

Une société « conventionnée » construira des appartements économiques et familiaux

Loyer net prévu : moins de 10 000 francs par mois

La plus importante des sociétés " conventionnées " - la Cofimeg (1) - va mettre en chantier dès cette année quelque quatre mille logements. Détail plus intéressant : les trois quarts de ces appartements seront du type " économique et familial " (normes " logécos "), et auront un loyer net (après déduction de l'allocation-logement) égal ou inférieur à 10 000 francs par mois. La preuve va donc être donnée que la formule des sociétés conventionnées - dernière-née de l'esprit fertile de l'administration - ne concerne pas seulement les cadres et les classes moyennes mais aussi la clientèle populaire.

Fondée par les grandes banques nationalisées, avec l'appui de groupes bancaires privés, de compagnies d'assurances et d'industriels, la Compagnie française d'investissement immobilier et de gestion est, en fait, animée par la S.A.G.I., l'une des sociétés de gérance chargées entre les deux guerres par la Ville de Paris d'entreprendre un vaste programme de construction. La Cofimeg compte augmenter prochainement son capital et émettre des obligations pour financer la mise en chantier de ses quatre premiers programmes : 200 " logécos " à Villeneuve-la-Garenne, 1 000 " logécos " en Moselle (destinés au personnel du groupe de Wendel), 300 appartements confortables dans le cadre de l'" opération Point-du-Jour " à Boulogne-sur-Seine, et enfin 250 logements du même type à l'occasion de la rénovation du quartier Maine-Montparnasse.

Trois autres programmes seront mis en chantier par la suite, à la fin de cette année ou au début de l'autre, portant sur quelque 2 000 appartements : 1 000 en Lorraine, 500 dans la région parisienne et 500 autres dans la région marseillaise. Ce rythme de 4 000 appartements par an sera sans doute accéléré les années suivantes pour parvenir au rythme de croisière de 5 000 logements par an. C'est seulement lorsque son patrimoine immobilier excédera la valeur de 10 milliards que la Cofimeg placera ses actions dans le public.

Quels loyers pratiquera cette société ? D'après les évaluations actuelles on peut s'attendre que les loyers bruts des " logécos " se situent aux environs de 11 000 francs par mois pour un " deux-pièces ", de 15 000 francs pour trois pièces et de 17 000 francs pour quatre pièces. Compte ; tenu de l'allocation-logement, le loyer net à la charge du locataire varierait de 7 000 à 10 000 francs par mois (moins encore pour les familles nombreuses ou de faibles revenus). Ce bas niveau de loyer sera rendu possible par de faibles frais de gestion perçus par la Cofimeg et par l'amortissement sur trente-cinq ans du coût de la construction.

Pour les appartements plus confortables (du type " prime à 600 francs "), les loyers bruts seraient de 20 000 francs par mois ; pour deux pièces, 30 000 francs pour trois pièces et 40 000 francs pour quatre pièces. Les loyers nets resteront voisins de ces taux, l'allocation-logement étant faible pour les familles pouvant acquitter de semblables loyers.

Les programmes de la Cofimeg portent à quelque 6 000 le nombre de logements devant être mis en chantier par les sociétés " conventionnées " d'ici la fin de l'année ou au début de l'autre. Rappelons que cinq de ces sociétés ont déjà été agréées par le M.R.L. et que d'autres sont en pourparlers avec l'administration, qui se proposent de bâtir à Lyon, à Nantes et dans l'est de la France.

(1) 2, place de Rio-de-Janeiro, Paris.