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

Herausgeber: Société de communication de l’habitat social

Band: 87 (2015)

Heft: 1

Artikel: Habitat coopératif : Europe et Suisse, même combat?

Autor: Montes, Nathalie

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-587398

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

Habitat coopératif: Europe et Suisse, même combat?

La flambée des prix de l'immobilier engendre partout dans le monde des mouvements citoyens en faveur du logement participatif. Avec ou sans subventions gouvernementales, avec ou sans l'appui des banques, les habitants s'organisent. Tour d'horizon.

La ferveur de l'élan pour l'habitat groupé s'avère proportionnelle à l'intensité des crises économiques et écologiques que traverse chaque pays. Du nord au sud de l'Europe, les premières coopératives de logements naissent au début du 19e siècle. L'émergence de cette voie alternative trouve toutefois ses racines dans des mouvements très divers. Si en France, ce sont les utopistes qui proposent leur premier «familistère» en 1884, l'Autriche, elle, crée sa première société de logement à profit limité en 1907 par sanction impériale du Kaiser Franz Joseph I. Selon les pays, les régimes politiques se succèdent et favorisent ou sabotent les modèles implantés, au gré de leur conception subjective. Dans l'actuelle République Tchèque, des avantages fiscaux ont encouragé la création de nombreuses coopératives d'habitation, mais l'arrivée des communistes au pouvoir (1948-1990), qui perçoivent ces organisations comme des vestiges du capitalisme, entraîne la suppression ou la direction des organisations, les privant totalement de leur autonomie.

Au Portugal, durant la dictature militaire (1926-1932), les coopératives sont tolérées par l'Etat mais ne bénéficient d'aucun soutien car leur philosophie démocratique, égalitaire et ouverte s'avère contraire à celle de l'Etat autoritaire et centralisé.

En Pologne, les coopératives sont récupérées après la deuxième guerre mondiale par les communistes et deviennent le mouvement coopératif le plus important en Europe, mais la chute du régime en 1990 met fin au monopole. Ce pays gère aujourd'hui un héritage de 2.5 millions de logements coopératifs, soit 20% de son parc immobilier total. De même, en Estonie, où 65% de la population habite en coopérative.

Les initiatives allemandes et italiennes entre autres, soutenues par divers chefs politiques qui y voient l'extension de leurs idées, traversent ensuite le fascisme, puis sont détruites pendant les deux guerres mondiales avant de rejaillir de leurs cendres.

En Suisse, les premières coopératives apparaissent à la fin du 19e siècle, soit une centaine d'années après les premiers mouvements européens. Cela peut s'expliquer par l'absence de graves crises économiques mais surtout par l'absence de grandes villes et des problèmes d'explosion démographique qui y sont associés. De plus la Suisse a moins souffert que ses voisins européens des destructions massives de logements pendant les deux guerres mondiales.

Avec ou sans l'appui d'une politique du logement

En moyenne, 10% des Européens vivent dans des coopératives d'habitation contre 8% en Suisse. Mais selon la démographie, l'historique, le cadre légal, les allègements fiscaux, les organisations cadres, le financement et selon la politique gouvernementale, on observe des écarts notables. C'est le cas notamment à Zurich, la plus grande ville helvétique, souvent citée en référence, qui abrite plus de 20% du parc de logements en coopératives pour une moyenne de 4.3% sur l'ensemble du territoire. La Confédération enregistrait en 2011 environ 300 000 logements sociaux dont 172 000 en coopérative pour 8 millions d'habitants.

En Suisse un partenariat avec les autorités publiques permet l'accès à des parcelles communales grâce à un «droit d'usage». Les loyers sont inférieurs de 20% et jusqu'à 50% en moyenne dans les grandes communes. En Europe, d'autres modèles fonctionnent comme le SoBoN, à Munich, un système appelé Sozialgerechte Bodennutzung, qui octroie un droit de construire aux programmes de plus de 100 logements sous certaines conditions réglées par un contrat civil avec le promoteur qui doit alors s'engager à inclure école, crèche et logements sociaux à son projet. L'Allemagne, avec une moyenne de 5.3% d'habitat coopératif sur son parc total immobilier, compte 8 millions de

MARMORAN

SILCANOVA topdry avec technologie AQUABALANCE: sèche rapidement – reste beau longtemps!

Respect de l'environnement grâce à une composition intelligente sans biocide lessivable!

Grâce à la technologie AQUABALANCE, les nouveaux revêtements MARMORAN SILCANOVA topdry sont bien plus résistants contre les algues et champignons. Les principes physiques mis en œuvre sont aussi écologiques qu'avantageux. La surface hydrophile protège les façades contre les salissures de manière entièrement naturelle. Grâce à leur technologie AQUABALANCE, les crépis MARMORAN SILCANOVA ont atteint le même niveau exceptionnel de protection de façades que les crépis MARMORAN éprouvés depuis des décennies. La technologie AQUABALANCE a d'ailleurs reçu le prix de l'écologie de la ville de Vienne en 2010. Elle est en outre la première technologie à avoir obtenu le label environnemental de l'Ange bleu («DER BLAUE ENGEL» label d'origine allemande).

weber
SAINT-GOBAIN

www.weber-marmoran.ch

logements solidaires dont 2 200 000 en coopérative pour 81 millions d'habitants.

