

EUROPEAN NETWORK OF HOUSING RESEARCH

-ENHR-

CONFERENCE

HOUSING DEBATES - URBAN CHALLENGES

Paris, July 1990

***Les cooperatives de logement a Madrid.
Leur relancement au moment du "boom"
inmobilier***

Prof. Manuel Valenzuela

avec le "Group Habitat"

Cité des Sciences et de l'Industrie

Parc de La Villette, Paris

LES COOPERATIVES DE LOGEMENT A MADRID. LEUR RELANCEMENT AU MOMENT DU "BOOM" IMMOBILIER

Auteur: Prof. MANUEL VALENZUELA avec le "Grupo Habitat" (*)

Atelier: A.- Habitat et politiques publiques

Organisme: Departamento de Geografía
Universidad Autónoma de Madrid

Adresse: Ciudad Universitaria de Cantoblanco
28049 MADRID

(ESPAGNE)

Resumé

Après 1984 le marché immobilier madrilène a expérimenté une forte tendance à la hausse ayant comme résultat une très grande augmentation de la demande non solvable. Pour pallier ce problème les administrations local et autonome ont offert du sol pour la construction des logements bon marché. Des promoteurs sociaux et coopératives ont répondu au enjeu surtout celles liées aux syndicats, qui sont en train de bâtir des nouvelles unités d'habitation, mieux adoptées aux exigences de la population madrilène et aux critères urbanistiques actuels.

Abstract

From 1984 the housing market has reached in Madrid so high prices that an increasing part of the demand can not afford it. Two years ago local and regional administrations have started offering urban plots in order to help to social developers and housing cooperative societies for building new lodgings at lower cost. Many have answered to the challenge, being worth to mention the case of the Trade Unions cooperatives; they are building at present some new housing estates in the Madrid periphery, better adapted to the lower revenues population needs and to the new trends in urbanism.

1.- INTRODUCTION. DES PRÉCÉDENTS DISCONTINUS

La coopérative en tant que mode de promotion de logement présente en Espagne divers antécédents historiques, qui, cependant, n'atteignent pas ceux d'autres pays européens. Distinguons la période 1921-1936, dont le départ est donné par la législation de "casas baratas y económicas" (logements bon marché et économiques), pendant laquelle se forment de nombreuses coopératives de logement, auxquelles s'intégrèrent de préférence des groupes professionnels regroupés en organisations corporatives ou grémiales (militaires, fonctionnaires etc). Les conséquences urbanistiques furent très limitées, néanmoins ces organisations dispersèrent un grand nombre de quartiers-jardin de type pavillonnaire sur l'ensemble du pays et que nous pouvons encore voir aujourd'hui dans plusieurs villes espagnoles.

(*) Le "Grupo Habitat" est un groupe de recherche sur les espaces résidentiels urbains, qui, sous la direction du Prof. Valenzuela, est composé pour le moment par D. Barrado, M. Díaz, I. Galán, R. García, D. Hauser, M.J. Juste et C. Vázquez.

La traduction a été faite par Dominique Hauser

Nous assistons à une autre étape expansive du coopérativisme de logement durant les années 60, lorsque se crée la "Union Nacional de Cooperativas", conçue en tant qu'instrument de collaboration avec l'Etat et sa politique de promotion du logement; il semble donc logique que les groupes sociaux les plus proches du régime se trouvèrent majoritaires dans le coopérativisme de cette étape.

Il convient également de souligner dans ce panorama historique l'influence qu'a eu l'arrivée de la Démocratie sur le coopérativisme. En premier lieu, une nouvelle loi des coopératives fut élaboré en 1987, qui remplaça celle de 1974; on voit apparaître également de nouvelles législations sur ce thème dans certaines Communautés Autonomes (Pays Basque, Valence, Andalousie). Pourtant, le changement le plus radical se produit dans l'extraction social des coopératives, dont une proportion croissante se rattache aux mouvements sociaux de quartier ("asociaciones vecinales") et aux syndicats de classe ("Comisiones Obreras" y "Unión General de Trabajadores"). Cependant, l'on ne peut comprendre totalement le mouvement actuel de relancement du coopérativisme si l'on ne se réfère pas à la très forte hausse ressentie sur les prix du logement durant les cinq dernières années dans les grandes villes espagnoles, en particulier Madrid et Barcelone. Cette situation a fait que un nombre croissant de secteurs sociaux ont recouru au procédé coopératif, qui, par définition, abaisse le prix du produit final par le simple fait d'éliminer le bénéfice d'entreprise.

