Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 4 (1931)

Heft: 5

Artikel: Sur le mouvement coopératif en matière de construction

Autor: Freymond, M.A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119337

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'HABITATION

Organe de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, des Sociétés coopératives de Lausanne et de Genève et de la Société pour l'Amélioration du Logement à Genève. (Abonnement gratuit pour les membres de ces sociétés).

Paraît tous les mois
Abonnement 5 frs.
Etranger 7.50 frs

Edition : NEULAND VERLAG S. A., Stauffacherstr. 45, Zürich.
Rédaction : H. MINNER, 8, rue de l'Hôtel-de-Ville, Genève.
Administration : Impr. Nationale, 10, rue A.-Vincent, Genève.

Mai 1931
4e année **No 5**

Sur le mouvement coopératif en matière de construction.

par M. A. Freymond

Un élève de M. le Prof. Mangold, de Bâle, M. Ruf, vient de publier un ouvrage qui lui a valu le titre de Docteur de l'Université de Bâle; cet ouvrage, consacré aux Coopératives suisses d'habitation, rassemble un matériel de renseignements dont la connaissance est utile à tous ceux qui s'occupent du problème de l'habitation.

La documentation de M. Ruf, pour être très considérable, ne peut avoir la prétention d'être complète. Comme il l'explique dans son introduction, M. Ruf a adressé un questionnaire à toutes les Coopératives dont la raison sociale lui était connue par le Registre du commerce. Ce questionnaire, très complet, a probablement effarouché par son étendue même un certain nombre de Comités de Coopératives et M. Ruf n'a pas toujours reçu les renseignements dont il aurait eu besoin. Ce questionnaire, en langue allemande, a effrayé en particulier les coopérateurs de Suisse romande, dont plusieurs n'ont pas répondu.

M. Ruf en a tiré la conclusion que le mouvement coopératif était tout à fait peu développé en Suisse romande, ce qui est partiellement exact, mais ne l'est pas dans la mesure où le pense l'auteur. Les lacunes de documentation, en particulier pour notre région, sont énormes, et des institutions importantes et même puissantes, comme la Coopérative d'habitation de Genève, sont tout simplement négligées; c'est dire que sur ce point-là l'œuvre est à compléter.

D'une manière générale, d'ailleurs, l'ouvrage de M. Ruf ignore les conditions du développement du mouvement coopératif en matière d'habitation en Suisse romande. Cela est vrai non seulement dans la nomenclature des coopératives, mais encore dans tout ce qui concerne l'étude des systèmes de construction, distribution des pièces dans les logements et des logements dans les maisons, comme dans la partie financière. En réalité, disons que l'ouvrage de M. Ruf étudie le mouvement coopératif en matière de construction dans la Suisse allemande. Cela ne signifie pas le moins du monde que la lecture en soit inutile pour les gens de langue française, bien au contraire; il nous instruit sur ce que nous connaissons moins et nous apporte des témoignages précis sur les expériences qui ont été faites de l'autre côté de la Sarine.

La construction d'habitations par des coopératives ne date pas, dans notre pays, de ces dernières années. La seconde moitié du 19me siècle a déjà connu la fondation des premières institutions de cette nature, et dès le début du XXme siècle les fondations se sont multipliées, et les circonstances de l'après-guerre ont naturellement favorisé, dans une mesure très considérable, cette sorte de création. Quelques-unes d'entre elles, il faut le dire, avaient un caractère d'utilité publique fort discutable: ainsi ces coopératives constituées surtout par des entrepreneurs désireux de s'assurer du travail. D'autres coopératives ont été, à leur début, inspirées de raisons désintéressées, qui ont, malgré tout, fini par favoriser les intérêts privés, en revendant par exemple sans condition restrictive d'utilisation les maisons qu'elles avaient édifiées. On peut donc dire que toute coopérative d'habitation n'est pas, par définition, une société d'utilité publique. On a longuement discuté au sujet des caractères propres aux Coopératives d'habitation d'utilité publique. Notre auteur aboutit sur ce point à la définition suivante: « Est d'utilité publique toute coopérative d'habitation dont le sociétariat peut être acquis par chacun, qui crée sans intention de gains des logements sains, soustraits de façon définitive à la spéculation, et dont les locations ne sont pas résiliables, sauf circonstance extraordinaire. » Les conditions d'ordre financier sont réalisées lorsque l'intérêt des parts sociales est limité à un taux qui n'est en tout cas pas supérieur à celui des placements en valeurs d'Etat sûres, et lorsqu'en cas de dissolution de la société, les bénéfices, après remboursement des parts, sont statutairement attribués à des œuvres d'utilité publique et non répartis aux porteurs de parts.

