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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 20 (1948)

Heft: 6-7

Artikel: L'origine et le développement des Sociétés Coopératives de Construction et d'Habitation en Suisse

Autor: Ruf, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123109

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: 02.07.2025

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

L'origine et le développement des Sociétés Coopératives de Construction et d'Habitation en Suisse

1. LES DÉBUTS

C'est en 1889 que Karl Bücher, par son « Enquête sur le Logement dans la Ville de Bâle », alerta l'opinion suisse sur les tragiques conditions d'habitation dans les maisons surpeuplées et insalubres, construites en dépit des plus élémentaires règles d'hygiène. Les vœux qu'avait formés Bücher d'après les tristes résultats de ses recherches, sont réalisés aujourd'hui grâce aux sociétés coopératives de construction et d'habitation.

Bücher devait néanmoins constater avec une certaine amertume que les quelques coopératives et sociétés de construction fondées à cette époque sur les principes d'utilité publique, et dont l'action avait été mûrement réfléchie, n'avaient pas rempli les tâches qu'elles s'étaient tout d'abord imposées. De même qu'à Bâle, dans la deuxième moitié du siècle précédent, d'autres villes suisses, comme Berne, Bienne, Zurich, Winterthour, Saint-Gall, avaient vu se fonder un grand nombre d'associations en vue de la construction de logements. Ces communautés étaient animées, à l'origine tout au moins, de principes d'utilité publique.

Elles se composaient moins souvent de locataires nécessiteux, que de cercles bien intentionnés qui voulaient faciliter la création de logements sains et bon marché pour une classe peu aisée de la population. C'est la fondation, en 1900, de la « Société coopérative bâloise d'habitation » qui marqua le début de cette action. Elle s'était fixé pour tâche d'engager le combat social en faveur du logement et de poser les bases des progrès futurs en ce domaine. Ses fondateurs furent, entre autres, W. Arnold, le professeur St. Bauer, le conseiller d'Etat P. Speiser, le docteur Kündig, le journaliste E. Wullschleger. Pour se figurer combien ses débuts furent difficiles, malgré l'intervention d'hommes très influents, il suffit de constater qu'elle resta dix ans avant de pouvoir entreprendre une construction par ses propres moyens. Elle se contenta tout d'abord de l'achat d'immeubles, en quoi d'ailleurs elle remplissait l'un de ses buts, car elle les arrachait à la spéculation, précédent qui devra d'ailleurs se renouveler en 1942 et 1943.

On témoigna beaucoup de sympathie à cette nouvelle société au sein du Grand Conseil bâlois. Une proposition de M. Bernhard Jaeggi, concernant le financement et la mise à disposition de terrain à bâtir, fut votée à l'unanimité. Mais ce sera seulement dans le nouveau Code civil, qui entrera en vigueur en 1912, que le droit de construction pourra permettre la réalisation d'un vœu depuis longtemps exprimé. Grâce aux énergiques interventions des conseillers d'Etat Mangold et Speiser, de B. Jaeggi et d'E. Angst, dans les discussions du Grand Conseil, la loi fut votée finalement par 76 voix contre 4. Le referendum élevé contre cette décision ne réussit pas à soulever une majorité. La construction des maisons pouvait commencer, à condition encore d'obtenir un grand nombre d'adhésions de membres.

Les sociétés coopératives de logement des chemins de fer apportèrent un élan décisif à la cause de la coopération dans ce domaine, dès avant la guerre de 1914-1918 déjà. A Saint-Gall, où la pénurie se faisait particulièrement sentir, quelques cheminots, encouragés par les succès des sociétés coopératives bavaroises, cherchèrent à faire triompher leurs idées parmi leurs collègues, par des conférences et des campagnes de presse. C'est ainsi que fut fondée la « Société coopérative de logement des employés de chemin de fer de Saint-Gall ». Le 23 février 1909, parut le premier article dans *Signal*, et quatre semaines plus tard, c'est-à-dire le 21 février, une assemblée générale à Zurich réunissait deux cent cinquante cheminots de toutes les catégories. Tous les participants furent d'accord de décider que les employés de chemin de fer devaient s'unir pour combattre la crise du logement. On décidera à cette assemblée que Saint-Gall organiserait les sociétés coopératives de logement, avec l'appui des autres sections : c'est là que prit naissance l'idée de fonder à Saint-Gall une coopérative composée uniquement de cheminots.