2.- ANTECEDENTS DU COOPERATIVISME DE LOGEMENT A MADRID

Chacune des périodes citées dans l'introduction a adopté à Madrid un aspect particulier. Ainsi, dans les années 20 apparaissent au N.W. plusieurs quartiers-jardins promus par des coopératives grémiales (journalistes, postiers, musiciens, employés municipaux ou de la Maison Royale); cette génération de banlieues coopératives n'était cependant intégrée à aucun programme de croissance planifiée de la ville. Par contre, les quartiers coopératives des années 60-70 présentent une plus grande coordination urbanistique; c'est le cas du secteur d'ALUCHE, au S.W. de l'agglomération, et surtout le Noyau Coopératif de TRES CANTOS, ville nouvelle créée dans les années 70, à 16 kilomètres au N. de Madrid

Au départ, TRES CANTOS faisait partie d'un ambitieux programme de villes nouvelles ("Programa ACTUR) afin de décongestionner les grandes villes espagnoles. Cependant, elle fut la seule construite à partir de 1975; durant les dix premières années de vie de cette ville on réussit à construire 5.000 logements, tous de régime coopératif, où vivent actuellement quelques 10.000 habitants. Le système coopératif fut imposé par l'inexistence d'un noyau d'habitations antérieur, entraînant une offre de terrain bon marché et la promesse de nombreux équipements sociaux; les 50 coopératives qui ont développé le premier noyau résidentiel de TRES CANTOS peuvent être considérées comme d'authentiques colonisateurs de cette zone. La structure urbaine et les typologies utilisées sont les typiques de l'urbanisme moderne (hiérarchisation du réseau routier, bloc ouvert, zonage fonctionnel etc)

La localisation toujours périphérique des coopératives a été imposée par la nécessité de trouver des terrains bon marché. Par

conséquent, les noyaux coopératives les plus importants se construisent dans les villages satellites doratoires de la couronne métropolitaine madrilène. Nous nous trouvons déjà en pleine transition politique (fin des années 70), ce qui explique la tournure que prend le coopératisme madrilène à partir de ce moment. En effet, les nouveaux quartiers des coopératives recupèrent l'ancien caractère prolétaire du mouvement coopératif, ce qui explique la participation, parfois majoritaire, des partis et des syndicats de classe, assurant un fonctionnement plus transparent et démocratique que les coopératives antérieures, au sein desquelles fraudes et corruptions avaient été fréquentes. D'autre part, l'on récupère la typologie pavillonnaire regroupée, qui a même été exclusive lors de la construction de certaines de ces quartiers.

Tel est le cas de la cooperative ROSA DE LUXEMBURGO, constituée en 1979 sur initiative du syndicat communiste "Comisiones Obreras". Le quartier du même nom avec 795 logements a été construit à San Sebastián de los Reyes, ville dortoir située au N. de Madrid. Le dénommé SECTOR TRES de Getafe (dans la couronne métropolitaine Sud) est aussi un quartier coopératif de construction exclusivement pavillonnaire. Par contre, l'on trouve une plus grande variété de typologies dans le noyau coopératif de Rivas-Vaciamadrid, situé au S.E. de la couronne métropolitaine. Dans les deux cas un rôle très relevant ont eu des coopératives liées à des syndicats et des partis politiques comme COVIBAR ("Comisiones Obreras") ou la cooperative PABLO IGLESIAS, promue directement par certains militants du Parti Socialiste et de son syndicat l'U.G.T.

3.- LE "BOOM" IMMOBILIER, UN FACTEUR DÉCISIF POUR LE COOPÉRATISME MADRILENE.

