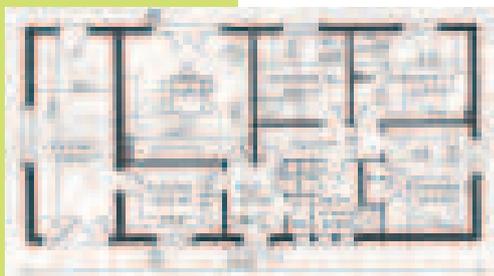
Aujourd'hui le castorat n'existe plus dans le Mouvement Hlm. Il n'est pas sûr que l'apport travail soit une idée obsolète. Peut-être doit-on considérer qu'il est nécessaire d'envisager sa remise en œuvre.

La « Cité des Abeilles », une opération « Castors » avec la Ruche Finistérienne devenue le Logis Breton : en 12 mois de travail, 600 mètres de talus furent démolis, nécessitant un remblaiement de 3 500 m³... Devant la décision et le courage de cette jeune équipe, les autorités voulurent aider dans la mesure du possible cette heureuse initiative... La Commission de l'Urbanisme et du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme se déplacèrent de Paris pour visiter le nouveau chantier.





Claire Cité : un quartier construit par ses habitants



Plan Type III et IV,
rez-de-chaussée.

A Nantes, dans un contexte de pénurie et de vétusté de logements, un groupe de ménages réfléchit à la manière d'obtenir un logement répondant à leurs aspirations. Beaucoup sont ouvriers, militent à la Jeunesse ouvrière chrétienne ou dans des syndicats. Se basant sur l'expérience de la première cité Castor de Pessac, en Gironde, construite en 1949 par les futurs habitants eux-mêmes, ils cherchent et trouvent, en juin 1950, un **terrain de 8,5 hectares à Rezé-les-Nantes**, près du château de la Balinière.



Claire Cité, Rezé-les-Nantes (Loire Atlantique).



De gauche à droite :
MM. Maury Larivière,
Charles R., Joachim C.,
et Jean C.



Ils créent alors une coopérative Hlm, baptisée **Le Comité ouvrier du logement** (aujourd'hui CIF Coopérative) et posent les fondements de leur projet :

” Dans la société actuelle, nous sommes individuellement des faibles, des exploités. Exploités dans notre travail qui n'est pas suffisamment payé, exploités dans nos logements où nos gosses manquent d'air. Mais un fort ne peut rien contre des faibles qui s'unissent. Seul, chacun de nous ne pourrait se libérer de sa situation, ni bâtir sa maison ; ensemble, nous y parviendrons. ”

Les travaux de la cité débutent en juillet 1950. Les coopérateurs devaient **passer 24 heures par mois sur le chantier, le plus souvent le week-end**. Ils seront appuyés, un temps, par une quarantaine de volontaires du Service Civil International. Malgré des financements erratiques, les 101 pavillons sont construits en trois ans. **206 250 heures de travail** auront été comptabilisées et ont concerné les travaux de construction et de viabilisation, la couverture des logements, une grande partie du sanitaire et de l'électricité, des vitreries et des peintures définitives.

A peine achevée, le ministre de la Reconstruction, Pierre Courant inaugure la Cité, le 9 mai 1953. Il faudra patienter encore quelques mois avant que les premières familles ne s'y installent, les dernières le feront l'année suivante.

Sur sa lancée, le Comité ouvrier du logement décida de mettre ses compétences techniques et financières au service d'autres projets Castors dans le département de Loire-Atlantique et réalisa plus de 1 200 logements avec apport travail.

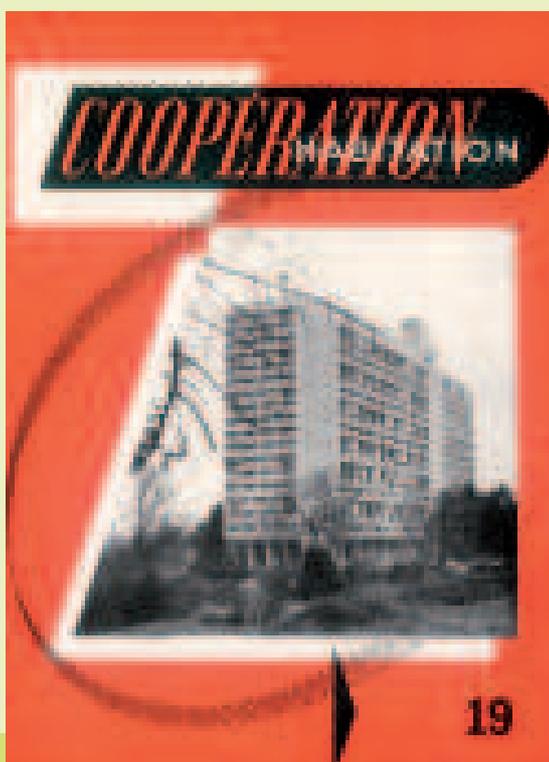
Un ministre s'est déplacé...





La Maison radieuse coopérative

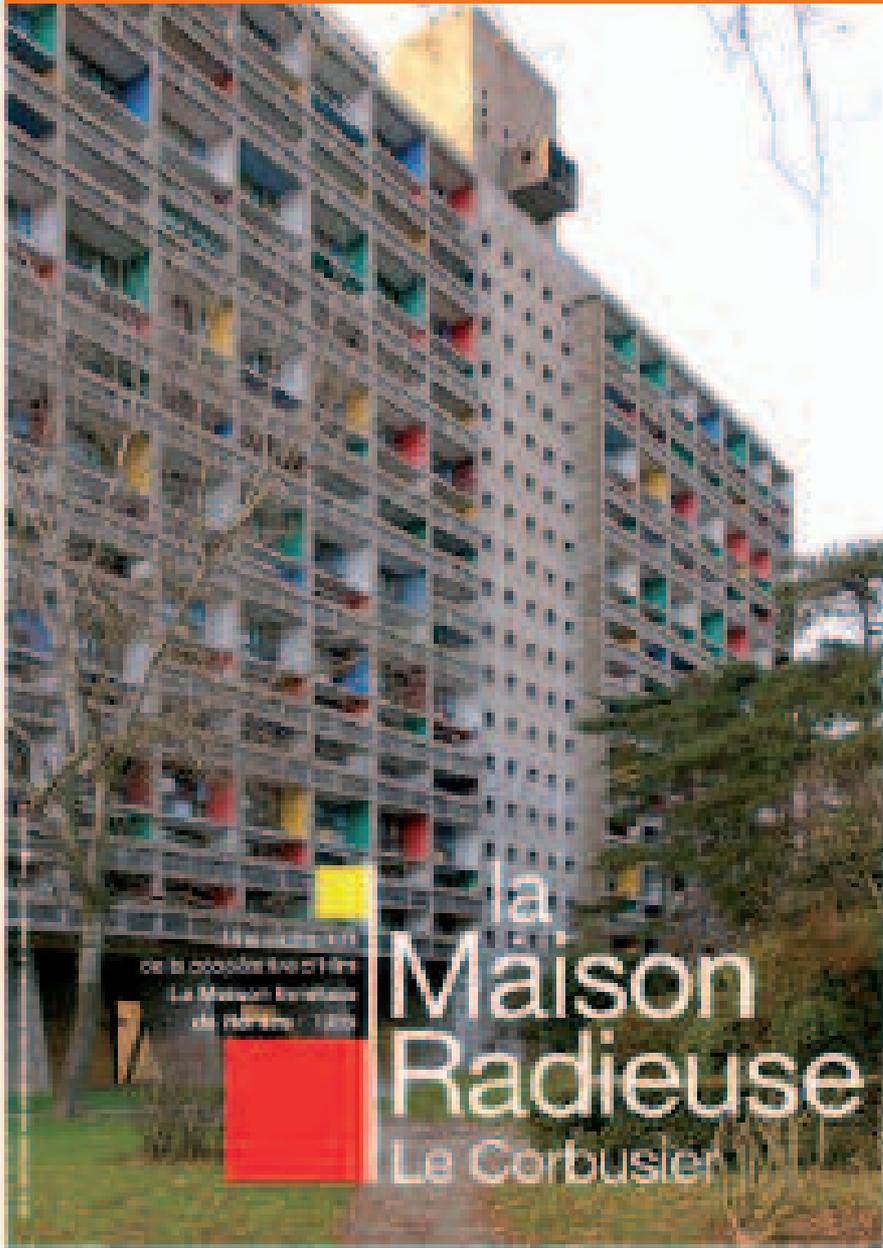
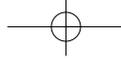
Créée en 1911, La coopérative d'Hlm **Maison familiale** souhaite contribuer à l'effort de construction en construisant une opération de grande importance. Elle décide de faire appel à **le Corbusier** et de lui confier la réalisation d'une maison radieuse sur un terrain trouvé à Rezé-les-Nantes. Financée initialement sur des prêts Hlm, ceux-ci s'avèrent insuffisants pour couvrir le prix de la construction. La coopérative décide alors de demander aux occupants l'équivalent de 15 % du logement sous la forme d'un apport personnel. C'est la formule de la **location-coopérative** qui rend chaque coopérateur propriétaire indivis de l'immeuble.

