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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 67 (1995)

Heft: 4

Artikel: Y a-t-il des alternatives à l'accession à la propriété?

Autor: Couchepin, Pascal

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129383

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: 13.07.2025

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

encore à créer. Le comité de la section, tout en restant partisan du développement de la construction par des coopératives, n'estime pas que cela représente le seul mode intéressant d'amélioration des conditions générales du logement. Il y voit le moyen efficace d'empêcher la spéculation sur le logement dans ce qu'elle a de vicieux ou d'abusif pour les petites bourses, et d'éduquer d'autre part le locataire à une meilleure compréhension de ses devoirs...»

Assemblée générale du 6 juillet 1940

En 1940, alors que M. Gilliard, ancien secrétaire, est devenu président et M. A. Freymond vice-président, on lit dans le rapport annuel que «l'USAL s'est préoccupée de la situation des coopératives d'habitation qui se trouvent alors aux prises avec les mêmes difficultés financières que toutes les sociétés immobilières, avec la circonstance aggravante résultant du fait que les locataires, étant sociétaires, se montrent d'autant plus exigeants. Beaucoup d'immeubles construits après la dernière guerre devraient être modernisés, les frais d'entretien deviennent de plus en plus coûteux. D'autre part, les sociétaires qui étaient eux-mêmes aux prises avec des difficultés financières ont tendance à demander le remboursement de leurs parts, ce qui risquerait de réduire dangereusement le capital social.

Mais un problème qui est devenu d'une pressante actualité, et dont l'USAL doit se préoccuper immédiatement, est celui des occasions de travail qu'il faut procurer aux nombreux travailleurs de toutes catégories qui viennent d'être démobilisés et que menace le chômage.

L'USAL doit intervenir auprès des autorités cantonales et communales, dont dépendent les subventions fédérales, pour obtenir qu'une part importante de celles-ci soit réservés à la réfection et à la rénovation de nombreux immeubles locatifs anciens qui ne satisfont plus aux exigences actuelles en matière d'hygiène et de confort. Ce serait une façon de venir en aide aux sociétés coopératives d'habitation et de leur permettre de faire face aux lourdes charges que leur impose l'entretien de leurs immeubles.»

1920-1995

Depuis les pionniers de notre section romande, si les temps ont changé, les problèmes subsistent, mais les valeurs de 1920 sont toujours celles d'aujourd'hui : solidarité et engagement personnel ; car dans le domaine du logement, la coopérative demeure, selon nous, la meilleure forme de la responsabilité civile.

Y A-T-IL DES ALTERNATIVES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ?

Depuis des années, on observe en Suisse une stagnation du nombre des propriétaires de leur logement. Rien n'y fait. Malgré plusieurs essais politiques pour favoriser l'accession à la propriété du logement, les Suisses demeurent un peuple de locataires. En comparaison internationale, ils sont une exception. Les Français, les Anglais, sans parler des Américains du Nord, aspirent à acquérir leur logement. Beaucoup de Suisses qui en ont les moyens y renoncent. Seules quelques régions de notre pays, dont le Valais, ont une tradition de propriétaires. Dans une ville comme Martigny, qui a doublé sa population en 25 ans (de 7 000 à 14 000 habitants), la proportion des propriétaires est restée relativement stable. Elle dépasse probablement des 50% des habitants. Mais le cas valaisan est exceptionnel. Il correspond à une culture très profondément ancrée, fondée sur la répartition égalitaire de l'héritage immobilier. Chaque héritier exige une part égale de terrains ou d'immeubles. D'où un morcellement des propriétés agricoles et la popularité de l'idée de copropriété. D'où aussi l'idée fortement ancrée que d'une manière ou d'une autre chacun se doit d'être propriétaire d'un toit, et si possible bien sûr de son logement principal. On vend son terrain hérité pour acheter un appartement en ville, là où on habite. Ou alors on rénove le logement ancestral dans le village d'origine pour y retourner dès que possible.

Le cas valaisan est néanmoins exceptionnel. Il démontre que le revenu moyen par habitant n'est pas le facteur déterminant l'accès à la propriété.

Mais alors, quelles sont les causes de ce choix en faveur de la location ? On peut évoquer le coût de la construction en Suisse. Il y a certainement du vrai, mais ce n'est pas suffisant. L'exiguïté du territoire y est pour quelque chose. Il y a plus d'intérêt à devenir propriétaire d'une villa familiale acquise sur un terrain bon marché qu'à être détenteur d'une part de propriété par étage. Mais il y a sans doute aussi un recul devant les risques de l'accès à la propriété. Dans une période économique troublée comme celle que nous vivons, être propriétaire est souvent un handicap. La mobilité professionnelle est entravée, ou alors le risque de devoir vendre à perte son logement est accru.

Bref, même si l'accès à la propriété doit être encouragé ou tout au moins doit rester une possibilité réaliste, ce n'est pas une solution majoritaire pour les habitants de ce pays. Et pourtant la stabilité que donne la propriété du logement peut être avantageuse sur le plan humain et social, notamment pour les retraités. Dans cette perspective, les coopératives de logement jouent un rôle essentiel. Elles sont une alternative à la propriété. Elles donnent aux usagers la garantie de la stabilité.

Peut-on imaginer des formules nouvelles complémentaires de sociétariat qui se rapprocheraient davantage encore de l'accession à la propriété ? Peut-on imaginer demain une fédération de coopératives de logement qui accorderait à ses membres une sorte de libre-passage d'une coopérative à l'autre ? En d'autres termes, le sociétaire se verrait ouvrir un compte sur lequel il pourrait accumuler un capital lui donnant droit à rester dans son logement. Le capital accumuler serait traduit en droit d'habitation. En cas de changement de domicile, la priorité serait accordée, sous certaines conditions, dans les autres coopératives aux sociétaires qui font apport d'un capital de libre-passage. Au décès ou lors du départ définitif d'un logement coopératif, un décompte serait établi en fonction du capital apporté et de l'occupation passée et des moyens disponibles de la coopérative.

Un tel système n'est pas simple à mettre sur pied. Mais après tout le deuxième pilier de prévoyance dont il s'inspire ne l'était pas non plus. Par contre, ce système aurait l'avantage de mettre plus de capitaux à la disposition des coopératives et d'intégrer davantage encore les usagers de logement à la société propriétaire des lieux.

L'essentiel du message est que, après des décennies d'efforts et d'investissement de fonds publics dans l'aide à l'accession à la propriété, il faut prendre acte de l'échec relatif de cette politique. Il faut lui chercher des alternatives. L'aide accrue aux coopératives de logement en est une. Mais peut-être les coopératives elles-mêmes peuvent-elles chercher de nouvelles formes de sociétariat ? Le débat commence.

Pascal Couchepin