À travers la presse madrilène de ces derniers mois l'on a pu suivre un phénomène inconnu jusqu'alors: des annonces publicitaires de coopératives en quête de membres. Le message n'en est autre que la possibilité d'obtenir un logement à des prix sensiblement plus bas que ceux du marché. Les raisons de cette insolite animation coopérative sont principalement les suivantes:

1.-La possibilité d'accéder à des terrains offerts par les institutions publiques pour les logements sociaux, soit gratuitement en droit de surface, soit à un prix taxé, équivalent au 15 pour cent du budget.

2.-Les prix trop élevés atteints par le marché libre du logement.

3.-La quasi-disparition d'offre promue directement par l'administration publique pour la population de moindres revenus.

3.1. Une demande insatisfaite de logement, accentuée par le "boom" immobilier de 1984 à 1988.

Il serait impossible de résumer brièvement dans cette communication les causes par lesquelles le prix moyen d'un logement de 100 m² s'est multiplié par trois sur la municipalité de Madrid entre 1984 et 1988, passant de six à dix-neuf millions en pesetas de 1989; cette hausse est moins accentuée dans la couronne métropolitaine (de quatre à dix millions). La cause la plus évoquée afin d'expliquer une hausse si spectaculaire a été celle du renchérissement du sol, qui est sans doute réel, bien qu'il soit plutôt dû à des opérations spéculatives qu'à la rareté réelle de celui-ci. De fait, l'on calcule que la repercussion du sol sur le prix final d'un logement a augmenté de 26 à 55 pour cent au même période.

Cependant, le sol ne suffit pas à expliquer les raisons du "boom". Il faut également se référer à l'incidence de la réactivation économique commencée en 1984 et qui a entraîné une importante augmentation de la demande immobilière. Il ne faut pas oublier non plus que simultanément l'on a assisté à la libéralisation du marché du logement (le fameux Décret Boyer de 1985), ainsi qu'aux avantages fiscaux obtenus au cours de ces mêmes années par le logement neuf autant principal que secondaire, deux raisons qui expliquent l'affluence de recours financiers sur le marché du logement, dont l'origine n'est d'ailleurs pas toujours très claire. A tout ceci il faudrait ajouter l'entrée des investissements à partir de l'entrée de l'Espagne au Marché Commun. A la fin des années 80 la rareté du logement à Madrid atteignait des niveaux insoutenables qui imposaient des mesures immédiates autant pour des raisons économiques (tensions inflationnistes) que sociales.

Il n'est pas nécessaire de trop insister sur le fait que la tendance à la hausse du marché immobilier a eu des répercussions particulièrement négatives sur le secteur le moins solvable de la demande. C'est là que se concentrent les nécessités les plus urgentes en matière de logement et qui se traduisent par le recours à l'initiative publique. En effet, à fin 1987, les sollicitudes de logements sociaux présentées devant l'IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid) s'élèvent à 18.291, un chiffre qui en aucun cas ne peut être assimilé à une demande insatisfaite en matière de logement, mais qui peut servir en revanche pour une approximation de la distribution spatiale des carences résidentielles. Elles sont maximales dans le quartier prolétaire de Tetuán, où subsiste un type de logement ancien et de très basse qualité. Ce sont pourtant dans les districts du S. et du S.E., destinés durant les années 60 aux flux les plus importants des populations immigrantes les moins qualifiées, où l'on constate la plus grande concentration de demande latente en matière de logement. Il s'agit de quartiers situés sur d'anciens villages ruraux incorporés à Madrid durant les années 50 (Carabanchel, Villaverde, Vallecas) ou des quartiers de promotion publique sous le franquisme (San Blas).

3.2. L'offre de sol public, une bonne occasion pour la promotion coopérative.

En ce moment les administrations locale et autonome ont lancé des programmes de sol pour quelques 42.000 logements, qui sera attribué par étapes successives à des coopératives ou autres entités de caractère social sans volonté lucrative (promoteurs sociaux) pour la construction de logements de protection officielle ("Viviendas de Protección Oficial" ou V.P.O.). La mise à disposition de ce sol pour les coopératives ne sera pas immédiate, mais se fera à des rythmes différents, qu'il est difficile de résumer ici.

