

# La construction des logements par voie coopérative

Autor(en): **Burklin, Ch.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **22 (1950)**

Heft 1

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123640>

## **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.

# La construction des logements par voie coopérative

par Ch. Burklin, président de la Société coopérative d'habitation de Genève.

Si la construction de logements dans l'initiative privée est principalement guidée par le désir d'obtenir un placement sûr des capitaux et un rendement avantageux, ces logements sont généralement destinés à des familles aisées ou de la classe moyenne.

En revanche, la construction par les pouvoirs publics est surtout active en période extraordinaire provoquée par le manque de logements, assainissement de quartiers ou par certains motifs d'urbanisme.

Malgré ces interventions, les conditions d'habitation restaient tragiques pour de nombreuses familles et surtout les « économiquement faibles ». En effet, ces personnes habitaient des maisons surpeuplées et insalubres, construites en dépit des plus élémentaires règles d'hygiène.

Un effort important était à accomplir sur le terrain social en prenant les maux à leur base, c'est-à-dire en luttant contre leur origine au lieu d'en réparer les méfaits.

Différentes personnes de notre pays ont estimé qu'à la base de toute réforme sociale, le logement jouait le rôle principal et préventif contre les maux de l'humanité.

Il s'agissait, par conséquent, de lutter :

- 1° Contre le paupérisme et la misère en procurant aux familles de conditions modestes des logements à un prix abordable.
- 2° Contre les taudis, en construisant des logements en suffisance.
- 3° Contre les appartements surpeuplés, en prévoyant des logements suffisants pour les familles nombreuses, afin d'éviter une promiscuité dangereuse pour la jeunesse.
- 4° Contre les méfaits de la maladie et spécialement la tuberculose, en dotant les logements des installations hygiéniques indispensables.
- 5° Contre les dangers de l'alcoolisme, en procurant des logements agréables et confortables.

Ces tâches nombreuses et coûteuses ne pouvaient pas être réalisées par l'initiative privée ; c'est pour ce motif qu'en 1889 déjà, Karl Bucher, de Bâle, entreprit une enquête sur le logement dans la ville de Bâle.

Le résultat de cette enquête encouragea quelques sociétés d'utilité publique ou à base coopérative à remédier à cette situation en créant des sociétés de construction.

Au début, ces sociétés se heurtèrent à des nombreuses difficultés, dues principalement au manque d'expériences concluantes dans ce domaine.

D'autre part, si la plupart des sociétés coopératives de construction et d'habitation se basaient sur le principe moral de la coopération, soit la justice et la paix, la tolérance et le progrès, l'ordre et la liberté, dans

l'entraide mutuelle, d'autres sociétés étaient encore guidées par l'esprit de lucre et de spéculation.

Heureusement que la revision du titre vingt-neuvième du Code des obligations a maintenant précisé les conditions régissant les sociétés coopératives, de façon à respecter les principes rochdaliens. L'article 828 du Code des obligations définit ce genre de société qui doit être une association de personnes et non de capitaux, dont l'action commune doit défendre les intérêts économiques de ses membres, en excluant en principe toutes opérations financières ou essentiellement spéculatives.

Donc, quelle que soit la participation financière au capital social, soit le nombre ou l'importance des parts sociales qu'un membre de la coopérative peut détenir, chacun n'a droit qu'à une seule voix à l'assemblée générale ou dans les votations. L'application stricte du principe rochdalien permet d'affirmer que la question du logement peut être résolue d'une manière favorable par l'entraide au service de l'intérêt général.

Si les coopératives d'achat, de vente et de répartition de marchandises peuvent subsister par leurs propres moyens, par suite du roulement continu des valeurs, il n'en est malheureusement pas de même dans les coopératives d'habitation. La construction de logements exige de fortes immobilisations de capitaux, dont l'obtention, le service des intérêts et l'amortissement sont coûteux pour une entreprise à but social.

