

La Société Coopérative d'Habitation de Morges

Autor(en): **Thomé, Martine**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **50 (1977)**

Heft 9: **Congrès de la FIHUAT (fédération internationale pour l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement des territoires)**

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128014>

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 Société Coopérative d'Habitation de Morges

57

Faut-il ou non présenter les coopératives d'habitation ? Pour ceux qui demeurent dans un de leurs immeubles, les problèmes inhérents à ce genre de société sont familiers et il pourra sembler bizarre d'en parler ici. Mais pour tous les autres lecteurs, ces gérances pas comme les autres demeurent tant soit peu mystérieuses. Et plus d'un pense que ces sociétés dépendent des coopératives de consommation, appelées plus simplement COOP. Or il n'en est rien. Mieux encore, ces coopératives d'habitation sont autonomes, et celle de Morges, par exemple, n'a rien à voir avec celle de Lausanne ou celle d'Echallens.

Grâce à l'autoroute

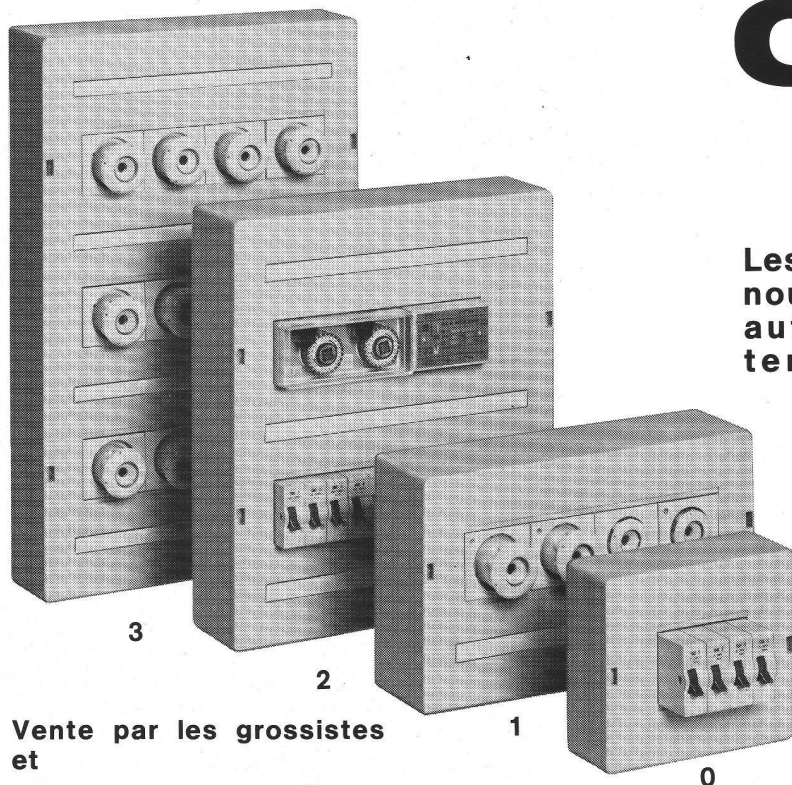
Assez curieusement, la coopérative d'habitation de Morges doit sa naissance à l'autoroute Lausanne-Genève. En effet, lors de la construction de celle-ci,

des locataires furent expulsés, leur maison se trouvant sur les terrains nécessaires à la construction de l'axe routier. Il fallait donc reloger ces sans-logis. La Ville de Morges — qui n'était pas partisane de l'autoroute — fit la sourde oreille et éluda le problème.

C'est alors qu'un groupe d'amis, qui projetaient depuis longtemps de fonder ce genre de société coopérative, profita des circonstances pour passer du projet à la réalisation. En effet, le canton de Vaud et les responsables de l'autoroute furent obligés de céder des terrains pour reloger les expulsés. Ainsi naquit, en 1961, un premier immeuble de 40 appartements, sis 2, route de Lonay. Il s'agissait d'un terrain industriel de 5000 m², à 40 mètres du passage de l'autoroute et à 50 mètres de la voie des CFF. De plus, derrière se trouve un parking pouvant abriter 150 voitures et des semi-remorques. C'est dire que la situation est loin d'être idéale pour bâtir un immeuble locatif. Mais la commune, alors peu favorable au projet de coopérative d'habitation — la construction privée était jadis d'un très bon rapport — ne voulut pas entendre parler d'échange de terrain.

Des besoins toujours plus grands

Une fois lancée — à la pleine satisfaction des locataires — la société prit de l'extension, la demande d'appartements étant toujours plus grande. En 1965, avec l'aide de la commune — revenue de ses préventions — et de l'Etat de Vaud, un immeuble de 30 appartements vit le jour au chemin Buvelot. Puis, en 1966, ce sont 22 appartements qui furent construits rue Saint-Louis; 17 d'entre eux sont habités par des rentiers AVS, dont 13 couples et 4 solitaires. La situation est parfaite pour des personnes âgées,



GARDY TA-H

Les très avantageux et pratiques nouveaux coffrets en plastique autoextinguibles pour appartements, bureaux, magasins

avec bornes de terre max. 6 mm²
et rail DIN pour fixation Snap.

- Gr. 0 = 4 appareils 17,5 mm larg.
- Gr. 1 = 12 » » » *)
- Gr. 2 = 24 » » » *)
- Gr. 3 = 36 » » » *)

*) ou 4 coupe-circuit Gardy à bague carrée par rangée

Vente par les grossistes
et

GARDY SA

Usines à Genève et Prévèrenges

Ateliers: GENÈVE - LAUSANNE - SION - ZURICH - BÂLE - COIRE - LUGANO



en plein cœur de la ville, donc pratique pour le ravalement, et à proximité d'un magnifique parc public aux arbres plus que bicentenaires. Enfin, en 1974, un nouvel immeuble de 30 appartements, au chemin du Risoux, complète le parc immobilier coopératif qui compte un total de 122 appartements.

Montrer patte blanche

Comment devenir locataire dans ces immeubles ? Il ne suffit pas, comme pour n'importe quel appartement, de signer son bail. Encore faut-il y avoir droit. La société étant sans but lucratif, elle ne peut faire de bénéfice. Aussi les loyers sont-ils fixés par l'Office cantonal du logement, sur la base du décompte final des frais de construction. Ce qui explique les différences de loyer entre, par exemple, 3 1/2 pièces au chemin Buvelot (285 fr., charges comprises) et, pour un même confort, 3 1/2 pièces au Chemin du Risoux (420 fr., charges comprises).

Les futurs locataires s'inscrivent sur une liste d'attente, ils sont une centaine actuellement à Morges. Mais il est tenu compte des cas sociaux qui passent en priorité, dès qu'un appartement est libre, ce qui se produit plus fréquemment qu'on pourrait le penser.

En effet, un locataire n'est jamais assuré de pouvoir garder son logement, et l'Etat fait un contrôle tous les deux ans. Celui dont la situation s'est améliorée et dont le salaire dépasse les normes fixées par l'Etat reçoit son congé, ou une augmentation de loyer, dont bénéficient par moitié l'Etat de Vaud, par moitié la commune.

Ainsi une famille de trois personnes peut occuper un appartement de 2 pièces, au minimum, et de 3 pièces et hall, au maximum. Pour un loyer annuel de 3900 fr. (charges non comprises), la limite du revenu familial ne doit pas dépasser annuellement 25 500 fr., ou pour un loyer de 4800 fr., ne pas dépasser 30 000 fr.

Un questionnaire très détaillé doit être fourni lors de la demande d'appartement, avec pièces officielles à l'appui, comme certificat médical pour les femmes enceintes, ou promesse de mariage établie par l'état civil pour les fiancés. Et c'est l'Office cantonal qui tranche en dernier ressort pour l'attribution des appartements.

Des questions de gros sous

Si l'Etat et la commune ont leur mot à dire dans l'attribution des logements, c'est qu'on ne pourrait pas construire ceux-ci sans leur aide.

En effet, le terrain est acheté aux propriétaires par la commune, qui le cède à la société coopérative par

droit de superficie. C'est-à-dire qu'il est gratuit pendant nonante ans. Mais cette mesure empêche la société de revendre l'immeuble — même avec bénéfice, afin par exemple de pouvoir en construire un plus grand. Par ailleurs, l'Etat garantit le prêt hypothécaire à 90 %.

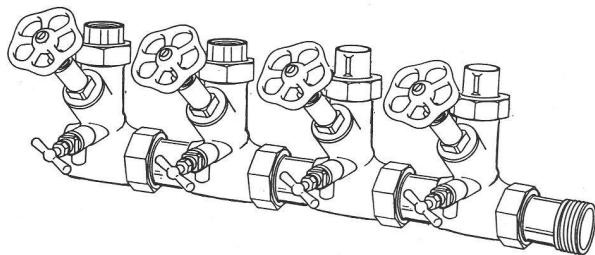
La société doit donc trouver les 10 % manquants auprès des locataires. Pour cela, outre les 20 fr. d'adhésion pour devenir sociétaire, chaque locataire doit souscrire au minimum une part sociale de 500 fr. Mais il y a la possibilité de payer cette dernière à raison de 20 fr. par mois. Lorsque la part est intégralement réglée, le locataire touche un intérêt annuel de 5 %, soit 25 fr. par an, ce qui est supérieur au taux des livrets d'épargne. Enfin, si le locataire quitte la société, il se voit rembourser intégralement sa part sociale.

Par ailleurs, vu la réduction des taux hypothécaires, chacun espère que les loyers vont baisser. Mais on ne saurait penser à tout. En effet, comme me l'explique M. Robert Beck, président de la Société Coopérative d'Habitation de Morges, s'il est exact que le loyer de l'argent a baissé et que l'on pourrait donc réduire les loyers en conséquence, on ne parle jamais de l'augmentation considérable des charges. Ainsi à Morges le prix de l'eau a quadruplé, l'électricité a augmenté considérablement, il est venu s'ajouter une taxe de 6 ‰ d'introduction à l'égout, une autre taxe de 6 ‰ également pour l'épuration des eaux. De sorte que ces nouvelles charges ne compensent même pas les 2 ‰ de baisse du taux hypothécaire. A la limite, il faudrait baisser les loyers et augmenter les charges. C'est donc une opération inutile et le locataire ne doit pas se faire des illusions.