A TRES CANTOS le sol avait été urbanisé durant les années 70 par l'Administration Centrale pour la promotion de la ville nouvelle; à l'heure actuelle, se trouve aux mains des autorités autonomes qui ont pu céder du terrain très rapidement à deux coopératives liées aux syndicats majoritaires. Il s'agit de P.S.V. ("Promoción Social de Vivienda"), liée à la "Unión General de Trabajadores" (U.G.T.) et de VITRA ("Viviendas para Trabajadores"). promu par "Comisiones Obreras", le syndicat communiste, qui sont les seules à obtenir du terrain à TRES CANTOS.

Le Ministère des Travaux Publics et de l'Urbanisme (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo-M.O.P.U.) était également titulaire des

terrains du dénommé MADRID-SUR, qui occupe la place d'un ancien quartier d'habitations sous-intégrées des années 50 (Palomas), dont les habitants ont été déplacés récemment dans une nouvelle banlieue construite à proximité (Nuevo Palomas). Sur une surface de 113,5 ha. on va construire 6.000 logements, dont la plus grande partie en régime de V.P.O., avec les services correspondants. Pour la gestion de cette importante opération de sol urbain, actuellement doté d'une centralité considérable, on a constitué un Consortium, dont fait partie l'Etat à travers la S.G.V. (Sociedad Estatal para la Gestión y Rehabilitación de Vivienda), la Communauté Autonome de Madrid (IVIMA) et la Municipalité de Madrid; un premier concours a déjà eu lieu pour l'attribution à des coopératives et sociétés sans but lucratif de sol en régime de propriété mais à un prix taxé (15 pour 100 du module V.P.O.) pour 4.385 logements, dont 1.575 ont été concédés aux coopératives syndicales (36 pour 100 du total).

Pour sa part, la Municipalité de Madrid a lancé un offre de terrain pour que dans les prochains quatre ans des coopératives et promoteurs sociaux entreprennent la construction de 18.000 logements. Cette offre se différencie basiquement des offres antérieures par le fait que les 228 parcelles offertes se trouvent dispersées sur l'ensemble de la ville; certaines d'entre elles sont même localisées dans les districts du Nord, pratiquement exclues jusqu'à présent pour le logement social. Ce programme est aussi différent par les conditions de cession du sol, établies en fonction de la capacité économique des futurs destinataires des logements; pour les revenus les plus bas (au dessous de 2,5 fois le Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance établi en 68.500 pesetas au mois pour 1989) on prévoit même la gratuité. Le premier concours pour l'attribution du sol municipal est actuellement en cours; étant donné qu'on attend une quantité très élevée de solliciteurs (on avance le chiffre de 15.000), on ne connaîtra pas les résultats avant l'automne. Pour sa part, l'Entreprise Municipal du Logement s'occupera de la construction directe de 3.600 logements de ce programme en régime de location à la population jeune madrilène.

L'offre de sol public la plus complexe et conflictive actuellement en cours c'est sans doute VALDEBERNARDO, opération urbanistique comprenant 2.494 ha. Située à la limite E. du continu édifié de Madrid, le sol avait été qualifié comme urbanisable non programmé (SUNP) dans le P.O.S. (Plan General) de Madrid de 1985. C'est par ça qu'on a du suivre une très longue trajectoire légale en vue des différences de critères entre la Municipalité et la Communauté Autonome; tant étaient grande la manque d'accord quant au système de gestion du sol; finalement on opta par l'expropriation, qui doit être exécuté par la Communauté Autonome. De toute façon, après l'obtention du contrôle par achat aux anciens propriétaires sur le 60 pour 100 du sol par la coopérative d'U.G.T. (P.S.V.) de toute l'opération, la gestion a été radicalement renversé. A ce point de la situation, il s'est constitué un Consortium formé par les deux coopératives syndicales en plus de S.G.V. et de la Communauté de Madrid. Du fait qu'elle fournit le sol, P.S.V. a obtenu des conditions très favorables pour l'opération, en vertu desquelles elle pourra construire 2.700 logements V.P.O. sur les 5.400 prévus, plus 200 en régime libre et le sol correspondant à l'activité tertiaire. De son côté, VITRA construira 800 logements. Le reste de cette opération sera administré directement par S.G.V. pour des logements V.P.O. à un prix taxé, plus tout le sol restant en services et activité tertiaire.

3.3. les nouveaux agents promoteurs de logement coopératif

Nous avons signalé plus haut la diminution de la promotion du logement par les organismes publics spécialisés. En revanche, le protagonisme des coopératives syndicales dans les programmes de sol public est manifeste dans le cadre suivant

Operation Immobilière	Situation de la construction		des logements	
	En construction	Aproouvés	En projet	
	P. S. V.	VITRA	P.S.V.	VITRA
Tres Cantos	716	542		
Madrid-Sur			899	676
Valdebernardo				3.300 800

TOTAL	1.258		1.577	4100

La rapide ascension de P.S.V. représente une véritable ascension au sein de l'économie espagnole actuelle; il n'est pas exagéré d'affirmer que cette cooperative es déjà le groupe immobilier d'un important "holding" d'entreprises contrôlées par le syndicat socialiste U.G.T. On a dit qu'elle est la pierre angulaire d'une possible banque syndicale. Son futur es assuré par les 35.000 membres qui se sont déjà inscrit à cette coopérative, née à Madrid puis étendue à divers provinces espagnoles (Valence, Saragosse, Barcelone etc.). Quant à VITRA, elle paraît beaucoup moins dynamique; cette coopérative du syndicat communiste "Comisiones Obreras" avec ses 12.500 membres a entrepris dans les mêmes secteurs que son homologue socialiste. D'autres centrales syndicales vont suivre les exemples cités et se présenter face aux possibilités ouvertes par le Plan 18.000.

Malgré qu'il se trouve eclipsé par la bonne conjoncture dont profitent les cooperatives syndicales, l'offre municipale de terrain a réanimé le cooperatisme grémial qui était plutôt mourant ces derniers années. Un autre genre de coopératives qui passe par une étape de grande animation est celui des associations citadines réunies dans la très active "Federación de Asociaciones de Vecinos de Madrid", leur mission particulière consiste à canaliser la demande de logement social dans les différents zones de Madrid, dans le but de pouvoir satisfaire cette demande en restant dans le même quartier. Avec ceci, la trajectoire revendicative des organisations citadines en matière de logement se poursuit faisant suite aux remarquables succès qu'elles avaient obtenu dans les années 70.

Afin de compléter cette typologie des nouveaux agents immobiliers sociaux, il convient de souligner la tout récente création de sociétés gestionnaires, qui sont apparues afin d'apporter l'assistance technico-juridique nécessaire aux coopératives, qui vu leur composition et leur manque d'infrastructure ne peuvent affronter les complexes formalités administratives qu'entraîne la candidature aux concours pour le sol et la postérieure édification des logements.

3.4. Le nouveau logement coopératif en rapport avec la capacité économique des destinataires.

Théoriquement, les nouveaux programmes coopératifs sont plutôt orientés vers la satisfaction de la demande latente des groupes sociaux de plus basse capacité économique, ce qui n'empêche qu'il faille fournir une épargne suffisante afin de pouvoir affronter les prix prévus par la V.P.O., qui même s'ils sont plus bas que ceux du marché

peuvent atteindre jusqu'à dix millions pour un logement de 90 m² habitables. Cela signifie que le profit du destinataire potentiel d'un logement coopératif est différent de celui de l'aspirant à un logement de promotion sociale: les conditions de financement (apport dominant d'argent public) et d'amortissement à très longue échéance de cette modalité la rend plus adéquate pour des familles à très bas revenus (familles nombreuses de bas revenus, par exemple).

