



LE C L A I R L O G I S

dans le mouvement C A S T O R

I) Origines du mouvement Castors:

Las d'attendre devant les guichets officiels et d'espérer l'inespérable logement, révoltés par l'indifférence et les lenteurs administratives, quelques hommes se sont souvenus du vieil adage "Aide toi, le ciel t'aidera" Faute d'argent, ces hommes dont la seule fortune était le courage et l'espérance, ont décidé de bâtir eux-mêmes leur logement.

Le mouvement a pris son essor à Bordeaux sous l'impulsion des pionniers du Comité Ouvrier du Logement, et en octobre 1948, les castors bordelais ouvraient leur premier chantier.

Bien entendu, au début, on s'est moqué d'eux, de leur nom de "Castors", de leur prétention de vaincre l'apathie officielle. Les sceptiques ont même dit : "Ils ne réussirons pas".

Sourds à ces propos, les castors ne se sont pas laissé décourager, et aujourd'hui, ils peuvent dans des dizaines de villes, dire avec une légitime fierté : "Nous avons réussi".

Nous pouvons définir le mouvement Castors, comme la réaction de quelques déshérités qui ne se sont pas nourris d'illusions, devant l'apathie des responsables nationaux. C'était un palliatif à un état de fait lamentable qui apportait une solution à un problème national, mais qui ne pouvait le résoudre totalement. La famille des castors (près de 200 groupes, Sociétés HLM coopératives

ou Associations régis par la loi 1901), avait depuis les journées d'études de Bordeaux des 28, 29, et 30 Octobre 1950, constitué une Union Nationale de façon à coordonner l'activité des groupes régionaux, de les conseiller

administrativement, juridiquement, financièrement, et techniquement et aussi de les représenter auprès des Administrations et organismes compétents.

Comment pouvait on définir les méthodes des Castors, pour répondre à la question que se posait les nombreux mal logés.

Le grand principe restait donc le groupement en Sociétés de construction, de ceux qui, n'ayant pas les disponibilités nécessaires pour faire face à l'apport d'espèces initial que réclamaient les organismes dont le rôle était de financer la construction, remplaçaient cet apport financier par un apport travail sur le chantier.

Les aspirants propriétaires se sont donc groupés et organisés.

Fondé en 1948, le mouvement Castors a très vite acquis une solide réputation sur le marché du logement, car il ne s'agissait plus de réaliser une ou deux maisons, mais de créer parfois des quartiers entiers, de respecter les règles strictes de l'urbanisme, de bâtir sérieusement et d'éviter le bricolage.

2) La Société anonyme coopérative Le CLAIR LOGIS:



La Société coopérative H L M Le Clair Logis a été régulièrement constituée pour une durée de 99 ans à compter du 21 Décembre 1949, ainsi qu'il résulte de ses statuts établis à Montreuil sous Bois le 15 Octobre 1949, annexés à la minute de l'acte de déclaration de souscription et de versement du capital dressé par Maître de la Marnière.

La Société avait pour objet de construire et de gérer au profit de ses membres en vue de l'accession à la propriété par la location avec promesse d'attribution des logements collectifs ou individuels, ainsi que leurs dépendances et équipements annexes.

La Société était administrée par un Conseil d'Administration composé de 3 à 12 membres pris parmi les actionnaires. Le Conseil d'Administration nommait parmi ses membres un Président, un Vice Président, un Secrétaire, un Trésorier.

L'Assemblée Générale pouvait conformément à l'article 5 du décret numéro 65 1012 du 22/11/1965, décider la constitution de sections dénommées "Unités Coopératives", réunissant en Assemblées primaires les locataires-attributaires d'un groupement de logements déterminés.

Les Assemblées primaires avaient pour objet l'information des sociétaires qui les composaient, la discussion des questions portées à l'ordre du jour par le Conseil d'Administration, et l'élection de délégués chargés de représenter l'Unité Coopérative à l'Assemblée Générale.

La Société Coopérative HLM Le Clair Logis avait constitué 4 Unités coopératives:

- U.C Montreuil I
- U.C Saint Exupéry (Montreuil II)
- U.C Nanterre
- U.C Massy (Le Clair Logis)

Chaque Unité Coopérative était administrée par un Conseil composé d'au moins 4 et d'au plus 12 membres pris parmi les Sociétaires Locataires-attributaires de l'Unité Coopérative.

Le Conseil de l'Unité Coopérative avait pour mission d'assurer la gestion et l'administration de toutes les affaires communes concernant les sociétaires locataires attributaires de l'unité coopérative.

Le Conseil de l'Unité Coopérative fournissait au Conseil d'administration le compte de gestion de l'Unité Coopérative afin de permettre à la Société d'établir ses comptes annuels.

Les délégués de chaque Unité Coopérative étaient chargés de représenter l'Unité Coopérative à l'Assemblée Générale.

Pour chacune des 4 Unités Coopératives de la Société, le nombre de délégués était compris entre:

-	U.C Montreuil I	3 à 8
-	U.C St Exupéry	3 à 5
-	U.C Nanterre	3 à 5
-	U.C Massy	3 à 4

III) Le CLAIR LOGIS MASSY:

En 1950, deux garçons, (J.M.F. et J.S.), parmi tant d'autres, s'occupaient chacun de leur côté de leur problème de logement et cherchaient à travers le maquis légal et administratif le moyen de le résoudre au mieux et au plus vite.

Avec beaucoup de chance, et par le plus grand des hasards, ces deux hommes se sont rencontrés, l'un (J.M.F) connaissant la S.A HLM Le Clair Logis déjà créée, l'autre (J.S) pouvant profiter de l'aide sociale d'une grande entreprise. (C'est d'ailleurs grâce au Service social d'Air France que JS a eu connaissance des coordonnées de JMF).

Alors que faire? Bâtir solution logique, évidemment, mais elle nécessitait des fonds, un apport de capitaux, qui permettrait d'obtenir les crédits indispensables, puisque les organismes spécialisés ne prêtaient qu'aux riches, ou, tout au moins à ceux qui disposaient d'une somme rondelette pour de modestes salaires.

On pensa **alors aux** castors, aux auto-constructeurs groupés et organisés

techniquement et financièrement.

Les difficultés, les embûches commencèrent pour la:

- recherche de candidats castors,
- recherche de terrains,
- recherche de capitaux.

- Recherche de candidats:

Assez vite une soixantaine de candidats furent recensés. Simultanément un terrain a semblé favorable à un projet de construction à l'Hay les Roses, mais après étude du sous-sol, ce terrain s'est révélé inadapté au projet castor, du fait du coût trop onéreux des fondations sur terrain glaiseux.

Les candidats se sont découragés et se sont retrouvés bientôt à 5 ou 6. Avec confiance et courage une nouvelle relance a été faite et réuni 16 volontaires, jusqu'au moment où un appel lancé auprès du Service social d'Air France a porté à 36 le nombre de castors volontaires, par l'apport de 20 candidats nouveaux.

Il a été décidé de retenir ce nombre de 36, et de passer à la phase recherche terrain.

Une Unité Coopérative a été constituée, et un Conseil a été élu. (voir annexe). Les responsables se sont mis en quête d'un terrain et de financements.

Terrain:

Après quelques recherches et discussions, deux terrains ont été retenus à Massy de 3385 m2 chacun, et respectivement cadastré sous le numéro 875 aux sections B et C.

Capitaux:

- Un appel de 30.000 AF a été demandé à chaque Castors, ce qui représentait pour certains un investissement important.
- Une subvention de 10.000.000 AF nous a été accordée par la Caisse "Allocations familiales", après bien des démarches et interventions.

- Un versement de 1.500.000 AF a été effectué le 8/12/1951 par la Cie Air France sous la forme de prêt accordé individuellement aux 20 agents de cette Compagnie (75.000 x 20).

Ces agents devant rembourser en 15 mois, à raison de 5.000 AF par mois, il a été décidé que les autres castors devraient verser au Clair Logis 5.000 AF pendant également 15 mois.

- Un prêt de 77.728.000 AF a enfin été accordé le 11/9/1952 par le Crédit Immobilier de l'Ile de France.

Simultanément, les responsables prirent contact avec un architecte, Monsieur PREVERT, qui dressa les plans masse (plans d'ensemble qui prévoient l'implantation des bâtiments et celles des distributions diverses: circulation, égouts, adduction d'eau, de gaz et d'électricité).

Les plans de détail suivirent de peu et les dossiers purent être déposés au M.R.U. Le 25 Octobre 1951, le projet de construction de 32 logements a été approuvé par ledit M.R.U.

