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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 1

Artikel: Retour aux sources : à quoi servent les coopératives d'habitation

Autor: Giuliani, Jean-Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129519

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: 11.07.2025

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

RETOUR AUX SOURCES

À QUOI SERVENT LES COOPÉRATIVES D'HABITATION?

Même si le contexte économique actuel a mis un frein à la construction de logements, la raison d'être, majeure, des coopératives, est d'introduire un facteur de régulation sur le marché immobilier trop souvent livré à la spéculation.

La totalité des principes dits coopératifs, posés en 1844 par les tisseurs de Rochdale en Angleterre, peuvent être résumés comme suit:

- Liberté d'adhésion – aucune restriction n'est apportée en fonction de la race, de la religion, du sexe ou de l'affiliation à un groupement politique.
- Système démocratique – chaque membre n'a qu'une seule voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient.
- Neutralité – En matière de politique, de religion, la société coopérative est neutre.
- But non lucratif – Tout intérêt payé sur les capitaux investis doit être à un taux fixe et modéré.
- Garantie anti-spéculation – Un membre ne peut vendre sa part qu'avec l'approbation de la coopérative.
- Bénéfices et obligations – Tous les membres profitent également des bénéfices. Les membres ont la charge de la direction de la société ou de l'entreprise.
- Responsabilité limitée – La responsabilité de chaque membre est limitée à la somme qu'il a versée à la coopérative afin de payer sa part de propriété.
- Education – Une partie de toutes les économies réalisées est employée à faire connaître les principes de la coopération.

IMPORTANCE DE L'HABITAT COOPÉRATIF

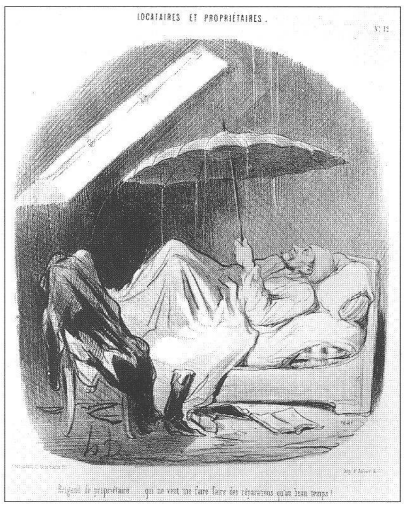
Les coopératives sont un antidote à la concentration de la puissance économique et des pouvoirs politiques entre les mains d'oligarchies omnipotentes.

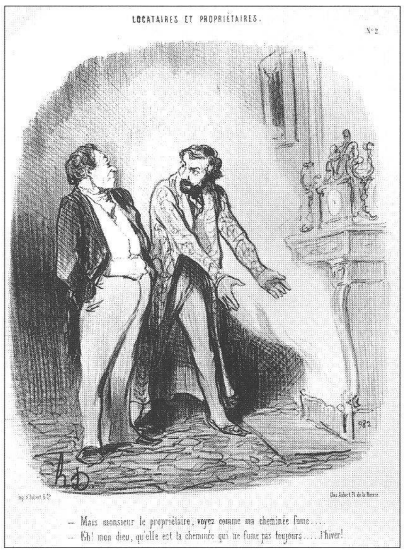
Le cinéaste italien Francesco Rosi, auteur du film «Main basse sur la ville» (1963), décrit avec réalisme et acuité la perversité et les mécanismes mafieux mis en place par un pouvoir politique affairiste pour tirer le maximum de profits au détriment d'une population asservie et appauvrie par des loyers prohibitifs.

En regard il faut voir que les difficultés qui caractérisent la construction d'habitations sont telles qu'il est avantageux, pour des particuliers, de se grouper pour satisfaire leurs besoins en logement en vue d'en abaisser les coûts.

C'est dans cette perspective que les coopératives d'habitation contribuent à stabiliser les coûts de l'industrie du bâtiment et, par suite, agissent sur l'économie en général.

En période de crise économique, ce n'est pas qu'un pis aller, surtout quand les affaires privées connais-





La Coopérative d'habitation a été une réponse à l'insolente attitude de trop nombreux propriétaires du XIXe siècle, comme les a croqués Honoré Daumier (1808 – 1879). Elle devait aussi permettre à des familles pauvres d'échapper à la violence de l'expulsion pour loyer impayé. (Document – Bureau Curtat)

sent un ralentissement profond. La raison de l'abaissement des coûts est que les coopératives construisent pour satisfaire les besoins de leurs consommateurs et ceux-là seuls, contrairement aux constructeurs spéculatifs qui interrompent leurs activités dès qu'il n'y a plus de bénéfices substantiels en contrepartie des risques courus.