Et puis, l'aspirant au coopératisme, partant d'une position beaucoup plus active par rapport au logement, tente de résoudre son problème en s'associant avec d'autres qui se trouvent dans la même situation afin de profiter des avantageuses conditions d'accès au sol public et aux crédits et subventions prévus dans les programmes décrits ci-dessus. Ceci suppose des revenus réguliers qui, tel qu'on l'a vu, se calculent en fonction du Salaire Minimum Interprofessionnel. Si l'on compte bien, celui qui ne gagne pas 1,5 million de pesetas par année ou celui qui dépasse le 3 millions doit renoncer à s'inscrire dans une cooperative. Malgré ces limitations, dans le Plan 18.000 on a tenu compte des conditions spécifiques des groupes sociaux les plus fragiles économiquement (travailleurs de moins de 30 ans, femmes avec charges de famille ou personnes de plus de 65 ans); pour eux, il est prévu de construire un certain nombre de logements dont l'exécution sera directement prise en charge par l'Entreprise Municipale du Logement.

Toutes les cooperatives, par le simple fait de l'être peuvent bénéficier des avantages de crédits (subventions personnelles et prêts à des intérêts bas) et des conditions fiscales prévues par la législation espagnole concernant les V.P.O. adaptés à la capacité économique de l'intéressé (J.L. VILLAR EZCURRA, 1981, pp. 426-436). Cette raison, ainsi que la gratuité ou les très bas prix du sol sur lequel vont être construits ces logements expliquent le succès obtenu envers la population madrilène de bas et moyens revenus, qui s'est littéralement précipitée en masse afin de s'inscrire. La grande nouveauté de cette nouvelle étape réside incontestablement dans les conditions exceptionnelles de cession du terrain.

Malgré tous ces avantages, les économies domestiques des coopérateurs vont être soumises à un fort endettement, que l'on estime à 30 pour cent des entrées; il pourrait même être plus élevé si l'on y ajoute le prix des annexes non planifiées (débanas, garages etc.) et l'inévitable augmentation des prix par le simple effet inflationniste produit par le temps écoulé entre le projet et son exécution. De plus, il faut tenir compte du fait que les prix fixés sont plus bas que les modules officiellement établis pour les V.P.O. Cette situation s'aggrave encore au sein du contingent de logement meilleur marché prévu dans le Plan 18.000, raison par laquelle on craint un retrait des cooperatives lors de la présentation des propositions de construction, car il est presque certain qu'elles seraient déficitaires; de plus, les bas revenus des destinataires théoriques ne garantissent que minimement le remboursement du prêt; se subsiste également le risque de voir la population la plus nécessiteuse exclue de ce programme de logement théoriquement social.

4.- L'APPORT DES PROMOTIONS COOPERATIVES A LA CONFIGURATION DES NOUVELLES PÉRIPHÉRIES RÉSIDENTIELLES

Les promotions coopératives prévues ou en construction à Madrid sont appelées à se rapprocher sensiblement de la configuration d'un espace résidentiel pleinement adapté aux exigences d'une société moderne. Par exemple, les opérations coopératives incluses dans cette

communication vont s'inspirer des nouveaux critères urbanistiques appliqués à Madrid au milieu des années 80: un plan du réseau routier plus esthétique, des meilleurs équipements, ainsi qu'une distribution plus régulière des espaces libres, des densités plus basses, de plus amples réserves de sol pour les services etc. D'autre part, les typologies prévues diffèrent profondément de celles adaptées antérieurement, par exemple dans le fait que l'on donnera une préférence au logement pavillonnaire mitoyen et aux blocs de hauteur modérée (4 ou 5 étages); l'abandon des blocs isolés et le retour aux maisons mitoyennes, de vieille tradition dans les villes méditerranéennes, marquent de manière éloquente ce changement de la nouvelle conception des espaces résidentiels.

Considérons quelques différences notoires entre les diverses opérations coopératives. Par exemple, dans la ville nouvelle de TRES CANTOS, pour laquelle le premier plan rationaliste a été remplacé par une trame d'inspiration clairement historiciste, les coopératives sont en train de construire des logements pavillonnaires mitoyens. Par contre à MADRID-SUR les planificateurs ont préféré reintégrer l'îlot de maison carré avec jardin intérieur, destiné au logement collectif dans des immeubles de 4 à 6 étages. Juste aux limites du continué bâti madrilène à VALDEBERNARDO on assiste à l'expérience plus ambitieuse de vouloir créer une unité d'habitation complète et pleinement cohérente sur les bases inspiratrices du nouvel espace résidentiel. Mesurée pour 6.000 logements, cette unité pourra accueillir quelques 25.000 habitants qui y trouveront, si le projet atteint sa réalisation, un contexte de construction et d'environnement d'une qualité enviable. Ainsi, sur un tracé routier abondamment garnis d'arbres on a disposé la construction des îlots de logements collectifs avec leur jardin intérieur; tous les équipements sociaux et d'activités tertiaires correspondants sont déjà prévus. En tant qu'élément symbolique de caractère monumental, on projette la construction d'une sphère armillaire de 90 m. de haut, avec laquelle Madrid se joindra à la célébration du Cinquième Centenaire de la découverte de l'Amérique. D'une certaine manière, grâce à cette important symbole monumental, le centre de Madrid va se déplacer vers l'Est.