Le 31 Mars 1952, un nouveau plan masse a été remis au M.R.U, portant à 36 le nombre de logements, et ce nouveau plan fut approuvé le 11 Avril 52. L'autorisation a été donnée à la Sté de Crédit Immobilier de verser les fonds nécessaires à l'exécution des travaux.

Toutefois le M.R.U.

rappela que la demande de permis de

construire devait être déposée dans les formes normales, ce qui a été fait.

Les autorisations de construire ont été accordées:

- N° 952 le 13 Mai 1953 pour

32 logements,

- N° 970 le 21 Juillet 1953 pour

4 logements (bâtiment B).



En Juin 1952, après bien des démarches, bien des obstacles, bien des lenteurs, des erreurs aussi (exemple : commencer le terrassement à la main), le chantier a été ouvert, et les travaux ont pu commencer, au vu des autorisations précédant le permis de construire, et grâce aux financements précités.

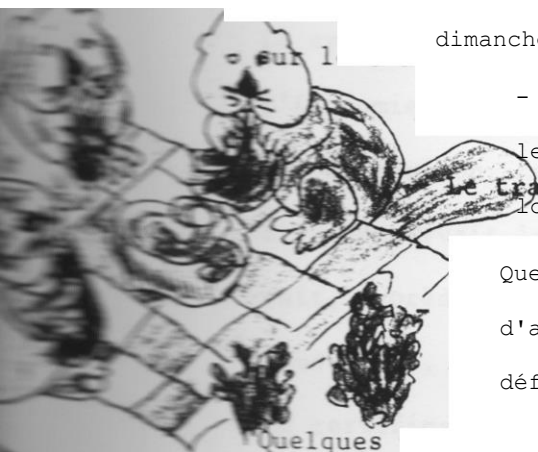
Pendant toute la durée du chantier des réunions hebdomadaires ont eu lieu entre certains responsables de l'unité coopérative, et l'architecte pour qui le chantier de Massy était le premier programme castors.

Le chantier a duré environ 2 ans, et les premiers emménagements, dans les plâtres, ont commencé en Mars 1954. Deux ans, durant lesquels les Castors ont sacrifié leurs loisirs, une partie de leurs congés annuels, ont travaillé les samedis, les dimanches et même en équipes de nuit.

Ils se sont accrochés à une tâche rude, surtout après les pluies, et en hiver. Ceci ne doit pas et ne peut faire oublier les bons moments passés sur le chantier ;

- les repas pris en commun,
- le travail en musique diffusée par hauts parleurs le dimanche,
- l'émulation dans l'accomplissement des tâches, les anecdotes et évènements drolatiques qu'il serait trop long d'énumérer, mais que chacun garde en l'esprit.

Quelques uns ont lâché prise bien vite, remplacés par d'autres qui attendaient avec espoir et impatience, ces défaillances.



Ici comme partout où opérèrent les Castors, chacun devait fournir au moins 40 heures de travail par mois, et amputer ses congés annuels.

Le compte travail des castors s'enrichissait d'autant. Afin de garantir bonne organisation du chantier, un règlement de chantier avait été mis forme et accepté par les 36 castors le 21 Juin 1952. (voir annexe).

Répartition on des tâches:

Le plan de travail prévoyait une répartition très étudiée des tâches.

- Castors:
 - Terrassements,
 - Fabrication des éléments préfabriqués, des parpaings, de pouzzolane, des hourdis,

- Coulage du béton,
- Manipulation et manutentions diverses,
- Pose des parquets, .
- Electricité,
- Vitrerie,
- Tous les travaux de finition tels que peinture, enduits, ponçage, etc

- Professionnels:

- Gros oeuvre,
- Enduits,
- Plâtres,
- Charpente avec participation castors,
- Tous les travaux exigeant une compétence technique.

Ce système a permis d'obtenir une économie de 15 à 20%.

L'économie totale sur le prix normal de construction a été de l'ordre de 30% environ. En effet la Coopérative travaillait en régie directe.

Elle conservait la direction effective des travaux. Ici le client construisait, procédait directement aux achats de matériaux dans les meilleures conditions.

Le certificat de conformité a été accordé le 5 Novembre 1954. (v.annexe).

L'éventail des professions des bâtisseurs ?

Seulement 10% environ de professionnels du bâtiment, les autres étaient employés de diverses entreprises: PTT, RATP, Air France, et autres Sociétés.

Tous ces hommes, animés d'un même esprit, "réaliser leur rêve", ont vaincu des réticences, les difficultés administratives et techniques.