Comme d'autre part, les sociétés coopératives construisent uniquement pour satisfaire les besoins de leurs sociétaires et que ces besoins sont surtout nombreux et urgents pendant les périodes de crise, provoquées par le manque de logements, la construction est entreprise au moment où les prix sont les plus élevés, les matériaux et la main-d'œuvre rares et coûteux. Les sociétés coopératives se trouvent donc dans l'obligation d'avoir recours aux pouvoirs publics pour remplir leur tâche sociale.

Les autorités fédérales ont compris ce besoin et, durant chaque période de crise, ont pris des dispositions afin de faciliter les cantons, les communes et les sociétés coopératives désireux de lutter contre le manque de logements. L'exposé très complet de M. Béguin, sur l'aide à la construction par le subventionnement, me dispense d'insister sur les bienfaits de ce système. Je me permettrai cependant d'exprimer le vœu que cette aide indispensable ne cesse qu'au moment où le marché du logement sera redevenu normal. La situation est particulièrement inquiétante en Suisse romande, où la crise a commencé plus tard, ce qui nécessite une prolongation de l'appui des pouvoirs publics.

Ce n'est du reste que lorsque l'Etat prit en mains la

question des logements que les coopératives d'habitation se développèrent sur une grande échelle.

A titre d'indication, les chiffres suivants peuvent démontrer la croissance de ces sociétés :

En 1914, il existait 23 coopératives de construction ayant construit 1752 logements pendant cette année.

En 1939, leur nombre a passé à 130 mettant 15 706 appartements sur le marché.

En 1946, il a été recensé 230 sociétés ayant construit 15 000 appartements pendant cette période annuelle.

L'aide des pouvoirs publics du 1<sup>er</sup> juillet 1942 au 31 mars 1949 a permis de subventionner la construction de 69 795 logements en Suisse. Ce concours financier de la Confédération, des cantons et des communes s'est fait sous les formes suivantes :

- 1<sup>o</sup> Facilité de remise de terrains pour la construction avec un droit de superficie et contre paiement d'une rente foncière.
- 2<sup>o</sup> Octroi de subventions.
- 3<sup>o</sup> Garantie ou octroi de prêts hypothécaires en deuxième rang.
- 4<sup>o</sup> Participation au capital social.

L'effort des coopérateurs a également été très important car, outre les sociétés pouvant bénéficier d'un logement, beaucoup de coopérateurs ont souscrit des parts sociales, afin de permettre la construction de nombreux immeubles en apportant leur concours financier et moral entièrement désintéressé.

Les sociétés coopératives ont, de ce fait, pu maintenir des prix de loyer en harmonie avec les revenus des salariés et donner satisfaction aux familles nombreuses ou économiquement faibles. Elles acceptent ainsi un risque supplémentaire que le propriétaire privé cherche à éviter, ce qui justifie l'appui des pouvoirs publics. En effet, les autorités fédérales ont fixé des salaires-limites au-dessus desquels l'occupation de logements subventionnés n'est pas autorisée ; de même les prix des loyers ont été limités à un revenu immobilier ne dépassant pas 6 % brut du capital, sous déduction des subventions accordées.

Toute cette réglementation exige une administration prudente, contrôlée par l'ensemble des coopérateurs. Mais elle a un avantage évident, c'est que la construction et l'exploitation des immeubles correspondent aux désirs de la majorité des sociétaires et créent un climat favorable dans les différents groupes d'habitations.

Un problème important pour les sociétés coopératives est de choisir entre la vente de ces immeubles aux sociétés ou leur conservation en propriété collective. Quoique le désir de beaucoup de locataires de devenir propriétaires de leur logement soit tentant, l'examen objectif de cette importante question a démontré dans la plupart des cas, que la propriété collective offrait de nombreux avantages, si certaines garanties étaient accordées aux sociétaires-locataires.

Ces derniers doivent être assurés de pouvoir conserver leur logement, en respectant les statuts et règlements de la société. D'autre part, ils peuvent donner le congé de leur appartement dans les délais prévus.

Les coopérateurs sont du reste maîtres de leurs destinées, puisqu'ils prennent eux-mêmes les décisions à la majorité, ce qui leur évite d'être victimes de décisions préjudiciables, guidées par l'esprit de lucre ou de spéculation.