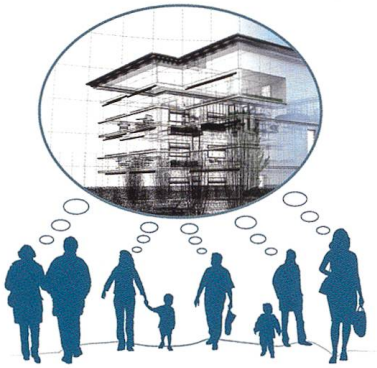
En Espagne, où les 82% de la population est propriétaire de son logement, les logis coopératifs représentent 6% du parc total. En Suède, 22% du parc immobilier fonctionne sous un régime coopératif et 15% en Norvège (qui, tout comme la Suisse, ne fait pas partie de l'Europe). En France, les logements sociaux en locatif représentent 19% du parc total mais les coopératives seulement 1%. La loi Alur, votée en 2014, offre enfin un statut légal aux coopératives d'habitat françaises.

C'est l'existence d'un statut juridique spécifique et des politiques volontaristes qui permettent un développement important de systèmes différents de la propriété privée, quel que soit le pays. On ne trouve pas en Suisse les traditionnelles associations d'épargne immobilières qui peuvent exister dans d'autres pays européens et dont le but est de réunir des fonds pour la construction d'habitations. Pourtant, entre 2001 et 2003 à Zurich, 23% des logements nouvellement construits étaient des logements en coopérative, puis 36% de 2009 à 2012. Un succès basé sur le soutien de la ville et la mise à disposition de terrains. Même si les cantons n'ont pas tous adopté une politique du logement, certains ont une législation plus stricte que celle de l'Etat fédéral. Dans le canton de Zurich par exemple, les citoyens ont voté oui à 58.22% le 28.09.2014 en faveur d'une modification de la loi cantonale sur la construction, afin d'inciter les communes à construire des logements à loyer abordable, aidant ainsi directement les coopératives d'habitation.

Quelles que soient les orientations politiques, l'importance de l'engagement des hommes d'Etat en matière de logements pèse sur les votes populaires car les citoyens prêts à s'investir demandent aux gouvernements de les aider à s'organiser pour palier aux pénuries de logements.

De nouvelles formes d'habitat apparaissent

Depuis les années 2000, on observe une nouvelle génération d'habitants, structurés et autonomes avec une



conscience écologique éveillée et des exigences de confort adaptées aux standards modernes. Du coup, de nouvelles formes d'habitat apparaissent, bien loin des premiers modèles viennois, d'une architecture rigide, en forme de grandes barres refermées sur elles-mêmes. Les maisons sont intergénérationnelles et mixtes socialement, on y crée des cafés de voisinage, des magasins de coopératives alimentaires, des centres culturels ou même, des maisons de retraite pour homosexuels (Rosa Alter à Munich). L'éducation des enfants est intégrée au programme ainsi que la prise en charge des personnes âgées ou handicapées. La participation citoyenne s'avère de plus en plus engagée. Des biens de consommation (tondeuse, machine à coudre, barbecue, etc.) sont partagés ainsi que les espaces communs (salle de fêtes, buanderie). Le troc de services entre voisins comme arroser les plantes, garder les enfants ou faire les courses, entre progressivement dans les mœurs des coopératives.

Les populations étant de plus en plus mobiles, la flexibilité pour changer de domicile s'accroît et offre plus de facilités pour rendre sa part ou la troquer. Les petites entités ont le vent en poupe car des liens affectifs se tissent entre voisins et l'homogénéité des visions de chacun permet des consensus plus simples. La plupart des structures intègrent des paramètres écologiques et environnementaux dès la conception du projet. Les habitants proposent de nombreuses innovations sociales et l'apprentissage de la participation se transmet ainsi à l'échelle mondiale.

L'idée forte des nouveaux programmes réside surtout dans «l'autopromotion» qui implique que les habitants sont maîtres de leur projet et le conçoivent en partageant leurs désirs et besoins respectifs et communs. En construction, les nouveaux modèles d'habitat groupé sont souvent d'une qualité architecturale exceptionnelle. En restauration aussi, les membres des coopératives font preuve d'imagination comme à Soignies en Belgique où un ancien couvent de Carmélites est devenu un habitat groupé de 8 appartements. En France, les coopératives investissent bastides et châteaux de même que leurs voisins anglais ou berlinois qui restaurent cinémas abandonnés et vieux manoirs.

Sur l'ensemble de l'Europe, le logement coopératif abrite aujourd'hui une petite septantaine de millions de personnes, et offre globalement des prix nettement inférieurs au marché. Même si les acteurs impliqués participent en majeure partie au succès du modèle, le soutien des communes et des politiques du logement demeure un critère important pour permettre à de nombreux projets de se réaliser. La compétence de la maîtrise d'ouvrage s'avère absolument indispensable, de même que les délégations nationales qui regroupent et coordonnent les organisations populaires locales. Dans toutes les démocraties, l'habitat coopératif participe au maintien de l'équilibre des marchés car il offre une stabilité des prix, en plus d'élargir le nombre de logements abordables. C'est pourquoi l'importance des enjeux dépasse de loin les clivages sociaux et géographiques ou les idéologies politiques.

Nathalie Montes

Sources: Eurostat; Cecodhas (housing europe); www.wbg-schweiz.ch (coopératives d'habitation Suisse); wohnungspolitik-schweiz.ch (Politique suisse du logement); Fédération nationale des coopératives d'HLM; SCB (bureau suédois de la statistique); Fesocolab (Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles)