La Coopérative d'habitation d'Echallens

Autor(en): **Thomé, Martine**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **50 (1977)**

Heft 11

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128024

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

La Coopérative d'habitation d'Echallens

Rien qu'à la lecture du titre de cet article, ceux et celles qui connaissent bien Echallens vont s'interroger. Où se cachent donc ses immeubles? La bourgade n'est pourtant pas étendue au point que ses habitants n'en connaissent toutes les artères, et les nouvelles constructions ne passent pas inaperçues. Rassurez-vous! Si vous ignorez leur emplacement, c'est tout simplement... qu'ils n'existent pas!
Il n'est pas d'usage de parler des fantômes ni de présenter des projets qui ont échoué, selon le vieil adage: «Quand on réussit, on a toujours raison.» Et si l'on perd, il est plus charitable de vous laisser dans l'ombre que de relater publiquement vos infortunes. Pourtant, dans le cas présent, il nous a semblé intéressant de vous conter les péripéties de cette coopérative, morte avant que d'être née, pour mieux comprendre le mécanisme qui régit ce genre d'association et les raisons qui l'ont empêchée de voir le jour.

Quelque chose de concret

On ignore généralement la motivation qui présida à la naissance d'un projet une fois celui-ci réalisé. Alors, s'il n'a même pas vu le jour... Pourtant, le dessous des cartes est parfois plus intéressant que l'autre face. Et le hasard se plaît à les brouiller! A la base du départ de la Coopérative d'Echallens se trouve un fonctionnaire postal, M. François Brelaz, qui, pour des raisons personnelles, vint s'installer à Cugy, qui dépend du district d'Echallens. C'est un citadin qui, comme beaucoup d'autres, aspire au calme et préfère élire domicile à la campagne.
Mais Cugy, c'est un peu une des cités dortoirs de Lausanne. Les autochtones sont d'un côté, habitant des fermes, ou, quelques-uns, des villas, et les nouveaux venus ne fraient pas avec avec eux, groupés entre eux dans les quelques constructions locatives qui viennent d'y croître, comme partout aux alentours de la capitale. Nous sommes en 1972 et la pénurie de logements est encore très grande.
M. Brelaz, qui appartient au Parti socialiste, constate que celui-ci n'est pas organisé dans le district d'Echallens. Il décide donc de créer une section locale et réunit pour cela quelques camarades. Pour mieux marquer cette création, ils veulent réaliser quelque chose de concret. Leur choix se porte sur une coopérative d'habitation, qu'ils sont sept à vouloir mettre sur pied.

Une gestation difficile

Fin mars 1972, pour connaître les besoins réels de la population d'Echallens en appartements à loyers modérés, la future société coopérative distribue des questionnaires aux ménages, trente seulement sont retournés. Manque d'intérêt? Méfiance? Il paraît étonnant qu'à une époque où la majorité des ménages connaissaient des problèmes de logement, seuls, à Echallens, trente d'entre eux étaient insatisfaits! Pourtant, sans se décourager, les fondateurs se plongent dans l'étude ardue des différentes lois qui régissent le problème du logement. (Concrètement, il en résultera la proposition au Parti socialiste vaudois du lancement d'une initiative cantonale pour demander une intervention directe de l'Etat pour la protection des locataires, sous forme d'aide financière aux coopératives d'habitation. Cette initiative récoltera 12 600 signatures, mais elle sera toutefois retirée après une discussion sur le sujet au Grand Conseil qui arriva assez près de ses conclusions.)
Et, en 1973, après une année d'études, de recherches, de démarches, les fondateurs de la Coopérative d'habitation d'Echallens sont obligés de constater que leur projet n'est pas viable et qu'ils doivent y renoncer.

Tout dépend de la commune

Que s'est-il passé? Pourquoi tant d'efforts et de travail pour aboutir à un échec?
Les fondateurs sont arrivés à la conclusion que la construction ou la non-construction d'une HLM dépend pratiquement, uniquement, de la volonté des autorités communales.
En effet, cautionnées par la commune, ces HLM sont hypothéquées à 90%. Toutefois, les promoteurs doivent trouver le dernier 10%, ce qui représentent 100 000 fr. à récolter en parts sociales. Une fois le locatif en exploitation, la commune paie deux tiers des intérêts du capital investi. Elle fixe en outre un droit de superficie pour le terrain dont elle reste généralement propriétaire.
Mais il est évident que la construction d'une HLM coûte, en définitive, à la communauté. Or une commune comme Echallens n'est pas intéressée à une telle construction dont la majorité des locataires ne seront pas des autochtones, mais des gens venus de l'extérieur — de Lausanne principalement. Et cela devient finalement un problème politique avant tout: pourquoi dépenser les deniers de la commune pour venir en aide à ceux qui, jusqu'à présent, n'ont pas contribué à la richesse communale? D'autant plus que les conditions de location d'un appartement dans une HLM sont très strictes et dépendent non de la commune sur le sol de laquelle il est construit, mais de l'Etat de Vaud. Quant aux promoteurs du projet, ils ne parvinrent pas à réunir les 100 000 fr. nécessaires à leur participation, somme importante vu le petit nombre des fondateurs.

Et pourtant, à Lausanne...

Dans tous les coins de la ville, on voit sur des immeubles «Propriété de la Coopérative d'habitation, Lausanne». La Municipalité est-elle donc si généreuse?
Ici, le cas est très différent. Cette coopérative a été fondée il y a cinquante ans environ et elle possède près d'un millier d'immeubles. Mais ceux-ci ne sont pas tous subventionnés, certains ne sont que cautionnés (c'est-à-dire mi-subventionnés) et d'autres sont carrément sur le marché libre. La situation est donc idéale, c'est un gage de stabilité et qui empêche les spéculations sur les terrains.
Il faut signaler aussi que le barème des salaires à ne pas dépasser pour avoir droit aux logements subventionnés est faussé par suite de l'inflation. Un peu comme avec les impôts... on passe très vite dans la catégorie supérieure, sans que cela signifie de réelles augmentations de salaire. Les ouvriers touchent aujourd'hui des paies de médecin de jadis, mais leur pouvoir d'achat est resté celui des ouvriers de jadis, à quelques améliorations près.
Il serait donc préférable, dans l'intérêt des locataires, que les coopératives d'habitation puissent construire, avec le cautionnement des communes, des logements mi-subventionnés qui seraient accessibles à un plus grand nombre d'entre eux. C'est tout au moins le vœu des promoteurs du projet avorté d'Echallens.
Mais aujourd'hui — chacun le reconnaît — la situation du logement est très différente des années 1972-1973. Il reste néanmoins que les appartements confortables et à la portée de tous ne sont pas légion. Des efforts restent donc encore certainement à faire dans ce sens.

Martine Thomé