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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 37 (1965)

Heft: 3

Artikel: Construction de logements coopératifs et subventionnés

Autor: A.B.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125750

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: 04.07.2025

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

Construction de logements coopératifs et subventionnés

Nous pensons intéressant de publier ici un article d'un coopérateur de Zurich paru dans Das Wohnen, *car les mêmes problèmes se posent à nos coopératives d'habitation romandes.* M. W.

Un coopérateur nous écrit:

C'est avec intérêt que j'ai lu dans le dernier numéro de *Das Wohnen* votre article intitulé «Construction de logements coopératifs et subventionnés». Comme j'habite également dans un logement coopératif subventionné (construction ordinaire), j'aimerais émettre les quelques remarques suivantes à ce sujet:

Il y a quelques années, la démolition de plusieurs vieux immeubles encore en bon état se discutait dans notre quartier. Au cours d'une réunion qui eut lieu à quelque temps de là, notre président releva la triste situation des locataires touchés et fit remarquer aux coopérateurs présents qu'ils pouvaient s'estimer heureux d'habiter dans un appartement coopératif qui les mettait à l'abri de telles surprises. Pour une raison quelconque, la démolition projetée des maisons en question n'eut pas lieu et il faut penser que les locataires ont également pu conserver leur toit.

Par contre, dans notre colonie, plus d'un coopérateur a dû, depuis cette affaire, quitter son appartement, en particulier ceux construits dans des buts sociaux, pour la simple raison que son revenu n'était plus en accord avec les prescriptions des autorités. Il s'est donc produit la situation paradoxale que des coopérateurs, *qui avaient souscrit des parts sociales et étaient devenus quasi copropriétaires, devaient se laisser mettre à la rue par une «autorité supérieure»*, alors qu'il ne viendrait à l'idée d'aucune société d'assurance, société immobilière ou caisse de pension bien gérée de résilier le bail à des locataires sérieux et bien situés. Par personnes bien situées, je ne pense pas seulement à des directeurs ou à des personnes de professions indépendantes. Lorsqu'on examine les nouvelles normes de rémunération de la ville de Zurich, on constate que des ingénieurs, des chimistes, des secrétaires, des commis, etc., ont également aujourd'hui un traitement convenable. Selon une interprétation extensive des prescriptions légales, ces catégories de personnes n'auraient même pas droit à un logement de la construction ordinaire.

Cette situation n'est également pas satisfaisante pour une autre raison. Chaque coopérative a besoin, pour vivre, de comprendre dans son conseil des personnes qui ne soient pas seulement des idéalistes, mais qui savent aussi comment on aborde les divers problèmes financiers et techniques et la manière appropriée de les résoudre pour une coopérative. Sans vouloir affirmer que des personnes, dont le revenu est de 12 000 fr. ou 18 000 fr., soient moins préparées à de telles tâches, il n'est certainement pas désavantageux lorsque dans le comité d'une grande coopérative de construction siègent aussi un chef comptable, un ingénieur ou un juriste ou, tout au moins, des personnes qui sont expertes dans ces domaines. Avec une limite de revenu fixée à 18 000 fr., la coopérative se trouve privée, dans de nombreux cas, d'hommes intelligents qui, au lieu de pouvoir être utilisés au service de la coopérative, sont mis à la rue, conformément aux prescriptions. Même en qualité de coopérateur, on a plus d'intérêt à la prospérité de la coopérative lorsqu'on est à l'abri d'une résiliation.

En raison de cette situation, il n'est pas étonnant que les coopératives ne soient plus aussi estimées dans de vastes milieux. Lorsqu'un coopérateur de vieille date doit chercher un appartement auprès d'une société immobilière, ce n'est certes pas une page glorieuse pour l'idée coopérative. En outre, il arrive que la résiliation ne soit pas prononcée à cause d'un revenu trop élevé, mais pour une sous-occupation de l'appartement, ce qui, dans la règle, ne se produit pas dans la propriété privée.

En fait, je suis d'avis que, si l'on doit déjà construire avec des subventions qui impliquent des prescriptions concernant le choix des locataires, c'est alors à la ville ou au canton d'être le maître de l'œuvre de tels logements. Personne ne sera alors choqué que ces appartements soient loués sous certaines conditions.

