Le rôle des coopératives d'habitation

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **42 (1969)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-126629

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Le rôle des coopératives d'habitation

Dans l'enquête du Mouvement populaire des familles sur le logement, un chiffre a retenu l'attention. Les locataires qui sont logés dans des immeubles qui appartiennent à une coopérative d'habitation ne représentent que le 2% de l'ensemble.

Avec un 2% de logements, les coopératives ne sont pas en mesure de peser quantitativement sur le marché immobilier; elles ne peuvent donc pas jouer pour les locataires un rôle comparable à celui que Migros ou l'USC jouent pour les consommateurs. Leurs membres profitent de leurs efforts; c'est la raison d'être d'une coopérative, mais les non-membres ne bénéficient pas, indirectement, de leur existence.

A peine cette comparaison est-elle posée que l'on mesure les limites du parallèle. L'extension d'une entreprise commerciale de vente au détail ne présente pas évidemment les mêmes difficultés (en investissements et en recherche des terrains) qu'une entreprise immobilière.

Mais une fois cette réserve faite, il vaut la peine de mesurer les efforts entrepris. Nous le faisons à partir de la situation lausannoise valable, pour d'autres régions romandes aussi, pensons-nous.

Le courage des pionniers des coopératives d'habitation a été en tous points digne d'éloges. Ils se lancèrent, pour la plupart, après la guerre de 14–18. Une crise secoua l'économie en 1921-1922; puis la situation demeura stagnante, ébranlée à nouveau par la crise de 1935-1936. Pendant plusieurs années on connut une crise immobilière latente ou déclarée, les appartements étaient en surnombre; on affichait: à louer.

Trouver du crédit, assurer les bases mêmes de l'entreprise, telle fut la réussite des pionniers.

Ils connurent donc d'autres difficultés que celles des années 50; l'augmentation galopante de la population urbaine, la hausse des prix ne furent pas leur lot.

Après guerre, la construction des HLM fut stimulée par les pouvoirs publics qui imposèrent tout naturellement des normes pour éviter des abus. Beaucoup de coopérateurs, grâce à l'augmentation des salaires réels, dépassèrent les plafonds. Le subventionnement ne répondait donc plus à tous les besoins. Les coopératives d'habitation aspirèrent à retrouver leur autonomie, ne demandant qu'une caution de leurs emprunts aux pouvoirs publics. Mais leurs ressources limitées par rapport aux besoins ne leur permettaient plus de dépasser le 2% de l'ensemble des logements.

Cette situation est-elle inévitable? Nous nous en sommes entretenus avec un responsable, qui appartient à la génération de ceux dont la tâche sera de trouver pour les institutions léguées par les pionniers le second souffle. De la discussion se dégagent deux données.

La première est celle de la nature des avantages que peut offrir une coopérative d'habitation. Ils sont, aujourd'hui, triples. Qualité de la construction (isolation phonique, par exemple, ou dimensions des pièces); assurance de ne pas être soumis à des augmentations de caractère spéculatif; loyers inférieurs à ceux du marché libre.

Pour obtenir des loyers inférieurs, disons de 50 fr. par mois, les coopératives sont obligées, car il n'y a pas de miracle qui permettrait de construire au rabais, d'investir des fonds propres, sans en attendre de rendement. Mais par là même elles diminuent leurs réserves et amoindrissent leurs possibilités d'extension.

Le choix politique qu'elles ont à faire est donc de savoir si elles doivent offrir à leurs membres ce triple avantage. Et on peut se demander si un loyer plus bas et de surcroît partiellement à l'abri de la hausse n'est pas une prime trop considérable, si l'expansion doit en souffrir.

La réponse à cette question dépend de la définition même du rôle de la coopérative. Si elle se considère comme au service exclusif de ses membres existants, aucun avantage n'est excessif. Si au contraire elle vise l'expansion, les locataires découvrant la coopérative non préalablement, mais au vu des appartements offerts, de même que les acheteurs de Migros ou de l'USC entrent d'abord dans le magasin, puis deviennent ensuite coopérateurs, si donc l'expansion est visée, car c'est le seul moyen de peser sur le marché, alors il faudrait offrir ou le loyer plus bas, adapté toutefois constamment à l'augmentation du coût de la vie, ou le loyer au prix du marché, mais à l'abri des hausses, étant réservée une modification importante du marché hypothécaire.

La politique d'expansion nous semble être celle qui répond le mieux aux exigences actuelles.

Une dernière remarque: les coopératives d'habitation, quoique membres d'une association commune, l'USAL, n'unissent pas leurs efforts sur le plan pratique. Il est évident que si elles disposaient à l'échelle romande ou suisse d'un bureau technique commun, elles pourraient rationaliser leurs commandes et peser sur certains prix de série.

Ce travail en commun serait peu de choses, apparemment. Mais il y aurait dans une telle mesure beaucoup plus d'efficacité que dans d'innombrables congrès, conférences et articles écrits sur le sujet (nous en écrivons aussi).

En dehors du spectaculaire, quelques décisions, à portée de main d'hommes, peuvent être riches de conséquence: le regroupement technique des coopératives d'habitation serait de celles-là.

Un des éléments du second souffle. «Domaine public»