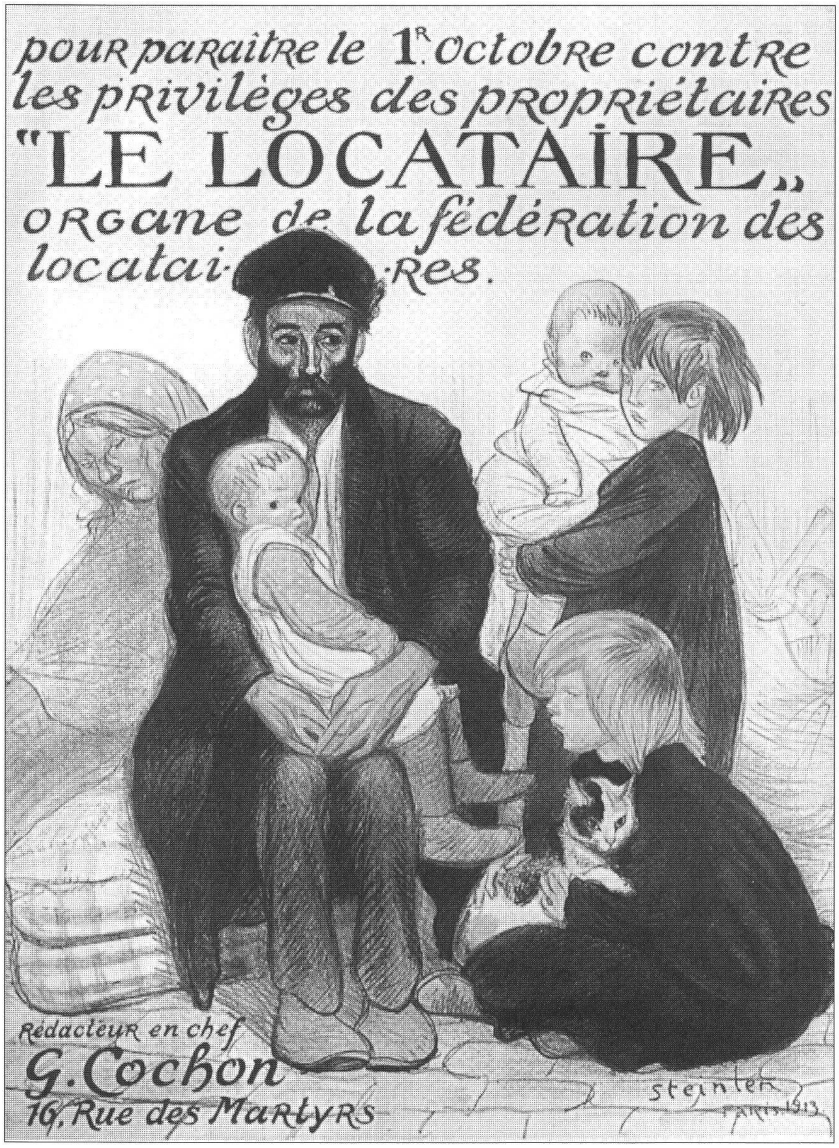
En outre, les coopératives ont souvent été à l'avant-garde pour ce qui est de la mise au point de méthodes efficaces de construction, précisément dans le but d'une réduction des loyers. Néanmoins, il faut souligner que les progrès techniques à eux seuls ne permettront pas une baisse sensible des coûts de construction. Globalement, les coopératives d'habitations contribuent donc à freiner la spéculation en matière d'habitation et stabilisent les valeurs immobilières, ce qui, en définitive, a l'avantage des locataires qui, trop souvent, ont à souffrir de pratiques qui font monter le prix des loyers comme la vente et la revente de biens immobiliers à travers lesquelles chaque propriétaire s'efforce de réaliser le plus fort bénéfice possible. Ces pratiques spéculatives n'existent pas dans les organismes coopératifs, grâce au contrôle exercé par les coopérateurs eux-mêmes.

L'HABITAT COOPÉRATIF EN EUROPE

Parmi les pays où l'habitation coopérative est la plus répandue, il faut citer dans l'ordre: le Danemark, les Pays-Bas, la Suède, la Suisse, la Norvège, l'Allemagne.

L'habitation coopérative existe depuis plus d'un siècle en Europe. C'est surtout après la Première Guerre mondiale qu'elle a pris un grand essor, de nombreux groupements organisés de locataires, mécontents des loyers excessifs imposés, ont entrepris pour leur propre compte la construction de logements sur une base coopérative, stimulés qu'ils étaient par d'autres formes d'entreprises coopératives.

C'est surtout entre 1920 et 1940 que ce mouvement s'est accentué. En Suède, il est à noter que les habitations coopératives existaient déjà en 1870. Durant ces vingt dernières années on n'a construit, sous forme coopérative, que 10% des logements réalisés. A la fin de la Deuxième Guerre mondiale, était apparue une crise du logement, probablement la plus grave qui se soit produite dans l'histoire de l'Europe. Les gouvernements de tous les pays ont dû rechercher des moyens efficaces et rapides pour régler ce problème.



Théophile-Alexandre Steinlen, qui a réalisé cette affiche en 1913, était un de ces artistes né à Lausanne – comme Grasset et Vallotton – et qui avait trouvé sa voie à Paris. Par rapport à ses deux compatriotes, Steinlen était, ce qu'on appellerait aujourd'hui, un artiste «engagé».

UN RÔLE NOUVEAU

La plupart des gouvernements des pays européens accordent à l'habitation coopérative une aide aussi importante que celles données aux formes de la construction privée ou publique de logements, l'objectif étant toujours de réduire le prix du loyer et de mettre suffisamment de logements à disposition des personnes âgées et des familles nombreuses. Il faut relever toutefois que les coopératives, si elles ont contribué à résoudre le problème du logement pour les personnes à revenus moyens, elles ne sont pas en mesure, sans subvention directe, de fournir des logements pour les familles à revenus modestes.

Sans doute, le trait le plus remarquable de l'habitation coopérative dans les pays où elle a le mieux réussi, c'est l'implantation d'organismes et d'institutions centrales chargées de rassembler les données pour assurer la continuité du système, de diriger le financement, d'administrer, d'assister, techniquement les coopérateurs. La longue expérience des pays d'Europe sera certainement utile pour élaborer de nouvelles politiques de construction de logements coopératifs dans les pays insuffisamment développés.

Dans les circonstances économiques actuelles, le mouvement coopératif et les sociétés coopératives d'habitation devraient avoir un rôle renouvelé à faire valoir.

Jean-Pierre Giuliani