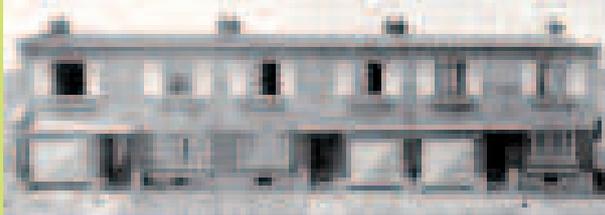
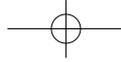


Débutés en juin 1953, les travaux s'achèveront en mars 1955. Situé dans un parc boisé de 6 hectares, le bâtiment de 108 mètres de long, de 52 mètres de hauteur et de 19 mètres de large, abrite **294 logements en duplex** se répartissant sur 17 niveaux, avec une double-orientation est/ouest ou plein sud. Au dernier étage, une **école maternelle** accueille les enfants de la Maison radieuse.

La **loi du 16 juillet 1971 supprime la location-coopérative** et impose aux occupants de choisir entre la pleine propriété ou la location simple Hlm.







Arras, Lotissement Pierre Bolle (400 logements - 1953). Groupe de 4 logements type IVB avec garage.



Lotissement type F V édifié à plus de 2 000 exemplaires.

50



26 mai 1957 - Inauguration par MM. Guy Mollet, Président du Conseil, Bernard Chochoy, Ministre de la Reconstruction et du Logement et Gherbrandt, Président de la Chambre de Commerce d'Arras.



Productivité et industrialisation des techniques de construction

La productivité est l'un des impératifs des années 50 : il faut construire bien mais vite pour limiter les frais. D'où l'engouement pour les techniques de **préfabrication en maisons individuelles**, là où le foncier est cher. Une société coopérative s'est particulièrement illustrée dans la construction de maisons individuelles : la « **Maison familiale** » de Cambrai.

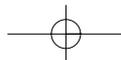
L'activité de cette coopérative repose sur l'exploitation de procédés techniques de préfabrifications, comme celui développé par la société Camus. Ce procédé permet un gain de temps dans la construction du logement. Pour le directeur de la coopérative, Robert Leroy :

“ **Le logement individuel, s'il ne s'oriente pas vers des formules de productivité, ne pourra, à mon avis, être à la portée des classes peu aisées...** ”

La Maison familiale de Cambrai peut achever un logement préfabriqué en **deux mois** et essaime ses modèles à travers le Nord de la France et jusqu'en Belgique.

En 1965, la Maison familiale de Cambrai a déjà réalisé 12 000 logements. En 1969, elle se verra confier la construction de **10 000 logements dans le cadre du concours « Chalandon »**. Plus de 40 000 logements seront ainsi réalisés par la coopérative.

La « **America** », modèle de logement industrialisé à faible coût, qui devint rapidement une des meilleures ventes de la Maison familiale de Cambrai.



Deux fédérations pour une cause commune

Elu président de la Fédération en 1953, **Léon Robert**, haut fonctionnaire, membre du cabinet d'Henri Sellier dans les années 1930, est doté d'une forte personnalité qui ne laisse personne indifférent. Il veut une **Fédération forte** qui défende vigoureusement ses intérêts face à des pouvoirs publics tentés de réduire les aides à l'accession à la propriété et de **privilégier le locatif**. Rapidement, des dissensions apparaissent sur l'autonomie à exercer par rapport à la confédération.

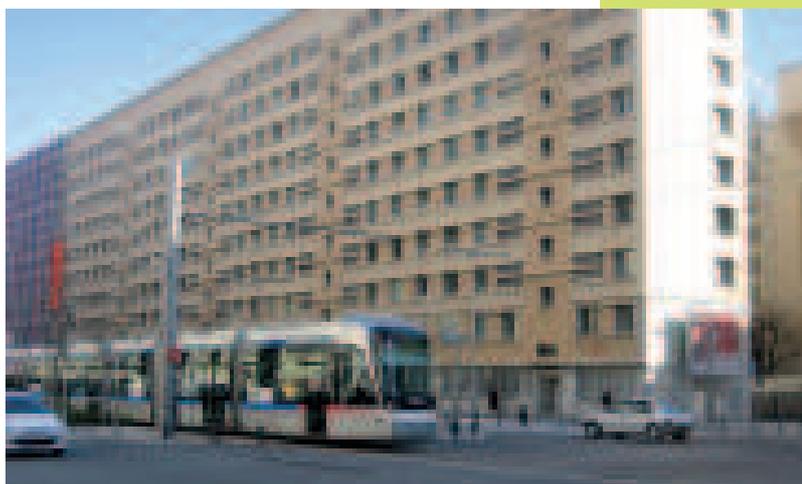
La scission est consommée en novembre **1953**. **Six responsables de coopératives menés par Guy Houist constituent une fédération dissidente, la Fédération Française**. D'inspiration chrétienne, cette fédération regroupe parmi ses membres des militants CFTC ou de la sphère chrétienne qui ont **massivement soutenu le mouvement castors**.

Durant 9 ans, il y aura deux représentations officielles des coopératives Hlm. Le développement de la coopération d'habitation et le dynamisme des sociétés atténuent les conséquences néfastes que pouvait avoir ce bicéphalisme.

Ce n'est qu'au congrès Hlm de Vichy en 1963 que la réunification coopérative se réalise, incitée en cela par l'essoufflement de la Fédération française et le dynamisme constant de la « Nationale ».



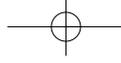
« Le Foch », 108 logements en location-attribution livrés en 1955 à Grenoble (38) par le Foyer de l'Isère.





**« La Maine » à Maromme (76).
Réalisation en location-attribution
de la S.O.L.A.F.N.**





3

Le temps des

Turbulences



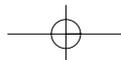
53

1

La loi du
16 juillet 1971

2

Un regain d'intérêt
pour l'économie
sociale





1

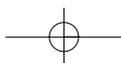
La Loi du 16 juillet 1971

Le 14 janvier 1947, après plus d'un demi-siècle de projets avortés, le gouvernement de **Léon Blum** dépose un projet de loi concernant le statut général des coopératives. Il sera adopté le 10 septembre, Paul Ramadier ayant succédé à Léon Blum comme président du Conseil. A partir de cette date, à côté de la **location-attribution** permettant l'accession à la propriété après un versement initial de 20 % du prix de revient du logement, le solde étant réglé par des versements échelonnés durant 25 ans, apparaît une **nouvelle formule**. Il s'agit de la **location coopérative** organisée par la circulaire **Chochoy** en 1956. Elle est destinée aux personnes ne pouvant pas ou ne désirant pas accéder à la propriété tout en étant disposées à consentir pour se loger un certain effort financier.

Après avoir souscrit un nombre d'actions représentant au moins 15 % du prix du logement choisi, le sociétaire acquittait un loyer de rentabilité destiné à assurer l'équilibre financier de l'opération.

54

Un immense collectif réalisé en location coopérative à Toulouse (31) par la société coopérative d'Hlm de Haute-Garonne.





Son droit de location, conféré par la possession d'actions, était transmissible en cas de décès et cessible entre vifs. On instituait ainsi une sorte de propriété collective qui aurait pu faire découvrir les vertus de l'association. Ce souci fut renforcé - décret du 22 novembre 1965 - par l'autorisation donnée aux « coopérateurs-locataires » de constituer des sections dites « **unités coopératives** » destinées à réunir les habitants d'un même ensemble de logements.

Jusqu'en 1971, les coopératives d'Hlm disposent d'une large compétence, location-attribution, location coopérative et même location simple lorsque la société promotrice est seule propriétaire. **La loi du 16 juillet 1971 - votée par l'Assemblée élue en juin 1968 remet en question**, sans qu'aucune concertation avec le Mouvement Hlm n'ait eu lieu, ce qui avait été clairement défini en 1965. En particulier, la formule de **la location coopérative est supprimée**, avec effet immédiat. La loi contraint les sociétés de location coopérative (40 000 logements avaient été construits grâce à cette formule) à **se transformer en sociétés anonymes : elles devaient vendre ou remettre en location simple** les ensembles réalisés. La location-attribution est également frappée, mais les opérations réalisées peuvent être menées à leur terme. Il faut dire que la loi de 1971 s'inscrit dans un cadre plus global - débordant celui des seules coopératives d'Hlm - **d'organisation de la protection des acquéreurs :**

” **Les locataires-coopérateurs d'un programme étaient solidaires de l'ensemble des locataires-coopérateurs de la même société ce qui leur faisait courir le risque d'avoir à supporter les déficits d'un ou plusieurs autres programmes.** ”

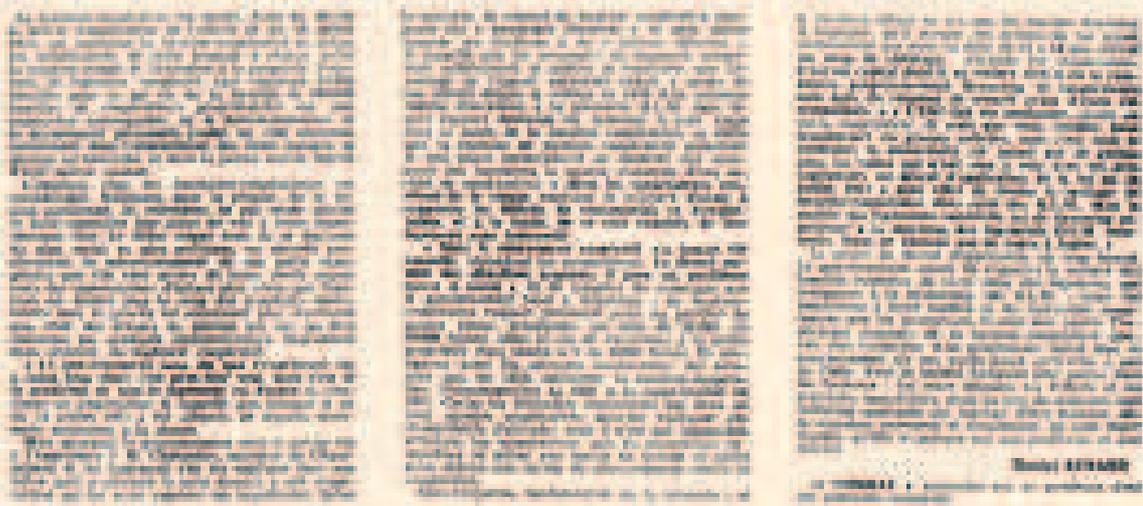
Ainsi s'exprime le Directeur de la Construction de l'époque justifiant la loi de 1971.



Un modèle de maison de 1973 nommée « Capucine », réalisée par Coopertois Hlm.



LA MISE A MORT DE LA « LOCATION-COOPERATIVE » LESE 36.000 FAMILLES MODESTES



56

Extrait du journal
« Combat » du vendredi
18 février 1972.

Le système mis en place est basé sur deux nouveautés, la **société coopérative de production** et celle de **construction Hlm** qui remplacent les sociétés de location-attribution. La première est le prestataire de services de l'autre, constituée pour chaque programme et dont la durée est éphémère : **les logements terminés et occupés, la propriété est transférée aux accédants**. Quel meilleur moyen de faire disparaître l'esprit coopératif pour le remplacer par celui du propriétaire individualiste ? (En 1967, il existait 247 sociétés coopératives d'Hlm dont certaines très anciennes et ayant fait leurs preuves. Sur ce nombre, 175 étaient en activité).

Toutefois, dans le souci de maintenir cet esprit coopératif qui germe progressivement et ne se manifeste que très peu durant la période de construction, les coopératives d'Hlm (dans les textes d'application de la loi) obtiennent la possibilité de maintenir en vie la société civile coopérative de construction durant toute la période de gestion des prêts.



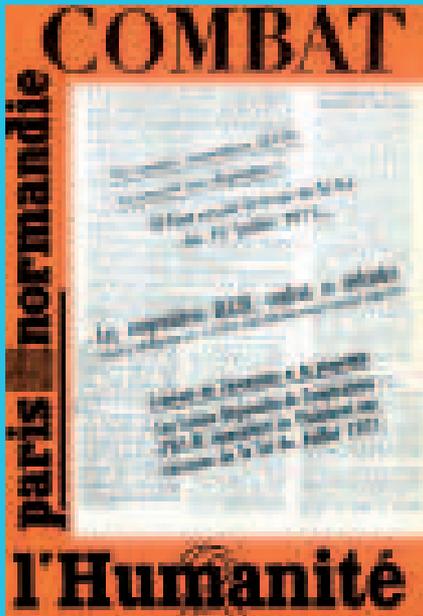


De 1971 à 1977, les systèmes d'accession à la propriété subissent une profonde mutation, celle-ci n'est pas pour autant véritablement menacée.

En 1980, le Premier Ministre, dans un discours prononcé à Lyon, réaffirme que le gouvernement maintiendra la priorité à l'accession à la propriété. Cette année-là, preuve de l'intérêt du public pour les problèmes de l'habitation, se tiennent deux manifestations où les visiteurs ont un large choix, le « Salon du logement », dans le cadre de la Foire de Paris et le « Salon de la maison individuelle », Porte Maillot.

**Résidence Verlaine,
84 appartements en
location-attribution
à Longjumeau (91),
livrés en 1967
par Logipostel.**





Les lois scélérates

En mai 1971, le gouvernement dépose sur le bureau du Parlement un ensemble de textes relatifs à la politique du logement qui touche tout à la fois aux allocations-logements, aux outils fonciers, aux garanties financières des promoteurs et aux organismes d'Hlm. Un **premier projet de loi** supprime les coopératives d'Hlm de la liste des organismes d'Hlm et crée un nouveau statut de sociétés civiles coopératives de programme confiant la construction des logements à un prestataire de services (SA d'Hlm ou Office). Un **second projet de loi** remet en cause les formules juridiques employées jusqu'alors par l'ex coopérative : location attribution et location coopérative.

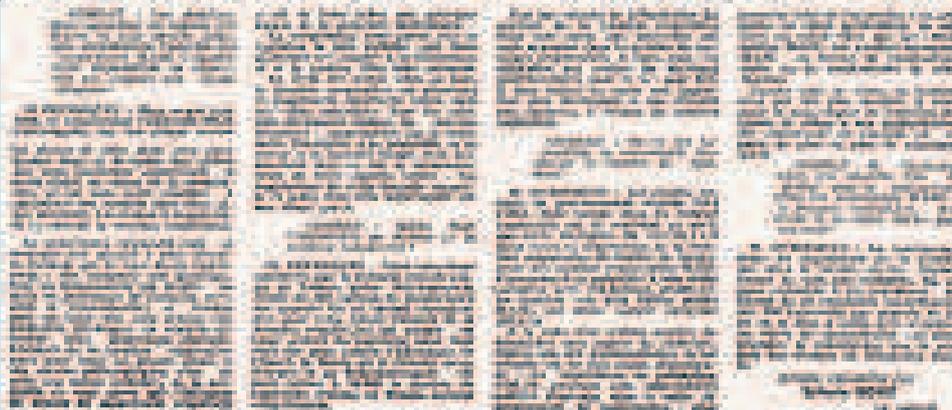
Ces projets sont motivés par la volonté des pouvoirs publics de mettre un terme au régime dérogatoire dont bénéficiaient les coopératives d'Hlm. Ils s'appuient sur les difficultés financières rencontrées par les coopératives d'Hlm de **Léon Robert**, par ailleurs président de la Fédération.

La mobilisation des coopératives d'Hlm va permettre de **sauver l'essentiel : le maintien des coopératives dans la liste des**



LA SUPPRESSION DE LA LOCATION COOPÉRATIVE : UNE OPPOSITION IDEOLOGIQUE DES POUVOIRS PUBLICS

Des interviews de M. Pattequin (Fédération Nationale des Coopératives d'HLM)



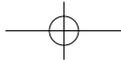
organismes d'Hlm, mais dans un cadre totalement transformé puisqu'une nouvelle catégorie, les coopératives de production d'Hlm (Scp d'Hlm), devient leur cadre d'activité et la société civile coopé-

rative de construction (Sccc) le mode de production des logements. L'objectif de cette loi est de **sécuriser les rapports entre l'accédant à la propriété et le promoteur-construteur**, en répartissant strictement les tâches et en apportant des garanties à l'accédant.

Le bilan est cependant lourd : la location coopérative, qui concerne 40 000 logements, est supprimée, obligeant les coopératives concernées à se transformer en SA d'Hlm ou à fusionner avec une SA existante. Les coopératives ne peuvent plus construire en location-attribution mais peuvent continuer à gérer leur patrimoine de location-attribution existant jusqu'à l'attribution en pleine propriété.

En une décennie, les coopératives d'Hlm vont perdre l'essentiel de leurs prérogatives et de leur patrimoine : l'activité locative leur est interdite, la vente en direct est très sérieusement encadrée. De nombreuses coopératives se sont transformées en SA d'Hlm ou sont promises à une disparition prochaine si elles ne se décident pas à adopter les statuts de SCP d'HLM.





2

Un Regain d'intérêt pour « l'économie sociale »

En 1981, on peut constater un regain d'intérêt pour « l'Economie Sociale » - une formule élastique plus que centenaire. Les coopérateurs ayant conservé leur idéal peuvent reprendre espoir : **la loi du 20 juillet 1983 dote à nouveau les sociétés coopératives de production Hlm** - l'appellation de 1971 est conservée - d'un statut de promoteur constructeur à part entière. Elle rétablit l'intégrité de l'objet social proche de celui dont disposaient les coopératives avant 1971.

