

## 1 - La participation et le rôle des coopératives dans la promotion du logement avant 1974

### 1.1 - La première République (1910-1926)

A l'image de ce qui s'était passé dans d'autres contextes européens, à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les cris d'alarme hygiénistes, qui dénoncent les effets pernicieux d'une expansion urbaine sans contrôle organisé, se font entendre au Portugal. L'insalubrité des villes et du logement devient ainsi un problème socio-politique méritant la prise de mesures tendant à préserver la santé publique et l'ordre social.

Mais s'il est vrai que les pressions sur la classe politique abondent, sans doute à cause du sentiment de peur qu'elles cherchent à susciter, force est de constater que la prise de mesures politico-juridiques est lente et rarement suivie d'actes concrets. L'institutionnalisation d'un contrôle gouvernemental effectif, et sur les mutations de l'espace urbain et sur les conditions du logement des travailleurs, se révèle problématique.

L'application du contrôle sanitaire dans les constructions existantes, la création d'infrastructures d'assainissement, la fiscalisation des nouvelles constructions, impliquent des actions à l'encontre des principes libéraux et des intérêts des propriétaires fonciers.

Loger les travailleurs, attirés par la croissance industrielle de Porto et Lisbonne, à la fin des années 60, était devenue une affaire extrêmement rentable, comme ont pu le remarquer plusieurs auteurs à l'époque<sup>1</sup>.

L'arrivée au pouvoir de la classe moyenne urbaine pendant la 1<sup>ère</sup> République 1910 - 1926<sup>2</sup>, déclenche les premières interventions publiques, directement liées à la question du logement.

La première mesure consistait en une loi sur les loyers, qui introduisait diverses mesures prévoyant la satisfaction des intérêts des classes modestes et aussi des classes moyennes urbaines (base sociale sur laquelle la loi s'appuyait) mais allant à l'encontre des intérêts des locataires.

En outre, c'est sous la Première République qu'ont été lancées les premières initiatives de logement social mais les quartiers sociaux (D.L. 4137 du 25/4/1918 ; D.L. 5397 du 14/4/1919 et 5433 du 26/4/1919) n'ont été achevés que dans les années 30. Deux à Lisbonne (Arco do Cego et Ajudá) et un à Porto (quartier Sidónio Pais – aujourd'hui quartier Social de Arrábida). Malgré les diverses initiatives prises en ce sens, l'intervention de l'État dans la promotion directe du logement social est quasi inexistante. Sous la Première République, aucun logement n'a été construit.

<sup>1</sup> Entre autres : Ricardo Jorge - *Demografia e higiene na cidade do Porto* (Démographie et hygiène dans la ville de Porto). Porto, 1889 ; António Ferreira Lemos – *Contribuição para o estudo da higiene do Porto-Ilhas* (Contribution à l'étude de l'hygiène de Porto-Ilhas). Porto, 1914 ; A. de Almeida Garrett – *Tuberculose e Habitação no Porto* (Tuberculose et logement à Porto). Porto, Anais Científicos da Faculdade de Medicina do Porto, 1913-1914 ; José Ceiro da Matta – *Habitagões Populares* (Logements populaires). Coimbra, Imprensa da Universidade de Coimbra, 1909 e Bento Carqueja – *O Futuro de Portugal* (L'avenir du Portugal). Lisbonne, 1900.

<sup>2</sup> Primeira República (1910-1926)

Les municipalités font aussi quelques tentatives dans ce domaine, manifestement insuffisantes étant donné les graves carences existantes. Ainsi, dans la ville de Porto, ont été construites quatre "colonies ouvrières" (quartiers ouvriers) entre 1914 et 1917 (Colónia Antero de Quental – 28 maisons ; Estvão de Vasconcelos – 90 maisons ; Dr Manuel Laranjeira – 130 maisons et Viterbo Campos – 64 maisons).

Il faut savoir que, jusqu'au début de la Première Guerre Mondiale, il existait un certain équilibre entre l'offre et la demande de logements destinés à la location dans les grandes villes. C'est à ce moment là, seulement, que s'est réellement posé le problème du logement social.

Trois facteurs sont à considérer si l'on veut comprendre la rupture de cet équilibre, plus visible à partir de 1913, et que ne s'est jamais rétabli : l'exode rural vers les principaux centres urbains, l'inflation et la dévalorisation de la devise portugaise (escudo).

Le manque et l'augmentation des prix du logement, entraînant une série de luttes de la population, ont fait que les gouvernements républicains suivants, (attentifs à leur base électorale et aux enjeux des rapports de forces inhérents) ont promu un certain nombre de mesures, parfois contradictoires, en matière de location urbaine.

La grave crise de l'État, le chaos financier dans lequel le pays était plongé, surtout après la crise des années 20, et le mécontentement de la population ont constitué des appuis décisifs pour le succès de la révolution du 28 mai 1926, menée à bien par les franges conservatrices de la société portugaise, imposant au pays une dictature militaire.

## 1.2 - La dictature militaire (1926-1932)

La dictature militaire (1926-1932) précédant l'implantation de l'"Estado Novo"<sup>3</sup>, a choisi un modèle politico-libéral - que l'on constate en matière de logement - procédant aussi à une réforme de la contribution foncière en 1928<sup>4</sup>.

Les mesures préconisées - liées à la location urbaine, surtout - pénalisent lourdement les intérêts des propriétaires de biens immobiliers. Elles ont ainsi des conséquences négatives sur la construction et sur l'entretien des édifices. Ce fait coïncide avec le moment fort de l'exode rural vers les principaux centres urbains, et se traduit par une rupture entre l'offre et la demande de logements.

Pénalisées par la réévaluation de la contribution foncière, et comme compensation, les propriétaires se sont vus autorisés à réviser les loyers et à établir librement les nouveaux baux, à certaines conditions toutefois<sup>5</sup>. Au même moment, un nouvel instrument financier a été créé - le "Fundo Nacional de

3 Etat Nouveau : période de l'histoire portugaise allant de 1933 à 1974

4 Décret n° 15289 du 30 mars 1928 et décret n° 18738 du 9 août 1930.

5 Ce régime libre ne pouvait être pratiqué que par les propriétaires des immeubles construits sans l'aide des subventions du "Fundo Nacional de Construção e Rendas Económicas" (Fond National de Construction et Loyers Economiques) (Décret n° 15289 du 30 mars 1928).