La guerre, non seulement interrompit ce mouvement, mais apporta de graves perturbations dans son développement. Mais les sociétés coopératives purent compter sur la fidélité de leurs membres, comme elles l'avaient fait dans les temps difficiles de leurs débuts.

2. LE DÉVELOPPEMENT APRÈS LA GUERRE 1914-1918

La période d'après guerre vit naître une vie nouvelle dans les sociétés coopératives. Non seulement celles qui avaient été fondées avant la guerre se développèrent d'une manière encourageante, mais un esprit nouveau anima des milieux de plus en plus étendus. Là où auparavant la mentalité des sociétés coopératives n'aurait jamais pu rencontrer des sympathies, les idées anciennes et les solutions nouvelles se liguèrent pour trouver des remèdes efficaces dans les tristes circonstances provoquées par la guerre. Les communautés publiques, la Confédération, les

cantons et les communes ne pouvaient plus rester en arrière.

Le développement était très différent de canton à canton. Ce fut surtout à Bâle et à Zurich que les idées nouvelles des sociétés coopératives rencontrèrent un terrain favorable. Mais dans d'autres villes aussi, et dans les campagnes voisines des régions industrielles, naquirent des sociétés pour combattre la crise du logement. La Société coopérative « Freidorf » mérite une mention spéciale pour l'esprit particulièrement coopératif qui l'anima. Parlant du financement et du but, le Dr B. Jaeggi s'exprimait en ces termes : « La colonie d'habitation doit être une coopérative dans le plein sens du mot. Les habitants doivent avoir la possibilité de satisfaire tous leurs besoins au sein de la société. Le principe de l'administration autonome sera ainsi mis en pratique, et chacun doit consacrer gratuitement une partie de son temps au service de la collectivité. Avec de tels principes, nous parviendrons à la véritable simplicité helvétique. Nous voulons lutter, non seulement pour notre patrie, mais aussi pour les autres pays. »

A la fin de 1919, on pouvait compter déjà sur 150 maisons. En automne 1921, furent créées 150 habitations familiales. Le coût total de ces travaux fut, en chiffre rond, de 6,8 millions.

Les sociétés coopératives créées peu avant la guerre et immédiatement après adoptèrent le principe d'entraide. Les membres de ces associations s'appuient sur leurs propres forces et administrent eux-mêmes leurs constructions. Le travail des membres individuels est particulièrement effectif dans la principale société coopérative de logement de notre pays, la « Société coopérative générale de logement de Zurich ». Elle peut écrire, avec raison, en 1923, dans sa brochure d'anniversaire : « Ce qu'est notre société, cela se voit de soi-même. C'est par le combat, et à travers des difficultés intérieures et extérieures, qu'elle est devenue ce qu'elle est. Ce qui a toujours particulièrement aidé nos sociétaires, c'est la solidarité et la foi en l'avenir de notre tâche. » Il est presque incroyable qu'en pleine guerre, pendant l'année 1916, un coopérateur particulièrement enthousiaste, travaillant à la gare de Zurich, ait récolté des pièces de 20 centimes parmi ses collègues « pour la fondation d'une société coopérative d'habitation » ! Aujourd'hui encore, un article des statuts s'énonce ainsi : « Chaque membre de la Société coopérative générale de logement de Zurich est tenu au versement nominal d'une somme de 25 francs. Cette cotisation peut être acquittée en mensualités ininterrompues d'au moins 1 franc et de 2 francs lors de l'inscription dans la société. » Ces apports à fonds perdu avaient atteint, à fin 1942, le montant considérable de 225 000 francs.

La popularité que cette société a gagnée dans un temps très court montre la croissance rapide du nombre des membres et du capital social. A fin 1942, les 8000 membres avaient, en chiffre rond, 22 000 actions d'une valeur de 1 000 000 de francs.

La plupart des sociétés de logement qui existent aujourd'hui ont été fondées entre 1923 et 1928. Une enquête menée en 1929 montrait l'existence de 100 sociétés coopératives de logement, d'utilité publique.