Les coopératives ayant construit 50 logements au cours des trois dernières années ou qui en construiront 100 dans les trois ans obtiennent l'extension de compétence leur permettant de réaliser de la vente en l'état futur d'achèvement.

Les sociétés coopératives de production d'Hlm ont de nouveau **accès à la compétence locative** sous réserve de l'examen de leur dossier par une instance interministérielle.

Or, depuis l'avènement des « Trente glorieuses » et la transformation de la condition ouvrière - dans laquelle le Mouvement Hlm a joué un rôle dont l'importance est maintenant reconnue -, l'accès à la propriété n'est plus cet objectif hors de portée qu'il a longtemps figuré pour des millions de travailleurs. L'époque de « Germinal » où le patrimoine moyen d'un industriel lillois s'élevait à 1396 823 F contre 68 F pour celui d'un ouvrier, soit un écart de 1 à 20 541, est révolue : **en 1994, le nombre des propriétaires de logements vient de passer la barre des 60 %**. Déjà, de 1963 à 1973, la part des ménages accédant à la propriété s'était accrue de 9 à 17,5 %.

Méconnaître cette aspiration, niée et combattue durant près d'un siècle, serait « passer » à côté de la réalité et des besoins.



« Résidences Lauth », 26 pavillons en accession sociale à la propriété à Colmar (68) livrés en 1984 par Colmar Habitat.



Inauguration d'une opération de location-attribution d'Armor Habitat.

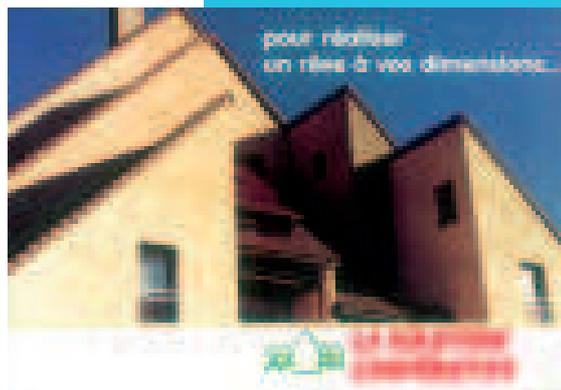


Il semble bien que, pour s'investir affectivement et matériellement la plupart des hommes, du moins en Occident, ressentent le besoin de posséder leur résidence. Ce facteur de sécurité et de prévoyance que symbolise l'accession se complète par un désir de promotion sociale - lui aussi trop longtemps sous-estimé - sous-tendu par l'ambition de faire partie d'une « élite » : l'accession exige des efforts et des sacrifices de tous ordres.

S'il a encore préservé son idéal de la « cité communautaire », c'est ici que doit se placer le rôle du promoteur social.

La tâche traditionnelle des coopératives - depuis plus d'un siècle - répétons-le, consiste à permettre l'accession à la propriété de leur logement aux familles ayant des ressources moyennes ou modestes.

Pour ce faire, un financement adapté est nécessaire, c'est-à-dire une intervention substantielle de l'Etat : n'est-ce pas un parlementaire, Alexandre Ribot, qui a créé les caisses de crédit immobilier en 1908 ? La question de l'apport personnel, toujours difficile à constituer, doit être réglée par de nouvelles dispositions. Elle le fut en Belgique, il y a un siècle, au moyen de sociétés aux titres significatifs : « La Première mise » ou « La Première brique de ma maison ». « **L'accession avec préparation d'apport personnel** » (APAP), proposée par la Fédération des Coopératives ne fait que s'inspirer de cette démarche. Avec le temps des restrictions de tous ordres, l'accession aidée sous forme de « **Prêt aidé à l'accession à la propriété** » (PAP) s'est trouvée maintenue à un faible niveau : 36 400 en 1992 contre 142 000 en 1984.



Campagne de communication.



Maisons avec chauffage solaire à Talant (21) en 1983 par Bourgogne Habitat.



La participation

Dans les années 80, les coopératives vont chercher à valoriser la place des coopérateurs au moyen de mécanismes de participation. La Fédération les encourage à se lancer dans des **opérations d'habitat coopératif concerté**. Les accédants sont invités, au sein d'ateliers, à concevoir leur logement, avec l'assistance d'un architecte qui veillera au respect des contraintes techniques et économiques. Réservée à de petites opérations d'une trentaine de logements, cette démarche s'inscrit dans une volonté de spécifier l'offre des coopératives, tout en attendant des économies (de commercialisation, de frais financiers, dans l'après-vente).

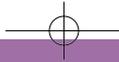
Une de ces opérations s'est déroulée, non sans difficultés, à Montmélián (Savoie). Le projet de la place de l'Eglise, conçu par la « **Savoisienne** » et la commune, prévoit l'édification, en plein centre-ville, d'une trentaine de logements en accession et de plusieurs équipements collectifs (une bibliothèque et deux niveaux de parking). Un **atelier d'habitants**, animé par un architecte, est chargé d'influencer la conception de l'ensemble. Il se réunira tous les quinze jours pendant quatre mois.

Cependant, la participation des habitants à la conception de leur logement a vite montré ses limites. Qu'il s'agisse du recrutement des ménages, de la phase de conception des logements ou du résultat économique de la participation, **cette méthode n'est guère satisfaisante**. Les ménages ont pu être déçus par la marge de manœuvre



dont ils disposaient, en particulier en collectif : les contraintes techniques et économiques ainsi que la recherche d'un consensus entre les ménages parties-prenantes, limitent sérieusement l'expression libérée de l'habitant ! Pour la coopérative, ce type de démarche est également contraignant. Elle entraîne un surcoût dû à l'accompagnement des ménages mais aussi à la défection des candidats, rebutés par les délais de conception et de réalisation, plus important. Enfin, elle ne peut réussir sans l'implication de la coopérative et de ses dirigeants dans la démarche participative.





« Les Nymphéas », 28 logements en accession sociale à la propriété à Guichen (35) par Habitation familiale.





4

Le temps du

Renouveau



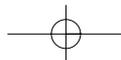
65

1

La reconquête
des compétences

2

Vers une reconnais-
sance de la spécificité
coopérative





1

La reconquête des compétences

Si la loi du 20 juillet 1983 amorce le retour des coopératives d'Hlm dans le droit commun des organismes du logement social, il faut encore convaincre du bien fondé d'une spécificité coopérative.

C'est ainsi que le rapport « **Dubesset** » rédigé en janvier 1989 par la mission d'inspection spécialisée des Hlm portait un jugement sévère sur le Mouvement coopératif :

„ Les sociétés coopératives d'Hlm ... sont en situation de risque généralisé et en situation de gros risques pour 10 % environ d'entre elles. „

66

« L'Enclos Saint-Bertin »,
22 appartements en
accession sociale et
18 en locatifs sociaux
à Saint-Omer (62) par
Escaut Habitat.





« Les résidences Via Agrippa », 42 logements collectifs et 18 pavillons en accession sociale à la propriété à Longvic (21) par Le Toit Bourguignon.

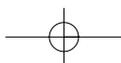
Un protocole d'accord est signé en mars 1990 entre les pouvoirs publics et la Fédération qui précise les engagements de la Fédération à l'égard de l'administration et le soutien de cette dernière aux sociétés en difficultés. En cela, le rapport agit comme un aiguillon et oblige le Mouvement coopératif Hlm à **se donner les moyens d'une véritable relance, nécessitant une profonde transformation du sens de la coopération**. Celle-ci est actée en 1992, avec le vote de la **loi du 13 juillet 1992 modernisant le statut coopératif**.

Cette loi fait des coopératives d'Hlm des **généralistes de l'habitat social** en leur ouvrant l'accès à certaines activités du logement social et assouplit les conditions d'intervention. C'est ainsi que les **sociétés coopératives de production d'Hlm deviennent des opérateurs à part entière de l'accession sociale**. Non seulement l'ensemble des compétences nécessaires est reconnu de droit et au titre de l'objet principal mais les moyens de leur mise en œuvre sont étendus :

- vente directe aux accédants (VEFA accessible à l'ensemble des sociétés coopératives de production),
- intervention par l'intermédiaire de sociétés de construction non coopérative,
- extension du champ d'application de la prestation de service.

12 appartements et 3 pavillons en accession sociale à la propriété à Caudebec-les-Elbeuf (76) par Normandie Habitat.

67





Le paysage coopératif a été particulièrement bouleversé par la loi de modernisation. Certains, considérant qu'on « chahutait » les grands principes – « un homme, une voix », notamment – ont pu s'en émouvoir.

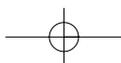
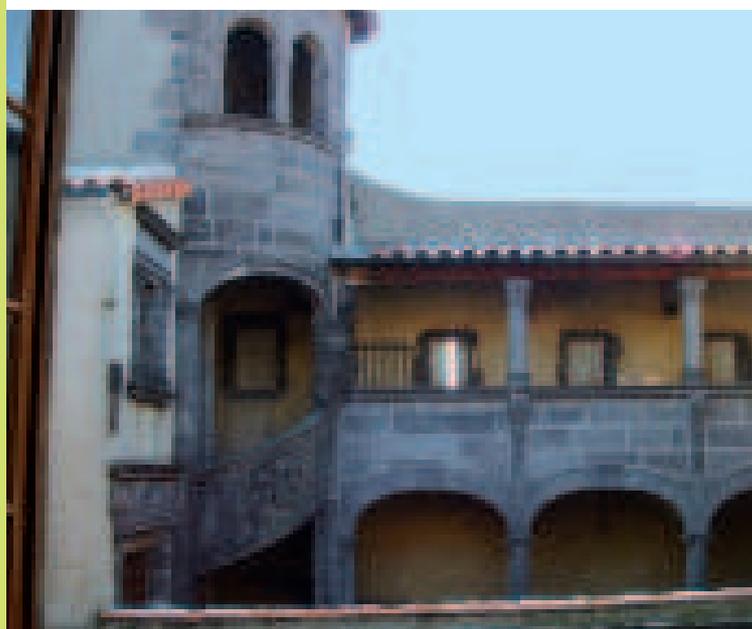
C'est oublier l'enjeu que constitue la nécessaire mutation de l'outil coopératif.

Un point législatif et réglementaire permet, quant à lui, de prévenir les dérapages :

- quelle que soit l'option, les coopérateurs conservent toujours la majorité des droits de vote ;
- la rémunération des parts sociales reste plafonnée ;
- le retrait de l'associé non utilisateur est indirectement contingenté et sa responsabilité peut être engagée pendant cinq ans ;
- le principe d'impartageabilité des réserves est réaffirmé.

Par ailleurs, l'évolution de l'environnement économique et des marchés locaux de l'habitat a mis en lumière la sous-capitalisation des coopératives d'Hlm, qui n'avaient pour la plupart ni la taille, ni les ressources suffisantes pour développer une activité significative de manière saine. La **loi de 1992** prend acte de cet état de fait en modifiant les règles de gouvernance des coopératives d'Hlm. **Les associés non coopérateurs se voient désormais reconnaître une place pleine et entière dans le capital**, leurs droits de vote étant proportionnels au capital détenu dans la limite maximale de 35 à 49 % des droits de vote selon s'il s'agit de personnes morales coopératives ou Hlm ou non.

Rénovation de l'hôtel d'Albiat situé dans le secteur sauvegardé de Clermont-Ferrand (63) et revente de 9 logements en accession sociale à la propriété par Clerdôme.



8 pavillons en accession sociale
à la propriété à Saint-Vallier (26)
par l'Habitat Dauphinois.





L'arrivée de nouveaux associés apporte de nouvelles compétences au sein des conseils d'administration et facilite la mise au point d'un plan stratégique de développement. Les liens qui se créent, en particulier au sein du Mouvement Hlm, favorisent les synergies ainsi que les services proposés aux tiers, ces « groupes Hlm » étant à même de proposer une large palette de prestations.

Les lois du 2 juillet 1998 puis du 13 décembre 2000 (dite « loi SRU ») parachèvent la reconquête des compétences des coopératives d'Hlm qui, désormais, disposent de tous les leviers pour se positionner en tant que généralistes de l'habitat social.

5 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration au centre de Lacaune (81) par Les Maisons Claires.



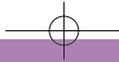


Les effets en terme de production de logements se font rapidement sentir. De 1 300 logements en 1990, cette production passe à 3 455 en 2000 pour atteindre près de 6 000 logements en 2007. En accession sociale, les coopératives d'Hlm assurent en 2006 les deux-tiers de la production des organismes d'Hlm.

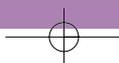
De même, le nombre de sociétés coopératives d'Hlm actives ne cesse de progresser, traduisant un intérêt renouvelé pour ces structures.

La création, par la loi du 1er août 2003, d'un nouveau statut de coopérative d'Hlm, la société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (**SCIC d'Hlm**) renforce la modernité de la formule coopérative en favorisant l'émergence d'un sociétariat diversifié réuni autour d'un intérêt commun.





« Le Glénan »,
20 logements
collectifs en
accession
sociale à la
propriété à
Mordelles (35)
par Habitation
familiale.





2 Vers une **reconnaissance** de la spécificité coopérative

Le nouvel élan des coopératives d'Hlm résulte à la fois de sa modernisation, rendue possible par les lois de 1992 et 2000, et du recentrage de leurs activités vers une promotion immobilière véritablement sociale.

Sous l'impulsion de ses dirigeants, la coopération Hlm a retrouvé son rôle de laboratoire expérimental du Mouvement Hlm. En valorisant une approche originale et audacieuse de ses métiers, les coopératives d'Hlm servent de « **boîte à idées** » à partir de laquelle il est possible de renouveler l'action des organismes d'Hlm.

C'est ainsi que, prenant acte de la disparition d'un financement spécifique de l'accession à la propriété adossée à des acteurs privilégiée en 1995 avec la suppression du financement PAP et la mise en place du prêt à taux zéro, les coopératives d'Hlm ont su redéfinir le cadre de leurs interventions. Elles ont ainsi posé les bases d'une approche en terme de services en imaginant un ensemble de **garanties** assurant à leur clientèle modeste un accompagnement dans le temps leur assurant un filet de sécurité en cas d'aléas personnels ou professionnels.

La « **sécurisation Hlm** » est ainsi définie en 1997 autour de trois niveaux :

- une **assurance revente** protégeant le bien contre tout risque de décote en cas de revente forcée dans les 10 ans ;
- une **garantie de rachat** à un prix convenu d'avance durant 15 ans ;
- une **garantie de relogement** pour la même durée.





« Les primevères »,
maisons en accession
sociale à la propriété
à Cholet (49) par
Coin de Terre et Foyer.



Cette sécurisation Hlm constitue aujourd'hui l'une des principales spécificités de l'accession exercée par les coopératives d'Hlm, au-delà de la réglementation qui fixe une cible de clientèle privilégiée (les ménages aux revenus modestes achetant leur résidence principale) ainsi que des plafonds de prix de vente.

Une nouvelle étape, ouverte également par les coopératives d'Hlm, est d'assurer la « **sécurisation du bâti** », en assurant la gestion de syndic des copropriétés créées.

Les coopératives d'Hlm ont aussi su être force de propositions pour imaginer, avec les pouvoirs publics, des dispositifs innovants comme la **prime à l'accession très sociale** en 2001. La même année est mise en place une prime à l'accession dans les zones en rénovation urbaine qui servira d'exemple pour la création de la prime à l'accession de l'Agence pour la rénovation urbaine (2006) en 2006.

Les coopératives d'Hlm auront de même un rôle actif dans la **conception du prêt social location-accession** (PSLA) lancé en 2004, qui promeut une accession sociale sécurisée bénéficiant d'une TVA à taux réduit.

Voici donc, à la veille du centenaire de leur Fédération, les coopératives d'Hlm consacrées officiellement dans leur mission de « **généralistes de l'habitat social** ».

Disposant d'un tel capital de confiance, le mouvement ne peut pas se contenter du logement des personnes, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'éléments du patrimoine ancien rénové et transformé.

Il tend de plus en plus à s'intéresser aux prolongements sociaux de la vie familiale, par exemple les **résidences pour le troisième âge** ou celles destinées à la **population étudiante**.



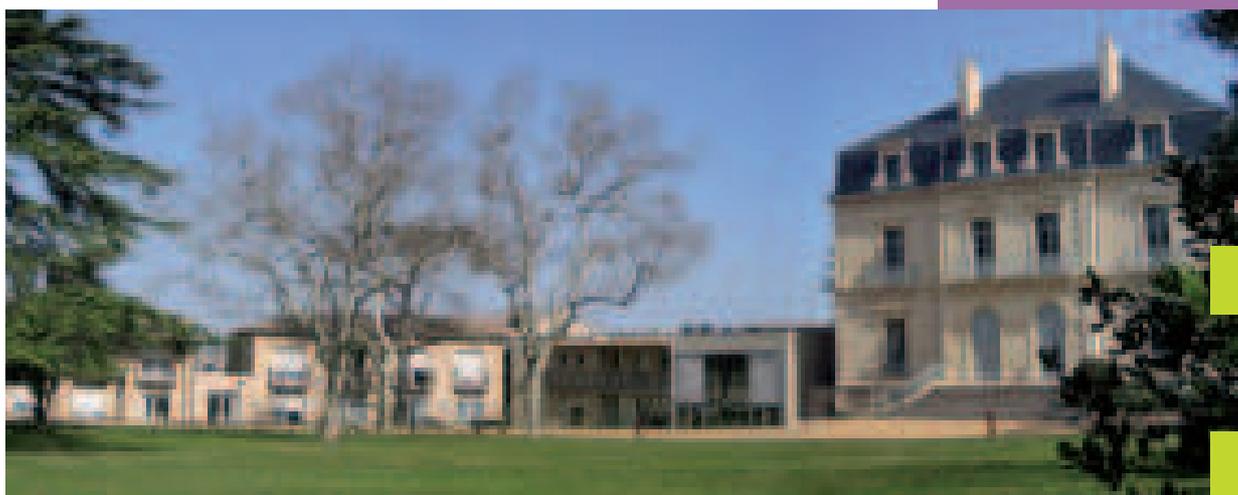
Cette action multiforme se heurtera évidemment en permanence au dilemme fondamental efficacité économique/démocratie coopérative. Un sous-ensemble coopératif peut-il se maintenir dans un ensemble socio-économique fonctionnant sur d'autres critères ? Le souci de l'efficacité, dans un monde où le profit immédiat tient toujours une grande place, peut certes conduire à chercher des accommodements avec l'éthique des pionniers.