Rien de ce qui a été dit ne concerne le Plan 18.000 qui, par son développement sur 228 parcelles dispersées sur l'ensemble de la ville, ne permet nullement une configuration particulière identifiable dans certaines zones précises de la ville: de cette manière, la trace urbaine qu'il laissera ne sera pas aussi marquée que celle des opérations précédentes.

5.- CONCLUSIONS

Ce texte veut être une première approximation, qui sera plus tard amplifiée, de la résurgence du coopérativisme du logement à Madrid. Dans sa genèse, de multiples facteurs sont intervenus, depuis les socio-économiques jusqu'aux politiques, justifiables si l'on tient compte de la rentabilité électorale attendue dans toute opération de logement social. Au fond, la division en classes d'inégales capacités économiques, consubstantielle de notre modèle socio-économique, est sous-jacente en tant que condition structurale. L'incidence urbaine des opérations décrites sera considérable, particulièrement quand seront créés des unités résidentielles complètes selon de nouveaux plans (le cas de VALDEBERNARDO). Il reste cependant à voir si ces ambitieux projets ne font pas surgir des attentes qui ensuite risquent d'être insatisfaites et si une importante demande latente de logements ne va pas subsister.

GLOSSAIRE DES SIGLES UTILISÉS

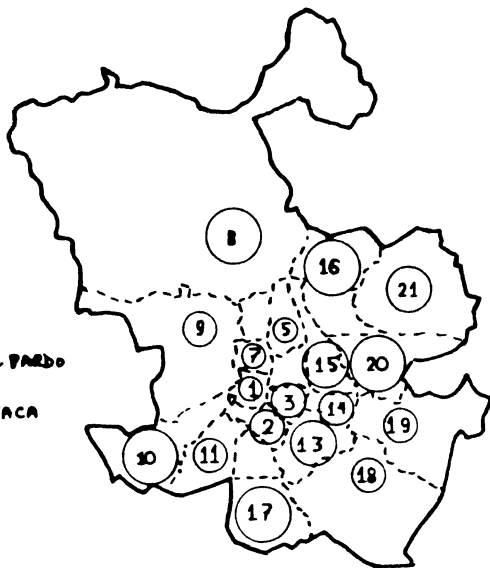
- ACTUR (Actuaciones Urbanísticas Urgentes): Programme de villes nouvelles, approuvée aux années 70 et jamais conclue.
- COVIBAR (Cooperativa de Vivienda Barata): Coopérative de logement liée au Syndicat Communiste "Comisiones Obreras".
- IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid): Organisme dépendant de la Communauté Autonome de Madrid, spécialisé à la promotion de logement public.
- P.S.V. (Promoción Social de Vivienda): Coopérative de logement promue par le Syndicat "Unión General de Trabajadores" (U.G.T.)
- S.G.V. (Sociedad Estatal para la Gestión y Rehabilitación de Vivienda): Organisme dépendant de l'Administration centrale pour la gestión de logement de promotion public.
- S.U.N.P. (Suelo Urbanizable no Programado): sol conçu par la Loi du Sol (1975) comme réserve pour des futures croissances urbaines.
- U.G.T. (Unión General de Trabajadores): Syndicat socialiste.
- VITRA (Vivienda para Trabajadores): Coopérative de logement promue par le syndicat communiste "Comisiones Obreras".
- V.P.O. (Vivienda de Protección Oficial): Logement bâti avec protection publique selon la réglementation encore en vigueur des années 70.