L'avenir est-il rose ?

A Morges, comme partout actuellement en Suisse, le nombre d'appartements vacants est assez élevé. On en comptait 316 à la fin de 1976, pour une population de 13 100 habitants. Mais, parmi ceux-ci, près de 30 % sont à vendre, le reste étant constitué en majorité par des appartements de luxe ou, au contraire, très vétustes et sans confort. Si ces derniers sont rénovés, les loyers dépasseront souvent les possibilités de beaucoup de locataires.

Pour satisfaire les besoins normaux de la société, il faudrait pouvoir construire encore deux bâtiments de 30 appartements chacun. Ce qui serait possible dans le quartier de Prellionnaz, où se trouve déjà le dernier immeuble de la société. Mais pour une population de quartier de 3000 habitants — les grands



Etablissements

H. Faldy & Fils
E. Faldy succ., Genève

12, rue de Lyon, tél. 022/44 67 38

Robinetterie sanitaire en gros
Plonges en acier inoxydable
Sièges de W.-C. en masse pressée
Siphons en plomb

bâtiments ont poussé comme des champignons ces dernières années — on compte une seule épicerie. Il y a donc un besoin manifeste d'équipement. La société a reçu des offres de Denner et de Migros pour l'ouverture d'un marché et aussi d'un petit restaurant. On pourrait donc construire en laissant le rez pour des baux commerciaux, donc séparés des appartements, et sans subsides.

En 1965-1966, il y avait de grosses difficultés pour trouver de l'argent, et la société a dû faire appel à neuf banques pour obtenir la totalité des prêts hypothécaires. Mais actuellement ce n'est plus un problème que de trouver des capitaux auprès des banques. Seulement les autorités communales, qui doivent acheter le terrain auprès des particuliers ne peuvent le faire aux prix pratiqués aujourd'hui (85 fr. le mètre carré, et il en faut 6000 m²...) alors qu'il s'agit ensuite de le céder sans intérêt pendant nonante ans. Il faut donc attendre les nouveaux plans de quartier, en prévoyant sur ceux-ci un terrain pour ce genre de construction. Dans ce cas le prix du mètre carré est bien moindre, puisque le quartier n'existe pas encore.

Un problème subsiste également: celui des locataires dont le salaire est juste trop élevé pour qu'ils puissent continuer à bénéficier d'un appartement subventionné, mais pas assez toutefois pour leur permettre de payer un loyer libre. Signalons à ce propos que les locataires de la société bénéficient du même confort que s'ils logeaient dans d'autres immeubles du marché libre. Ascenseur, réfrigérateur, gaz et électricité, buanderie (gratuite, ce qui n'est pas le cas ailleurs) avec deux machines, place de jeux pour les enfants, espaces verts bien arborisés, etc., garages ou places de parc, s'ils le désirent. Pour la petite histoire: en 1961, la commune avait refusé qu'une antenne collective de télévision soit placée sur l'immeuble, considérant cela comme un luxe! Elle accepte en 1966 seulement et depuis, bien sûr, on ne construit pas sans l'incorporer.

Il y aurait malgré tout beaucoup de choses à redire sur les réglementations et les lois imposées à la société et aux locataires. Il faudrait prévoir, par exemple, la construction de bâtiments intermédiaires, mi-subventionnés, pour permettre le passage du subventionné au loyer libre. Par ailleurs, l'Etat pourrait accorder un subside aux locataires nécessiteux, comme cela se fait pour les caisses de maladie. Une allocation-logement en quelque sorte.

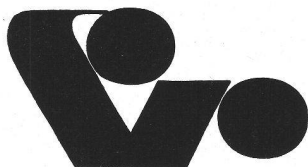
En attendant, la Société Coopérative d'Habitation de Morges a déjà fait, dans son secteur, du très bon travail.

Martine Thomé

Fabrique de volets à rouleau Fribourg S.A.

1711 Treyvaux

Téléphone (037) 33 14 97



Volets à rouleau
Exécutions: bois,
plastique, aluminium

Stores à lamelles
Exécutions: montage
à l'intérieur et
à l'extérieur
Montage entre
les verres

Succursale de Lausanne

Collonges 19 - Téléphone (021) 37 66 07

E. Bisesti

CARRELAGES - REVÊTEMENTS

MOSAÏQUES - MARBRES

LAUSANNE

Chemin du Boisy 34

Téléphone (021) 36 00 30

Fabrique d'ascenseurs et monte-charge

Sabiem

Born & C^{ie}

Transformations - réparations et entretien

Bureau de vente: 2, route des Jeunes,
1227 Carouge - Tél. 022/42 81 07 - 33 47 00

Vetroflex

ISOVER
VETROFLEX

isole

le chaud, le froid, le bruit

mieux

FIBRIVER
Case postale, 1001 Lausanne
tél. 021 20 42 01