Ces gens avaient rêvé depuis longtemps à ce que serait leur logement. Ils avaient des goûts modestes, mais aspiraient au confort, au solide, au sérieux.

Cet effort de gens qui n'avaient pas hésité à sacrifier pendant des mois et des années leurs jours de repos et une grande partie de leurs congés annuels, méritent considération.

Les emménagements ont commencé en Mars, Avril 1954, et tous les travaux de finitions intérieures restaient à la charge du locataire attributaire.

(peintures, papiers peints, ponçage des parquets etc)

Un règlement de conditions d'habitation a été établi, la location attribution ayant lieu sous certaines clauses et conditions, toutes de rigueur.

(voir annexe).

Garages:

Dix garages ont été construits dans le cadre de la construction des immeubles, dix garages selon les dires de l'architecte devant suffire.

Très vite ce nombre s'est avéré insuffisant.

Une opération complémentaire de construction de 26 garages a pu avoir lieu ultérieurement, grâce à l'acharnement et la volonté de quelques uns, et ce, malgré de nombreuses difficultés, discussions et dissensions internes. Pour ce faire un terrain était nécessaire.

Il a donc été procédé, suivant acte administratif des 18 Août et 2 Octobre 1972, entre l'Etat (Ministère de l'Equipement et du Logement) et le Sté Le Clair Logis à un échange de terrains.

L'Etat a cédé à la Sté Le Clair Logis un terrain d'une superficie de 12 ares 50 ca et en échange la Sté Le Clair Logis a cédé à l'Etat une parcelle de 46 ca.

Cet échange a eu lieu moyennant à la charge de la Sté Le Clair Logis d'une soulte de 58.333,70, y compris la participation aux équipements.

Le permis de construire de 26 garages a été accordé le 3 Août 1963, et le certificat de conformité le 1er Mars 1966.

14 garages ont été construits avec le concours d'une entreprise et 12 sous la forme castors) .

Règlement de Copropriété:

Le projet de règlement de copropriété a été mis en forme par J.SPIESS,

et soumis à Maître de la Marnière, avant d'être approuvé par l'Assemblée Générale du 30 Janvier 1980.

Attributions:

Chaque Sociétaire Locataire Attributaire est devenu propriétaire des lots d'appartement, cave, et garage qui lui étaient attribués en contrepartie des actions qu'il détenait au sein de la Société Coopérative.

La Sté coopérative d'habitations à loyers modérés et location attribution a été dissoute par anticipation à compter du 1er Avril 1984 par l'Assemblée Générale du 15 Mai 1984.

Voilà l'histoire du CLAIR LOGIS et comme sur l'ensemble du Pays les Castors ont fait oeuvre valable:

-	à Toulouse	140 Logements,
-	à Poitiers	150
-	à Nantes	101
-	à Quimper	110
-	à Saintes	58
-	à Chalonnes s/Loire	160
-	à Saint Nazairé	200
-	à Bordeaux	150
-	à Le CLAIR LOGIS	2 1 2

Mais il faut dire que les initiatives individuelles si louables et si courageuses soient elles, étaient insuffisantes à résoudre à elles seules la crise du logement et le problème de la construction. Aujourd'hui, on peut affirmer que le mouvement Castors a gagné son pari sur la construction, un pari bien dans la ligne du courage, grâce à un certain état d'esprit.

Cet état d'esprit qui a animé tous les Castors peut se résumer en quatre mots: Effort, Qualité, Polyvalence, Innovation.

- Effort: parce qu'on ne fait rien sans peine, ni volonté, et qu'une réussite comme la nôtre n'échappe évidemment pas à la règle.
 - Qualité: c'est une exigence absolue qu'il y avait lieu de faire partager à tous les Castors et nous y sommes parvenus.
 - Polyvalence: parce ce que tous les Castors avaient tous des métiers différents, peu relevant du bâtiment, et que chacun a dû s'adapter et répondre aux exigences et aux efforts demandés.
 - Innovation: Innover a toujours été un impératif pour concevoir, construire et organiser afin de pouvoir arriver au but final.
- La solution Castors déjà ancienne, n'en est pas moins une solution qui pourrait être d'avenir, c'est notre conviction, mais hélas!
- Cet avenir est entre les mains de candidats au logement, mais si les jeunes regardent résolument vers l'avenir, nous n'entendons pas renoncer à ce qu'il nous a légué de plus précieux "L'esprit Castor".