3. LA CRISE DES ANNÉES 1930 à 1940

Depuis 1930, nous sentons un certain ralentissement dans l'activité des sociétés coopératives d'habitation, ralentissement qu'il faut attribuer à la pléthore de logements. Mais cela ne signifiait en rien un arrêt de l'activité des sociétaires. Le nombre des habitations mises à leur disposition par les associations continuent à augmenter d'une manière remarquable. Une enquête de 1943 parmi les 97 membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement donna le nombre de 16 700 habitations coopératives, ce qui prouve que, depuis 1920, les sociétés s'étaient fidèlement tenues à leur ligne de conduite.

Cela, évidemment, amène la question de savoir si les sociétés coopératives de logement doivent construire, non seulement dans les périodes de pénurie, mais aussi dans les périodes de pléthore. En principe, un tel organisme construit partout où le besoin s'en fait sentir. Selon les expériences faites, on constate que la participation aux sociétés coopératives de construction diminue rapidement avec l'augmentation des appartements vacants. Il était particulièrement difficile, durant les années de guerre, de placer des bons de participation à de nouveaux locataires.

Les loyers des maisons particulières étant tombés très bas (même au-dessous du prix permettant une exploitation rentable) et les offres toujours plus nombreuses d'appartements dans les maisons modernes et anciennes agissent sur les sociétés coopératives et leurs loyers, leur causant de nouvelles difficultés.

4. LA CRISE SE RENOUVELLE

La seconde guerre mondiale amena un nouveau changement radical. Par suite du manque de matériaux et de l'augmentation du prix de la construction, il se produisit un arrêt dans la construction qui amena de nouvelles demandes d'appartements.

Les avantages des sociétés coopératives de logement (des loyers modérés, des logements sains) firent qu'on leur demanda, une fois encore, de construire.

Elles ont acquis, après plusieurs dizaines d'années de travail, la confiance du public et des bailleurs de fonds par une gestion financière solide et une administration soigneuse. Il est compréhensible que, tenant compte des expériences faites durant les vingt dernières années, les sociétés coopératives actuelles fassent preuve d'une grande prudence, avant d'entreprendre des constructions, alors que les matériaux sont rares et les prix très élevés.

Les sociétés coopératives visent avant tout ce but : enlever aux moins riches les soucis de l'habitation.

On peut s'attendre que, sous peu, les sociétés coopératives d'habitation jouent un grand rôle dans la création de nouveaux appartements et, en même temps, aient une influence importante dans l'établissement de loyers sociaux et dans la lutte contre la spéculation des terrains.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement trouve aujourd'hui surtout sa vraie raison d'être. Elle appuie énergiquement toutes les propositions tendant à une amélioration des conditions sociales.

Lors de ses réunions annuelles, elle s'efforce, avec l'appui de spécialistes, de soumettre au gouvernement de nouvelles solutions intéressantes, des améliorations constantes. Elle prend en considération les propositions de chacun de ses membres et veille à maintenir un contact étroit avec d'autres institutions et organisations qui pourraient être utiles à son activité. Elle est le centre spirituel et elle prodigue ses conseils aux nombreuses coopératives.

Dr W. RUF
(Die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz.)

Entreprise
HANS BIERI & FRÈRE

Maçonnerie
Béton armé Travaux

NORD 183 LA CHAUX-DE-FONDS TÉL. 2 18 05

SOCIÉTÉ ANONYME VICTOR OLIVET

Entreprise de Bâtiments et Travaux publics

38, rue du Nant **GENÈVE**

Tél. 5 43 76 - 5 43 77

Au Service de la Construction coopérative !

Rien que pendant cinq ans, c'est-à-dire de 1942 à 1947, par des avances accordées sur des terrains, par l'octroi de crédits de construction ou de prêts hypothécaires, notre Banque a contribué financièrement à la construction de pas moins de 3000 appartements à base coopérative.
Plus abondants seront les capitaux mis à notre disposition, mieux nous pourrons nous consacrer à cette tâche.
En nous confiant leurs disponibilités ou leurs économies

Les Coopératives d'habitation et les Coopérateurs

ne s'assurent pas seulement un placement sûr et solide, mais participent à la réalisation de leur œuvre commune.

BANQUE CENTRALE COOPÉRATIVE

BALE Aeschenvorstadt 71
BERNE Monbijoustr. 11
ZURICH Bahnhofstr. 79