Les sociétaires-locataires possèdent ainsi tous les avantages du propriétaire, sans avoir à en supporter les risques.

En effet, le monde du travail ne peut pas s'engager à conserver un logement à l'infini, car ses conditions de vie, de famille et de travail sont exposées à changement. Nous ne voudrions que citer quelques exemples à l'appui :

- 1<sup>o</sup> Déplacement de son lieu de travail par suite de chômage, de cessation d'activité ou changement de profession.
  - 2<sup>o</sup> Modification du revenu professionnel.
  - 3<sup>o</sup> Changements dans la composition de la famille, décès, naissances, mariages, départ des enfants.
- D'autre part, la propriété collective procure des avantages certains aux coopérateurs, soit :
- 1<sup>o</sup> Construction de cités ou quartiers, tenant compte des lois de l'urbanisme, ne portant pas de préjudice aux différents immeubles, et dont une architecture conforme rend ces groupements harmonieux.
  - 2<sup>o</sup> Travaux et frais d'entretien tenant compte de l'ensemble et permettant de maintenir l'aspect du début.
  - 3<sup>o</sup> Avantages pour la conclusion des contrats financiers et hypothécaires.
  - 4<sup>o</sup> Facilités pour la réalisation des améliorations d'intérêt général.

Du reste le droit de propriété ne peut être pris en considération que pour les maisons familiales et non pour les maisons locatives, le Code civil interdisant le morcellement horizontal des immeubles.

Si au début de leur activité, les sociétés coopératives ont pu édifier des maisons familiales groupées sous forme de cités-jardins, à proximité des grandes agglomérations, l'augmentation des prix des terrains oblige à un plus grand éloignement. Il en résulte une augmentation des frais de transport et beaucoup de perte de temps.

Afin de permettre aux travailleurs de se loger à des conditions favorables et à proximité de leur lieu de travail, il a fallu entreprendre la construction de blocs locatifs, tout en respectant les lois de l'hygiène et les besoins nouveaux des locataires. Il était également indispensable de tenir compte de l'augmentation considérable des frais de construction, pas entièrement compensés par les subventions, afin d'arriver à maintenir les loyers à un prix normal.

Tout en regrettant que les circonstances ne permettent pas de construire uniquement des maisons familiales, les coopératives ont tenu à mettre le plus grand nombre de logements sur le marché.

Malgré l'activité et la reprise de la construction depuis 1942, le manque de logements est encore très grand, surtout dans les grandes villes, puisque la

moyenne des logements vacants est seulement de 0,07 % en Suisse. A Genève, il est de 0,02 % seulement et plus de 2000 familles sont encore à la recherche d'un logement. Il est donc indispensable que l'action des sociétés coopératives se poursuive, et qu'elles puissent continuer à compter sur l'appui des pouvoirs publics.

Vous connaissez sans doute les efforts faits par les autorités communales des grandes agglomérations comme Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève.

Je me permettrai de vous démontrer par un exemple pratique les réalisations de la Société coopérative d'habitation de Genève, en vous laissant le soin d'apprécier le résultat.

- 1919 Fondation de la société, sur le vu du manque de logements provoqué par la guerre.
- 1920 à 1926 Construction de la Cité-d'Aire, 120 maisons familiales.
- 1930 Construction de la Cité-Vieuses, 245 logements avec aide cantonale, chaufferie à distance et buanderie centrale.
- 1947 Construction Cité-Villars, 96 logements.
- 1948 Construction Cité-Franchises, 72 logements.
- 1949 Construction Cité-Villars II, 93 logements.

La première étape de ces constructions a été réalisée avec le concours des autorités fédérales et cantonales sur la base d'un arrêté du Conseil fédéral du 15 juillet 1919. La construction de bâtiments d'habitation était encouragée par des subventions pouvant aller jusqu'à 15 % de la construction et des hypothèques en deuxième rang à un taux de faveur représentant 10 % de la valeur des immeubles.