BIBLIOGRAPHIE ÉLÉMENTAIRE

- CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL. Medidas sobre política de suelo. Madrid, 1989, 128 p.
- MANGADA, E & GAGO, V. "El problema del suelo en Madrid". El País, 17, 18 et 19 janvier 1989.
- MARCOS, C. & MASSIEU, A. "La evolución de los precios de la vivienda en Madrid: de la realidad al I.P.C.". Economía y Sociedad, n.2, 1989, pp. 79-91.
- MENENDEZ DE LUARCA, J.R. Tres Cantos. En busca de la trama perdida. Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, 1986, 83 p.
- PANIAGUA, J.L. "El libro negro de la vivienda en España". Alfoz, n. 69-70, 1979, pp. 101-120.
- ROCH, F. " Mercado inmobiliario y reproducción social". Economía y Sociedad, n.2, juin 1989, pp.. 79-91.
- VALENZUELA, M. "Calidad residencial y política de vivienda" (in) Estudios sobre Espacios Urbanos. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1986, pp. 263-281.
- VILLAR EZCURRA, J.L. La protección pública a la vivienda. Madrid, Edit. Montecorvo, 1981, 470 p.

DISTRICTS URBAINS

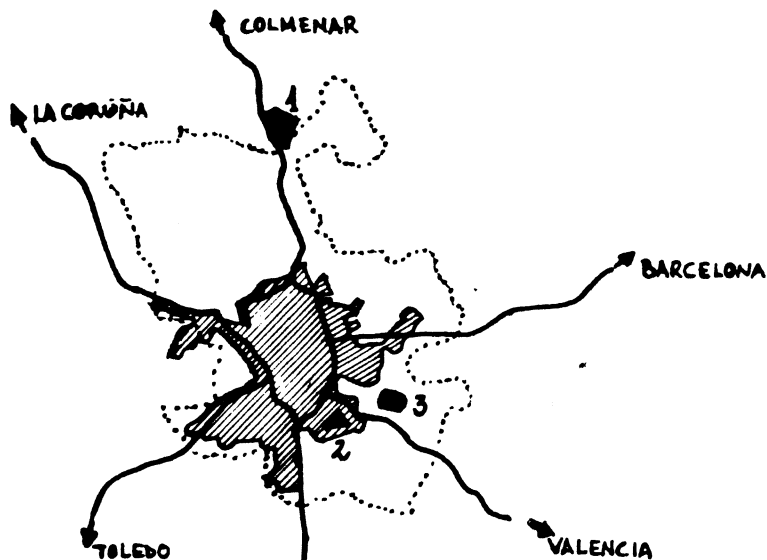
- 1 CENTRO
- 2 ARGANZUELA
- 3 RETIRO
- 4 SALAMANCA
- 5 CHAMARTIN
- 6 TETUAN
- 7 CHAMBERI
- 8 FUENCARRAL-EL PARDO
- 9 MONCLOA-ARAVACA
- 10 LATINA
- 11 CARABANCHEL
- 12 USERA
- 13 PTE. VALLECAS
- 14 MORATALAE
- 15 CAD. LAGAL
- 16 MORTALEZA
- 17 VILLAVERDE
- 18 VILLA DE VALLECAS
- 19 VICALVARO
- 20 SAN BLAS
- 21 BARAJAS



- 13 PTE. VALLECAS
- 14 MORATALAE
- 15 CAD. LAGAL
- 16 MORTALEZA
- 17 VILLAVERDE
- 18 VILLA DE VALLECAS
- 19 VICALVARO
- 20 SAN BLAS
- 21 BARAJAS

- < 100 Logements
- 101-500 "
- 501-2,000 "
- 2,000-3,000 "

Fig. 1 Le Plan 1:2000 par districts à Madrid



- Limite de la municipalité de Madrid
- Système routier principal
- ▨ Surface bâtie de la ville de Madrid

- 1 TRES CANTOS
- 2 MADRID-SUR
- 3 VALDEBERNARDO

Fig. 2 Les grandes opérations de logement coopératif à Madrid