Nous croyons cependant que, indépendamment du système social dans lequel les coopérateurs sont et seront appelés à œuvrer, ils n'oublieront jamais, sans se renier, la vertu fondamentale de leurs ancêtres de 1844 : ils la nommaient l'**EQUITE**.

Les deux atouts des coopératives d'Hlm :

- Le premier est d'être ancrées dans un milieu local que leurs dirigeants connaissent parfaitement puisqu'ils en sont le plus souvent issus ;
- Le second, apprécié depuis toujours, réside dans la transparence des comptes, aussi bien concernant les prix de revient que le coût de la gestion.

Une maison de retraite réalisée à Capendu (11) par Marcou Habitat pour le compte de la communauté de communes du Piémont d'Alaric.



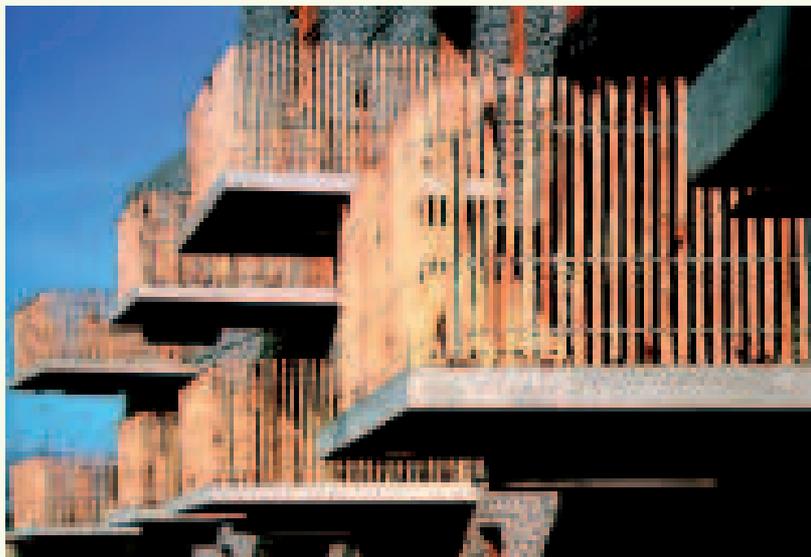
Une priorité affirmée : le développement durable

Acteurs de l'économie sociale, les coopératives sont tout naturellement au cœur des préoccupations du développement durable : souci d'un logement bien pensé et au juste prix, localisé près des transports et services, en appui des politiques locales.

Plus de la moitié des logements construits en 2007 intègrent ainsi une démarche de qualité environnementale. Pour aller encore plus loin, les coopératives d'Hlm se sont engagées dans une démarche de labellisation de leur activité dont la première étape est la « **Charte du logement durable et solidaire** » adoptée en mars 2008. Cette charte est construite autour d'engagements précis en termes de performance thermique, de qualité environnementale et de comportement citoyen.

76

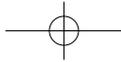
« La Caserne de Bonne »,
17 logements collectifs en
accession sociale
à la propriété par
Dauphilogis.





Ci-dessus : « La Galva-Pontigou », 9 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession sociale à la propriété lauréats de l'appel à propositions « Villa urbaine durable » à Quimper (29) par Le Logis Breton.

« Landatxoa », 7 maisons accolées et 12 appartements locatifs sociaux à ossature métallique faisant appel à des composants industriels à Urrugne (64) par Le Col.



L'enjeu des quartiers en rénovation urbaine



78

« Les Jardins
d'Amalthée »,
42 logements en
accession sociale
à la propriété à
Vaulx-en-Velin
par Rhône-Saône
Habitat.

La rénovation des quartiers d'habitat populaire a connu un coup d'accélérateur au seuil des années 2000. Les pouvoirs publics décident d'investir massivement sur les quartiers considérés comme les plus délaissés, en modifiant profondément leurs physionomie et en diversifiant les types d'habitat. L'accession à la propriété devient un levier pour **requalifier ces espaces urbains** en donnant des perspectives aux habitants et en s'ouvrant à de nouveaux habitants.

En 2001, les coopératives d'Hlm se sont impliquées dans un appel à propositions du secrétariat d'Etat au logement pour **favoriser l'accession à la propriété en zone urbaine sensible** permettant aux accédants concernés de bénéficier d'une prime de 1 630 euros. Cette première expérimentation a ouvert la voie à la mise en place en 2005 d'une prime de 10 000 euros par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).



44 maisons groupées en accessions sociale à la propriété au Portel (62) par Chacun chez soi.



« Les Prés clos »,
101 logements en accession sociale à la propriété à Aubervilliers (93) par Terralia.

Les coopératives d'Hlm sont fortement présentes dans les quartiers en rénovation urbaine : 11 opérations ont été lancées en 2007, un total de 464 logements et les prévisions d'activité témoignent de l'ouverture de ces quartiers à l'accès social à la propriété dans le cadre des conventions de l'ANRU avec près de **750 logements** à démarrer par les coopératives d'Hlm en 2008.



« Terra Nova », 48 logements collectifs en accession sociale à la propriété à Nice (06) par Gambetta PACA.



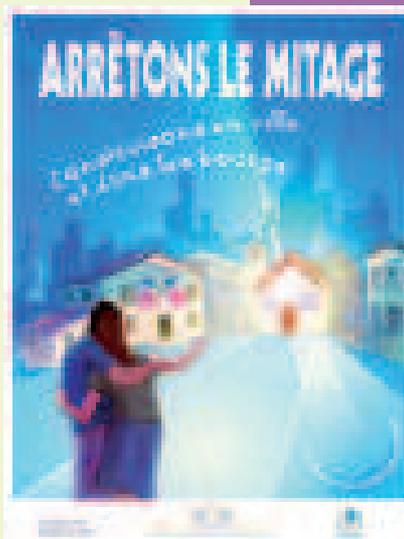
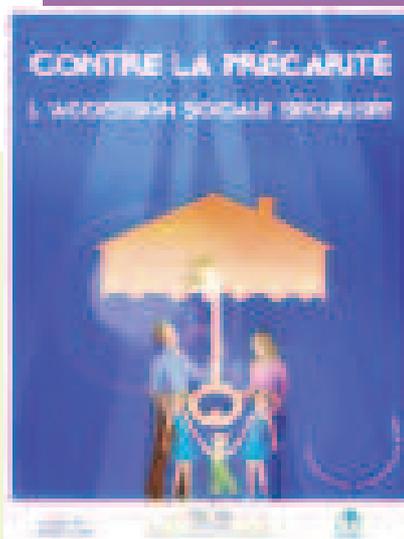
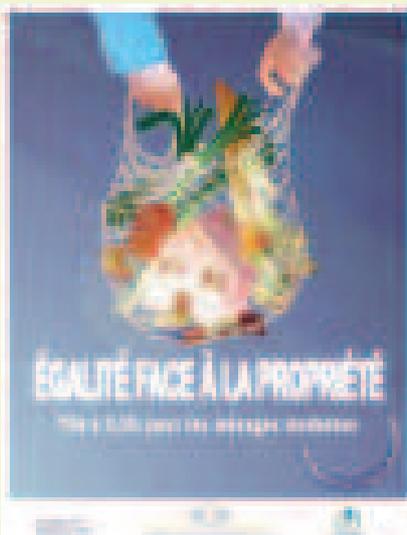
Campagne de communication 2006.

Les coopératives d'Hlm prennent la parole

Dans les années 2000, les coopératives d'Hlm et leur Fédération ont pris une part croissante dans le débat public en faisant des propositions, notamment pour **améliorer l'accèsion à la propriété** des ménages aux revenus modestes. La Fédération a ainsi participé en 2004 à la mise au point du prêt social location-accession (PSLA), produit permettant aux ménages de bénéficier d'une TVA au taux réduit de 5,5%. Elle a aussi milité pour que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) soutienne la diversification des modes d'occupation dans les quartiers en rénovation par l'octroi d'une prime de 10 000 euros par logement neuf occupé à titre de résidence principale.