Ayant pu acheter un terrain à des conditions favorables à proximité de la ville de Genève, la Société coopérative d'habitation a réalisé une cité-jardin, comprenant 120 maisons familiales, avec jardin d'agrément et de culture, complétée par des hangars permettant d'élever des poules et des lapins et de remiser les ustensiles nécessaires pour la culture.

Sans prétendre avoir accompli des miracles, les premiers sociétaires ont mis sur pied une institution sociale d'un type nouveau donnant aux locataires la possibilité de vivre une vie saine, au grand air, dans la maison familiale entourée du jardin. Ils ont également décidé que les terrains acquis par la société et les maisons construites sur ces terrains sont inaliénables, sauf en cas d'incorporation au domaine public.

La Société coopérative d'habitation a démontré ainsi la possibilité d'instituer dans notre pays un régime immobilier à *base coopérative*, en se passant du concours de tous les intermédiaires qui grèvent le budget des entreprises ordinaires et sans rechercher d'autre profit que le bien-être des locataires.

La situation immobilière s'étant stabilisée, l'activité de construction s'est arrêtée jusqu'en 1929. A ce moment, la ville de Genève, pour des motifs d'urbanisme et d'assainissement de quartiers, a décidé la démolition

des taudis dans les quartiers de la vieille ville. Mais il fallait déloger des familles de conditions modestes et mettre à leur disposition des appartements dont le prix annuel de location ne devait pas dépasser 200 fr. la pièce.

Afin d'encourager ce genre de constructions, le Grand Conseil élabora une loi qui fut ratifiée par le peuple le 12 mai 1929 et qui accordait des allocations annuelles en lieu et place d'une subvention globale.

La Société coopérative d'habitation acheta un terrain de 6 hectares dans le voisinage de la ville. Mais afin de réaliser le programme imposé par les autorités cantonales, et surtout obtenir des prix de loyers bas, la Société coopérative d'habitation dut renoncer à créer une nouvelle cité-jardin, et se contenter de construire des maisons locatives, tout en réservant de grands espaces de verdure.

Elle s'ingénia à assurer le maximum de confort et, comme dans la plupart des cas les deux conjoints travaillaient au dehors, organiser des services généraux facilitant les travaux de la ménagère.

A cet effet, le service d'eau chaude et le chauffage à distance de tous les immeubles furent concentrés dans un bâtiment spécial. Une buanderie centrale a également été mise à la disposition des locataires, permettant à vingt familles de faire chaque jour leur lessive. Un local spacieux, des machines à laver, desessoreuses et des sècheirs permettent un travail rapide et peu fatigant.

Dès 1931, 245 familles ont pu prendre possession de ces appartements, comprenant tous une chambre de bains, ainsi que le confort moderne.

Un nouveau système de subventionnement étant entré en vigueur pendant la dernière guerre, 96 nouveaux logements ont pu être occupés en 1947 et 72 logements construits en 1948. Une nouvelle étape de 93 appartements étant actuellement en construction, nos services généraux pourront desservir 506 logements.

L'administration de cette cité, comprenant 2000 habitants, dont plus de 400 enfants, peut se faire d'une manière rationnelle et peu coûteuse grâce à l'organisation centralisée de chauffage et de buanderie. Cette installation a retenu l'attention de l'Organisation internationale des administrations communales, lors de leur réunion à Genève.

D'autres problèmes peuvent également être résolus à satisfaction, tels que : transports en commun, ravitaillement (en créant des magasins coopératifs), etc. D'autre part, beaucoup de travaux sont confiés aux différentes coopératives de production, qui ont vu un grand développement basé sur l'idée de coopération.

Nous pensons que le problème du logement doit continuer à retenir l'attention des autorités, que le droit à un logement hygiénique et d'un prix en rapport avec les revenus des locataires doit être prévu.

Les coopératives d'habitation et de construction ayant fait leurs preuves, elles sont disposées à mettre leurs organisations à la disposition des autorités et apporter leur concours pour la réalisation de ce problème vital et social, soit procurer à tous : *un logement sain et suffisant*.