Pour les appartements ayant été subventionnés jusqu'à présent, on devrait tendre à redonner intégralement à la coopérative le droit de résilier. Il est en somme tout à fait normal qu'en emménageant dans un appartement subventionné on impose des normes concernant le nombre d'adultes et d'enfants ou le revenu. Par contre, si le revenu subit dans les années ultérieures une modification essentielle – soyons donc heureux qu'il y ait encore des gens consciencieux qui désirent aller de l'avant – on devrait prélever, comme c'est maintenant le cas, un surplus correspondant de loyer pour encourager la construction de logements, *mais sans fixer une limite supérieure du revenu.* Si le surplus de loyer est effectivement utilisé dans ce sens, personne ne peut alors reprocher aux locataires mieux situés d'occuper des logements auxquels ils n'auraient pas droit, bien au contraire. Aujourd'hui il est plus utile d'avoir de l'argent pour la construction de nouveaux logements que de résilier les baux aux personnes à revenu moyen; cela est d'autant plus

vrai en raison du récent arrêté concernant les Italiens qui risque d'occasionner des difficultés supplémentaires aux Suisses chassés des appartements subventionnés et qui cherchent un nouveau logement.

On peut finalement se demander si les coopératives ne feraient pas mieux de rembourser les subventions pour retrouver leur complète liberté d'action. Personne d'autre que des coopératives ne construit avec des subventions et pourquoi seules les coopératives devraient-elles supporter les inconvénients des prescriptions accompagnant les subventions?

Il est normal que l'on tienne partiellement compte du revenu des enfants exerçant une activité lucrative pour fixer le surplus de loyer. Je ne trouve, par contre, pas juste que l'on prenne en considération ce revenu pour décider de l'autorisation d'habiter dans un appartement subventionné. Lorsque des enfants exerçant une activité lucrative vivent dans le même ménage, il est clair que selon les circonstances on pourrait se payer un logement plus cher. Mais les cas sont extrêmement rares où l'on pourra dire à l'avance quand les enfants se marieront, trouveront une place dans une autre partie du pays ou loueront leur propre appartement parce qu'ils ne se plaisent plus à la maison. On se trouve alors obligé de chercher à nouveau un appartement après un temps relativement court. Si un enfant exerçant une activité lucrative reste chez ses parents, cela ne devrait pas être accompagné d'une menace constante de résiliation pour dépassement de la limite admissible du revenu. Si l'on veut absolument maintenir la limite du revenu pour les appartements subventionnés, on devrait alors tenir compte de l'âge, de la durée du bail, du temps depuis lequel on habite dans le quartier, comme cela fut proposé récemment au Conseil communal, mais aussi promptement repoussé.

Dans les informations aux électeurs relatives à la construction d'appartements pour les personnes âgées, il est toujours dit que l'on ne peut pas exiger des vieilles personnes qu'elles changent de quartier. Ce qui est valable pour les vieilles personnes pourrait être également appliqué à la génération active. J'habite depuis vingt-neuf ans à Wollishofen, sans interruption dans la même rue, et depuis seize ans dans un groupe coopératif construit en 1948. Je travaille à Zurich-Enge, si bien que domicile et lieu de travail se trouvent favorablement disposés l'un par rapport à l'autre. Dans huit ans, je serai pensionné. C'est pourquoi je ne voudrais pas être obligé de quitter mon logement coopératif actuel simplement à cause d'un dépassement de la limite du revenu fixée par l'autorité, tout au moins pas juste avant ma mise à la retraite. Ensuite, mon revenu sera sensiblement diminué. J'ai, de plus, un petit coin de terre, à 200 m. de mon logement où je cultive des fleurs et des fruits et que je devrais également abandonner en cas de changement de domicile, ce qui me ferait perdre également une occupation agréable des loisirs.

On peut dire que si d'autres personnes doivent quitter leur appartement pour les raisons les plus diverses, un locataire d'appartement coopératif peut aussi envisager un changement d'appartement. C'est juste. Mais alors, on pourrait aussi se demander: dans de pareilles circonstances, quel est encore l'avantage d'un appartement coopératif par rapport à un logement dans une maison appartenant à un propriétaire privé? **Si la ville de Zurich n'avait pas une limite de tolérance extrêmement élevée et si l'on voulait contrôler chaque année exactement d'après les prescriptions, il y aurait sans cesse des résiliations dans les appartements coopératifs subventionnés, surtout maintenant que les réglementations sur les traitements sont partout revisées.** **A. B.**

(Traduit du Wohnen *de novembre 1964.)*