Plus récemment, la Fédération a plaidé pour la **généralisation de la TVA à taux réduit** sous conditions de ressources pour l'ensemble des ménages désireux de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone urbaine ou péri-urbaine et couverts par la sécurisation Hlm.

Qu'il s'agisse de l'accèsion sociale à la propriété, de l'accès au foncier ou de la mise en œuvre du droit au logement opposable, les coopératives d'Hlm et leur Fédération militent pour une **intervention forte de l'Etat dans un souci d'équité et de cohésion sociale.**



102 logements
locatifs sociaux
à Baie-Mahaut
par la Société
pointoise d'Hlm de
la Guadeloupe.





Annexes

- 1 Les grandes dates de l'évolution du cadre juridique des coopératives d'Hlm
- 2 Les présidents de la Fédération
- 3 Les sociétés coopératives d'Hlm

1 Les grandes dates de l'évolution du cadre juridique des coopératives d'Hlm

	Evolutions législatives ou réglementaires	Conséquences
30 novembre 1894	<ul style="list-style-type: none"> Loi relative aux habitations à bon marché, dite « loi Siegfried » 	<ul style="list-style-type: none"> Encouragement à la création de sociétés de construction économiques à profit limité
12 avril 1906	<ul style="list-style-type: none"> Loi « Strauss » 	<ul style="list-style-type: none"> Fixe le cadre d'activité des sociétés coopératives d'Hbm
10 avril 1908	<ul style="list-style-type: none"> Loi relative à la petite propriété dite « loi Ribot » 	<ul style="list-style-type: none"> Etend les dispositions fiscales favorables de la loi « Siegfried » à l'acquisition de terrains de moins d'un hectare par un acheteur peu fortuné, cet achat permettant la construction ultérieure d'une maison
13 juillet 1928	<ul style="list-style-type: none"> Loi « Loucheur » 	<ul style="list-style-type: none"> Institue un programme de construction de 260 000 logements, réparti sur 5 années, avec un financement d'Etat pouvant aller jusqu'à 90 % du coût
3 septembre 1947	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 47-1686 modifiant la législation des Hbm et instituant un régime provisoire de prêts 	<ul style="list-style-type: none"> Rénove le cadre d'activité des organismes d'Hbm, dont les coopératives
10 septembre 1947	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 47-1775 portant statut de la coopération 	<ul style="list-style-type: none"> Fixe le cadre d'activité des sociétés coopératives et notamment des coopératives d'Hbm
22 novembre 1965	<ul style="list-style-type: none"> Décret n° 65-1012 relatif aux sociétés coopératives d'Hlm 	<ul style="list-style-type: none"> Décret n° 65-1012 relatif aux sociétés coopératives d'Hlm Interdit la construction et la gestion locative simple Spécialise les sociétés coopératives d'Hlm, soit dans la location-attribution, soit dans la location coopérative
16 juillet 1971	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 71-579 relative à diverses opérations de construction 	<ul style="list-style-type: none"> Création de la société civile coopérative de construction (SCCC)
16 juillet 1971	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 71-580 relative aux habitations à loyer modéré modifiant le code de l'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> Suppression des sociétés coopératives de location coopérative Fin de l'activité des sociétés coopératives de location-attribution Création de la société coopérative de production

Evolutions législatives ou réglementaires	Conséquences	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi n° 75-1256 relative aux opérations d'accèsion à la propriété réalisées par les organismes d'Hlm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Autorisation, pour une période d'un an, des transformations de SCLA en SCP ■ Autorisation pour les SCP de recourir à la VEFA sous certaines conditions 	<p>27 décembre 1975</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi n° 83-657 relative au développement de certaines activités de l'économie sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Extension de compétence locative, sous réserve de l'obtention d'un agrément ■ Recours à la VEFA élargi ■ Compétence de lotisseur ■ Révision coopérative ■ Autorisation, pour une période réduite, des transformations de SCLA en SCP 	<p>20 juillet 1983</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi n° 92-643 relative à la modernisation des entreprises coopératives 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réforme des conditions d'ouverture du capital à des associés non coopérateurs de la rémunération des parts sociales ■ Modification du régime de sortie du statut coopératif ■ Autorisation, pour une période réduite, des transformations de SCLA en SCP 	<p>13 juillet 1992</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi n° 98-546 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Simplification de l'obtention de l'agrément locatif ■ Suppression de l'agrément préalable à la transformation d'une SCLA en SCP ■ Elargissement des compétences aux copropriétés dégradées et à la sous-location de logements vacants ■ Faculté d'adopter la forme de Directoire et conseil de surveillance 	<p>2 juillet 1998</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Simplification des compétences des coopératives d'Hlm ■ Création de la Société de garantie de l'accession Hlm ■ Organisation de la représentation des locataires au sein des conseils d'administration 	<p>13 décembre 2000</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Création du statut de société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm 	<p>1er août 2003</p>

2 Les présidents de la Fédération



■ Paul NIEF

(1908-1945)
Président de L'Avenir de Saint-Gratien
et d'Eaubonne (95)

■ Albert LAURENSEN

(1945-1950)
Directeur de « Terre et Famille »
(Paris)

■ Louis GIRARD

(1950-1951)
Directeur de L'Abri populaire (Bourges)

■ Léon ROBERT

(1951-1970)
Directeur de « Terre et Famille » (Paris)

■ Robert BRUZY

(1970-1977)
Président de la coopérative d'Hlm
de Haute-Garonne



M. Robert Bruzy



M. Robert Darnault



M. Daniel Petrequin



La solution coopérative
FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM



La solution coopérative
FEDERATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM

■ **Robert DARNAULT**

(1977-1983)
Directeur général de L'Abri populaire
(Bourges)

■ **Daniel PETREQUIN**

(1983-1989)
Administrateur de La Savoisienne
(Chambéry)

■ **Jean-Louis DUMONT**

(1989-2003)
Président de l'Habitat coopératif lorrain
(Verdun)

■ **Marie-Noëlle LIENEMANN**

(2003-)
Administrateur de La Chaumière
(Saint-Maurice)



M. Jean-Louis Domont



Mme Marie-Noëlle Lienemann, entourée de M. Pierre Quercy, Délégué Général de l'Union sociale pour l'habitat et Mme Christine Boutin, Ministre du logement.

3 Les sociétés coopératives d'Hlm

1899	■ Colmar Habitat	■ Colmar
1900	■ Socolopo	■ Strasbourg
1902	■ La Chaumière	■ Saint-Maurice
1904	■ Bourgogne Habitat	■ Dijon
1907	■ Azur Habitat	■ Toulon
1907	■ Savoisiennne Habitat	■ Chambéry
1908	■ Logipostel	■ Paris
1909	■ L'Abri Familial	■ Saint Nazaire
1909	■ Le Foyer de Provence	■ Aix-en-Provence
1910	■ Coop-Logivam	■ Soissons
1911	■ La Maison familiale de Loire-Atlantique	■ Orvault
1911	■ Maison Roubaissienne - Notre Maison	■ Villeneuve d'Ascq
1912	■ Le Foyer Havrais	■ Le Havre
1913	■ Clarm	■ Paris
1913	■ Picardie Maritime Habitat	■ Abbeville
1920	■ Domefi	■ Paris
1920	■ Terralia	■ Ris Orangis
1921	■ Habitat de l'Ill	■ Illkirch-Graffenstaden
1921	■ L'Habitation Transports	■ Paris
1922	■ Domendi	■ Ris Orangis
1922	■ SCP d'Hlm des Pyrénées-Orientales	■ Perpignan
1923	■ Cleome	■ Valenciennes
1923	■ Floralys	■ Douai
1923	■ Poste Habitat Rhône-Alpes	■ Annecy
1923	■ Socoma	■ Mantes-la-Jolie
1924	■ La Moselle-Maison Familiale	■ Metz
1924	■ Pierres Avenir Construction	■ Antony
1925	■ Club Hen	■ Villeneuve d'Ascq

1925	■ Normandie Habitat	■ Sotteville-lès-Rouen
1925	■ Seine Manche Promotion	■ Yvetot
1926	■ Maisons d'en France Nord	■ Lille
1927	■ Cap Logement	■ Compiègne
1927	■ Coopertois	■ Bully-lès-Mines
1927	■ La Maison Pour Tous	■ Champagnole
1928	■ MCCA	■ Cormontreuil
1928	■ Mon Abri	■ La Madeleine
1928	■ Union et Progrès	■ Le Mans
1929	■ Habitat Francilien	■ Chelles
1932	■ Gambetta Paca	■ Mandelieu-la-Napoule
1948	■ Les Maisons Claires	■ Castres
1949	■ Champalor Habitat	■ Verdun
1949	■ Clerdôme	■ Clermont-Ferrand
1949	■ Escaut Habitat	■ Cambrai
1949	■ Le Toit Girondin	■ Bordeaux
1949	■ Propriété Familiale de Normandie	■ Le Havre
1949	■ SCP d'Hlm de la Haute-Garonne	■ Toulouse
1950	■ CIF Coopérative	■ Nantes
1950	■ Coop Castors Habitat Bourgogne	■ Chalon-sur-Saône
1950	■ La Maison Familiale Lorraine	■ Nancy
1950	■ Le Coin du Feu - Habitat 2000	■ Wassy
1950	■ Les Castors Angevins	■ Angers
1950	■ Notre Cottage	■ Dunkerque
1950	■ SCP d'Hlm des Alpes de Haute-Provence	■ Digne-lès-Bains
1950	■ SCP d'Hlm des Hautes-Pyrénées	■ Tarbes
1950	■ SCP d'Hlm d'Indre-et-Loire	■ Tours
1950	■ SCP d'Hlm du Vivarais	■ Aubenas

3 Les sociétés coopératives d'Hlm

1950	■ Rhône Saône Habitat	■ Lyon
1951	■ Armor Habitat	■ Saint Brieuc
1951	■ Chacun Chez Soi	■ Boulogne-sur-Mer
1951	■ Cogéco	■ Blois
1951	■ Coopérative Vendéenne du Logement	■ La Roche-sur-Yon
1951	■ Investimo	■ Clermont-Ferrand
1951	■ Marcou-Habitat	■ Carcassonne
1951	■ Minerve	■ Paris
1951	■ La Maison Pour Tous	■ Nîmes
1951	■ Le Col	■ Anglet
1951	■ Le Foyer Romanais et Péageois	■ Romans-sur-Isère
1951	■ Le Logis Breton	■ Quimper
1951	■ Polygone Midi-Pyrénées	■ Cahors
1951	■ Promo-Pyréne	■ Tarbes
1951	■ SCP d'Hlm du Gers	■ Auch
1951	■ SCP d'Hlm de Promotion Immobilière du Bas-Rhin	■ Strasbourg
1952	■ Evoléa	■ Moulins
1952	■ L'Abri Familial	■ Bordeaux
1952	■ L'Habitat Girondin	■ Bordeaux
1952	■ Le Toit Forézien	■ Saint-Etienne
1952	■ Propriété Familiale de l'Orne	■ Alençon
1953	■ Ain Habitat	■ Bourg-en-Bresse
1953	■ Coin de Terre et Foyer	■ Cholet
1953	■ Le Toit Charentais	■ Angoulême
1953	■ Logis Cœur de France	■ Orléans
1953	■ Néolia - Coop	■ Montbéliard
1954	■ Axédia	■ Avignon
1954	■ Coop.Nord	■ Lille

1954	■ Habitation familiale Lorient Brest	■ Lorient
1954	■ La Maison Ardennaise	■ Sedan
1954	■ Le Nid	■ Nancy
1954	■ Logimanche	■ Saint-Lô
1954	■ Logivelay	■ Le Puy-en-Velay
1954	■ Polygone Massif Central	■ Mauriac
1954	■ SCP de Laon Centre et Nord	■ Laon
1954	■ SCP d'Hlm de Poitou-Charentes	■ Niort
1955	■ Coopérative d'Hlm de la Boucle de la Seine	■ Gennevilliers
1955	■ Coprocal	■ Caen
1955	■ Le Foyer de l'Isère	■ Grenoble
1955	■ Soclam	■ Lanester
1955	■ Socofam	■ Paris
1955	■ Un Toit Pour Tous	■ Foix
1955	■ Vitry Coop Habitation	■ Vitry-sur-Seine
1956	■ Lorraine Vosges Habitat	■ Epinal
1957	■ L'Abri Populaire	■ Bourges
1957	■ Centre Coopératif de Construction	■ Bourges
1957	■ La Petite Propriété	■ Millau
1957	■ Le Foyer d'Eure-et-Loir	■ Chartres
1957	■ Logis Sambre-Avesnois	■ Maubeuge
1958	■ La Maison Dunkerquoise	■ Dunkerque
1958	■ Notre Foyer	■ Halluin
1959	■ Gexio	■ Ris Orangis
1959	■ SCP d'Hlm de l'Eure	■ Evreux
1961	■ Vie et Lumière	■ Bourges
1962	■ IDEIS	■ Annecy
1962	■ Midi Logement	■ Montauban

3 Les sociétés coopératives d'Hlm

1963	■ Mayenne Logis	■ Laval
1964	■ Construire	■ Saint-Etienne
1965	■ Coopérative des Trois Roches	■ Angers
1966	■ La Haute Normandie	■ Le Havre
1966	■ Le Toit Familial	■ Saint-Quentin
1968	■ Alpes Habitat	■ Annecy
1968	■ Notre Maison/Expansiel Sud-Ouest	■ Toulouse
1969	■ Coop Immo	■ Champigny-sur-Marne
1969	■ Habitat Communautaire Accession	■ Clichy
1969	■ La Ruche Habitat	■ Orléans
1969	■ L'Habitation familiale	■ Rennes
1969	■ Poste Habitat Provence	■ Nice
1969	■ Soleil Logis	■ Marseille
1970	■ Atlantic Location-Accession	■ La Rochelle
1970	■ Notre Cottage Accession	■ Paris
1974	■ Centre Coopératif des Chalets	■ Toulouse
1974	■ La Maison Familiale de la Région Parisienne	■ Paris
1974	■ Le Toit Bourguignon	■ Fontaine-lès-Dijon
1975	■ Aiguillon Résidences	■ Rennes
1975	■ CAPS	■ Saint Denis
1975	■ Cogécoop Hlm	■ Saint-Etienne
1975	■ Coopérative Immobilière de la Mayenne	■ Laval
1975	■ Copronord Habitat	■ Coquelles
1975	■ La Maison Familiale Creusoise	■ Gueret
1975	■ Les Logements de Champagne	■ Cormontreuil
1975	■ Logicoop	■ Romans-sur-Isère
1975	■ Sacap	■ Sainte-Savine
1975	■ Socobret	■ Lanester

1975	■ Toulousaine d'Habitations	■ Toulouse
1976	■ Coprod	■ Ussel
1976	■ Dauphilogis	■ Grenoble
1976	■ Isère Habitat	■ Echirolles
1976	■ L'Habitat Dauphinois	■ Valence
1977	■ Coopérateurs et Castors de Seine-Maritime	■ Rouen
1977	■ Expansiel Provence	■ Marseille
1977	■ Maisons et Cités Habitat	■ Douai
1977	■ Le Logis Corse	■ Bastia
1977	■ SCP d'Hlm de Colmar et ses environs	■ Colmar
1977	■ SCP d'Hlm de la Dordogne	■ Périgueux
1978	■ La Chaumière d'Ile-de-France	■ Saint-Maur-des-Fossés
1978	■ Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe	■ Pointe-à-Pitre
1993	■ Val-de-France Résidences	■ Champagne-sur-Oise
2006	■ Coprocoop Ile-de-France	■ Paris
2006	■ Domia	■ Clermont-Ferrand
2006	■ Habitat du Nord Coop	■ Villeneuve d'Asq
2006	■ OP'Accession 35	■ Rennes
2007	■ I-mmocoop	■ Reims



« Les cyclades et Artémis », 23 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession sociale à Illkirch-Graffenstaden (67) par Habitat de l'ILL.

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm remercie les sociétés coopératives qui ont apporté leur contribution à la réalisation de cet ouvrage, qui ont mis à la disposition de la Fédération, leurs archives, leurs documents iconographiques et les publications sur leur histoire.

Le texte de cet ouvrage a été édité pour la première fois en 1994.

Rédaction

■ Roger-Henri Guerrand

Amicalement complété par :

■ Patrick Kamoun
■ Vincent Lourier

Crédits illustrations

■ La Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm
■ Les coopératives d'Hlm
■ L'Union sociale pour l'habitat
■ François-Xavier Bouchart
■ Collection de Patrick Kamoun
■ Hulton Deutsch Collection Ltd-Londres
■ Archives d'architecture moderne - Bruxelles
■ Journal Sud Ouest - 19 août 1952
■ Courrier de l'Ouest
■ Le journal « Combat » - 18 février 1972
■ Roger Viollet
■ Archives municipales de Strasbourg
■ B. Hauville - Rouan (p52)

Conception, réalisation

■ Foka Kampinga-Pettenati

Impression

■ DéjàGLMC

La Fédération remercie également, pour la recherche iconographique, Patrick Kamoun et l'Union sociale pour l'habitat.

Tous droits réservés
Juin 2008



LA DAVOULENNE du 1749. Une vignette, un caducée
 des médecins, une maison de habitations, des de Dieu
 profane et qui des heures. L'air libre
 une femme et deux autres en l'air
 et le palais se font et s'effondrent avec
 dans la face et la face d'elles. Je re-
 venue des administrations qui ont
 depuis ces moments de l'année
 d'ailleurs tout un système, celui de la fin
 de l'ancien et l'ancien. L'ancien est
 et dans le cas de l'ancien et le cas de l'ancien