C'est à Bâle et à Zurich que se trouve le plus largement développé le mouvement coopératif en faveur de la construction du logement. A Bâle, la première société coopérative de construction de logement a été fondée en 1851. Mais c'est au XXme siècle, particulièrement depuis la guerre, qu'elles se sont multipliées, un bon nombre d'entre elles ayant d'ailleurs bénéficié de subventions fédérale et cantonale, soit en vertu d'arrêtés de la Confédération, soit en raison de décisions spéciales du Grand Conseil de Bâle. Ce qui caractérise ces coopératives bâloises, c'est qu'en général leur objet se limite à un groupement; autrement dit, il y a autant de coopératives qu'il y a de groupes de construction. Nous sommes ainsi tout a l'opposé de ce qui s'est passé à Genève et à Lausanne où la même coopérative prend à sa charge la construction de groupes placés dans différentes régions de la ville. Le système bâlois, qui se retrouve d'ailleurs, mais moins caractérisé, dans d'autres villes de la Suisse allemande, offre certains avantages, en particulier au point de vue surveillance et gestion. Il a l'inconvénient de ne comporter, en général, qu'un capital social modeste et de compliquer pour chaque entreprise le problème de la justification financière de la construction. Cette dernière difficulté a été partiellement tournée par le groupement de ces coopératives en association de cautionnement.

Zurich est venu plus tard à la coopération en matière de construction. Mais le développement des entreprises zurichoises a été considérable. Quelques-unes d'entre elles, l'« Allgemeine » et la Coopérative du personnel fédéral, sont des puissances gérant les appartements par centaines et même par milliers, et disposant de capitaux propres considérables. La construction par les Coopératives a d'ailleurs été favorisée dans le canton de Zurich par des dispositions légales cantonales qui assurent à ces sociétés, à des conditions intéressantes, des prêts d'une grande libéralité au point de vue de la couverture.

La ville de Berne, malgré la pénurie de logements qui y a sévi pendant et après la guerre, est moins riche en entreprises coopératives et certaines d'entre elles ont connu des difficultés financières assez graves, heureusement surmontées avec l'aide des pouvoirs publics.

A St-Gall la crise économique et la diminution persistante de la population ont arrêté le mouvement coopératif.

A Lucerne, il s'est déclenché un peu plus tard que dans les autres villes, mais il est actuellement en plein développement. Notons encore parmi les villes qui comptent des entreprises coopératives importantes et prospères: Bienne, Winterthour, Schaffhouse.

Le mouvement coopératif en matière de construction a été favorisé en particulier par la propagande faite parmi les employés de chemins de fer; avant la guerre plusieurs entreprises ont été fondées par des cheminots non seulement dans les grandes villes, mais encore dans toute une série de localités secondaires. *(A suivre)*

Les logements économiques à Genève.

La Société Coopérative d'Habitations Salubres.

Dans le numéro de janvier 1930 de l'*Habitation* nous avons publié quelques renseignements concernant la création et le but de la Société Coopérative d'Habitations Salubres. A cette époque, un groupe de 3 immeubles au chemin de Vermont, marquant la première étape de construction de la Société, venait d'être terminé et notre article fournissait également quelques indications sur ces maisons.

Rappelons que la Société Coopérative d'Habitations Salubres est une entreprise nettement privée et à base philanthropique. Les fonds ont été trouvés dans les milieux immobiliers et bancaires.

Grâce aux sacrifices consentis par ses membres, la Société a pu fixer comme prix de loyers ceux qui sont prévus dans la loi du 12 mai 1929, soit:

2 pièces . . .	fr.	480.—
3 pièces . . .	»	640.—
4 pièces . . .	»	800.—
5 pièces . . .	»	950.—

Tous les appartements possèdent une chambre de bains complètement installée. Toutes les pièces, y compris les cuisines, sont chauffées par le chauffage central général; l'eau chaude alimente les éviers et les salles de bains toute l'année.

Chaque cuisine possède une cuisinière à gaz, prêtée gratuitement aux locataires.

Le chauffage des appartements et la fourniture de l'eau chaude sont comptés aux locataires à des prix extrêmement modérés. Ceux-ci se montent actuellement à:

Appartements		Loyer	Chauffage	Eau chaude	Total
2 pièces	Fr.	480.—	75.—	75.—	630.—
3 pièces	»	640.—	110.—	100.—	850.—
4 pièces	»	800.—	145.—	125.—	1070.—
5 pièces	»	950.—	180.—	150.—	1280.—

Voici le programme de construction actuellement réalisé: