

L'accession à la propriété pour les travailleurs : l'exemple valaisan

Autor(en): **Hermenjat, Renée**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **53 (1980)**

Heft 6

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128287>

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.

L'accession à la propriété pour les travailleurs: L'exemple valaisan

M. Albert Salamin est le président de la société coopérative d'habitation L'Aurore, à Sierre.

Né avant la grande crise de 1929, il a connu les temps difficiles que vivait la classe ouvrière, à peine sortie de la condition effroyable qu'a décrite Zola.

Même après la Première Guerre mondiale, il convient d'évoquer ce qu'était la réalité quotidienne de la population valaisanne.

Les Valaisans étaient tout à la fois ouvriers et paysans, ou encore ouvriers et vigneron. Le dur travail de l'usine ne suffisait pas à faire vivre une famille généralement nombreuse.

Il fallait donc mener de front deux existences: tout le monde participait. La femme, les enfants, les grands-parents. Mais cette vie de labeur usait son monde. Le Valais a payé un lourd tribut à cette situation. C'est dans ce canton que l'on trouve le plus d'hommes au bénéfice de l'assurance invalidité ou de la CNA.

Usure par le travail, par la double journée, par la silicose qui n'était pas reconnue comme une maladie professionnelle pour les travailleurs qui ont édifié les grands barrages ou percé les tunnels.

M. A. Salamin a connu cette époque, qui était cependant moins misérable que celle qu'avaient vécue ses grands-parents et parents. Il est de cette génération qui a engendré le plus grand nombre de syndicalistes militants.

En fait, la situation des travailleurs d'Alu-Suisse a commencé à s'améliorer notablement après la grande grève de 1953, où les choses faillirent mal tourner.

Le début de la concentration urbaine

Seule la plaine pouvait procurer des emplois. Ce fut le début de l'exode rural, et donc de la concentration des familles ouvrières à proximité de l'usine.

A Sierre, vers la fin des années 50, la situation devint précaire. Il était urgent de construire des logements pour les familles ouvrières.

Aujourd'hui, la SCH L'Aurore compte presque 500 appartements construits, dont 450 sont devenus la propriété de leurs occupants. Car L'Aurore a réussi ce tour de force: permettre l'accession à la propriété à des familles ouvrières.

On peut ici ouvrir une parenthèse en raison des informations qui ont été données à Genève, lors de l'assemblée générale de l'USAL. Le thème de cette journée était justement consacré à l'accession à la propriété.

La Suisse: «lanterne rouge»

En Suisse, 28% seulement des citoyens sont propriétaires de leur habitat, contre 64% en Espagne, par exemple.

Le nombre des propriétaires est inversement proportionnel à la richesse d'un pays, ou à celle d'un canton: à Genève, 9% de propriétaires; en Valais, 47%.

On est tenté de penser que ce haut pourcentage provient de ce que la population des pays les moins riches est encore agricole, et possède en fait des habitations rurales de moindre confort.

En ce qui concerne L'Aurore, il s'agit de constructions neuves, modernes, dont les plus récentes ne dépasseraient pas les quartiers résidentiels de Genève ou Lausanne.

Notons que la région de Sierre compte 2000 familles environ. Grâce au dynamisme de la SCH L'Aurore, 450 d'entre elles sont propriétaires de leur habitat. Mais, pour en revenir aux origines de l'entreprise, il faut bien parler de ce combat qui a abouti au remarquable résultat actuel.

A la fin des années 50, comme déjà dit, la pénurie de logements ouvriers était telle qu'il devint nécessaire et urgent d'en construire.

La première gageure a été de constituer un comité et de faire s'asseoir, autour de la même table, des personnages aussi différents que des représentants des syndicats, de l'entreprise et des pouvoirs publics.

Il est décidé de construire une première tranche de six immeubles, de six appartements chacun.

Financement

La caisse des pensions d'Alu-Suisse, à Zurich, accorde une hypothèque équivalente à 70% de la valeur estimée des travaux, à un taux inférieur de ¼% à celui des banques cantonales.

Le Syndicat de la FTMH offre son fonds de réserve pour l'hypothèque en deuxième rang.

Les ouvriers souscrivent des parts sociales d'une valeur de 100 fr.

L'usine met à disposition son bureau de génie civil pour l'exécution des plans conçus par l'architecte de l'entreprise. Voilà pour la planification.

Pour la réalisation pratique...

...le militantisme était nécessaire. M. Salamin raconte: «des années de lutte, de diplomatie, de rigueur, de flair, entre le marteau et l'enclume parfois...».

KOOLSHADE®

La nouvelle génération de stores à lamelles

SOLAR CONTROL SA
22, avenue Luserna
1203 Genève
Téléphone 022 45 73 50
Télex ECO 289623

- Sécurité
- Durabilité
- Transparence
- Entretien minimum
- Elimination de la chaleur
- Elimination de l'éblouissement
- Stabilisation de température
- Economie d'énergie



Chaque immeuble se voit doté d'un comité responsable de la construction. Il faut faire «à l'économie», examiner les soumissions à la loupe, tout en veillant à la qualité.

Les critères de confort ne sont pas ce qu'ils deviendront par la suite. On loge les travailleurs aux moindres frais. Pas question d'installer un «bloc-cuisine» moderne ou d'envisager un garage pour des ouvriers qui, à l'époque, ne sont pas censés envisager l'achat d'une voiture.

Faire bonne chère avec le moins d'argent possible. Tel est le mot d'ordre des responsables de la construction, toujours sur le qui-vive pour que tout se passe bien et dans les délais impartis. La première étape, La Leuchelette, permet de loger 36 familles en 1964. D'emblée, c'est l'accession à la propriété qui a été proposée aux coopérateurs.

La mentalité valaisanne s'accommode mal de l'idée de location. Les racines paysannes, montagnardes ou vigneronnes sont encore trop vivaces.

La plupart des ouvriers ont été élevés dans une maison familiale qui leur appartenait depuis des générations, fort heureusement il en reste quelque chose.

L'expérience de L'Aurore, en matière d'accession à la propriété, semble, à notre connaissance, unique en son genre en Suisse romande.

Il a fallu la volonté des pionniers, le fait que, dans le contexte valaisan, il ne va pas de soi de vivre en location et qu'on se groupe volontiers en famille, entre amis venus du même village, de la même vallée pour partager un toit.

Le risque, avec la propriété par étage, est de voisiner à perpétuité avec des gens pour lesquels on n'éprouve pas de sympathie. Jusqu'à présent, les responsables de la SCH n'ont pas eu connaissance d'incident notable depuis le début.

Cette réussite est aussi due au fait du prix relativement bon marché des terrains, à l'époque des constructions, des surfaces disponibles dans la région de Sierre, et aussi de l'esprit d'entraide, de débrouillardise et la volonté de la population valaisanne.

Liberté et sécurité

Comme l'a souligné M. B. Vouga, président de la section romande de l'USAL, lors de la conférence de Genève sur l'accession à la propriété, ce que cherchent les candidats à la propriété, que ce soit d'une maison familiale ou d'un appartement, c'est la liberté et la sécurité. Liberté d'aménager son cadre à sa guise, et surtout sécurité de ne plus dépendre d'un propriétaire, d'une gérance, pour ce bien aussi fondamental que représente l'habitat. C'est surtout cette notion de sécurité qui a motivé les responsables de L'Aurore, et la suite leur a donné raison.

Vie postparentale et troisième âge

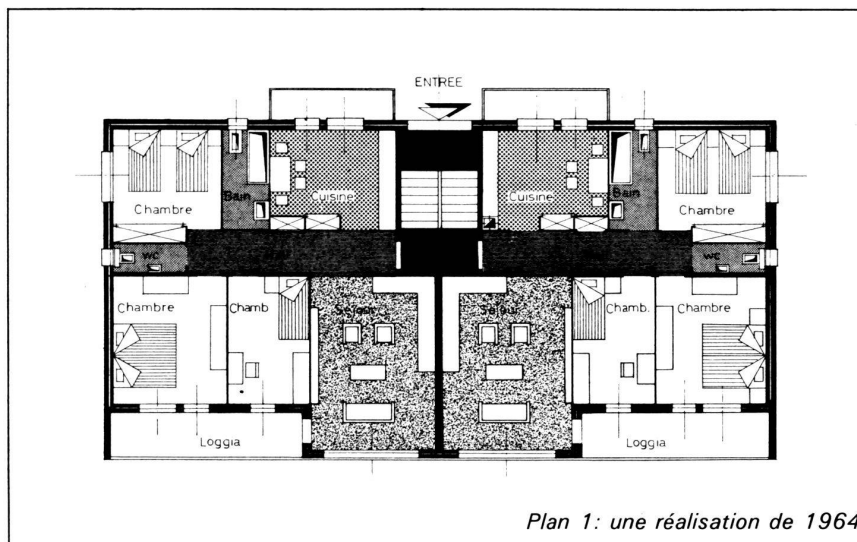
Les immeubles qui ont été construits lors de la première étape de la SCH

n'ont guère de rides. Ils ont été conçus et réalisés «solides» et on doit rendre hommage à la qualité de la construction en Valais.

Beaucoup de propriétaires de ces appartements ont maintenant atteint l'âge de la retraite. C'est la grande satisfaction de M. Salamin (et des bénéficiaires, donc!) de constater que, au moment où les ressources financières

Il est donc important de créer des conditions favorables pour cette période que l'on appelle «postparentale». Cette étape de la vie peut durer dix, quinze, vingt années: entre le moment où les enfants s'autonomisent et celui où l'on entre dans le quatrième âge.

L'expérience de Sierre est exemplaire. Les copropriétaires apprécient d'avoir gardé leur statut social et de pouvoir



Plan 1: une réalisation de 1964.

diminuent, le fait d'avoir fini de payer l'appartement permet aux retraités AVS de garder un niveau de vie tout à fait comparable à celui qu'ils connaissaient lors de leur activité professionnelle.

Ce n'est pas négligeable du tout. Beaucoup de retraités sont contraints de déménager pour un logis moins cher, donc plus petit, lorsque sonne l'heure fatidique de la retraite.

Deuxième avantage: les retraités peuvent continuer à vivre dans leur cadre habituel, où ils sont bien intégrés, connus, parmi une population où se côtoient toutes les classes d'âge. Ainsi on leur évite la transplantation dans une «Cité-Repos» destinée au troisième âge, en retrait de la vie réelle.

Mais surtout, l'avantage de cette formule d'accession à la propriété, c'est la possibilité pour les parents de rester parents, alors même que les enfants devenus majeurs sont devenus eux-mêmes pères et mères de famille.

L'appartement familial, la «maison», devient la plaque tournante de la famille dispersée. On peut accueillir enfants, petits-enfants, héberger les skieurs le week-end, la famille pendant les vacances, blanches ou non.

L'avis du démographe

L'évolution de la démographie, le prolongement de l'espérance de vie sont à l'origine de ce qui pourrait être, si on aménageait l'existence de manière plus souple (du point de vue professionnel surtout), l'âge d'or de la famille.

Jamais, de mémoire d'homme, on n'a vu coexister, dans le même temps, deux, trois, parfois quatre générations de manière si fréquente.

remplir leur rôle de parents qu'ils considèrent comme fondamental auprès de leurs enfants et petits-enfants pour la cohésion de la famille.

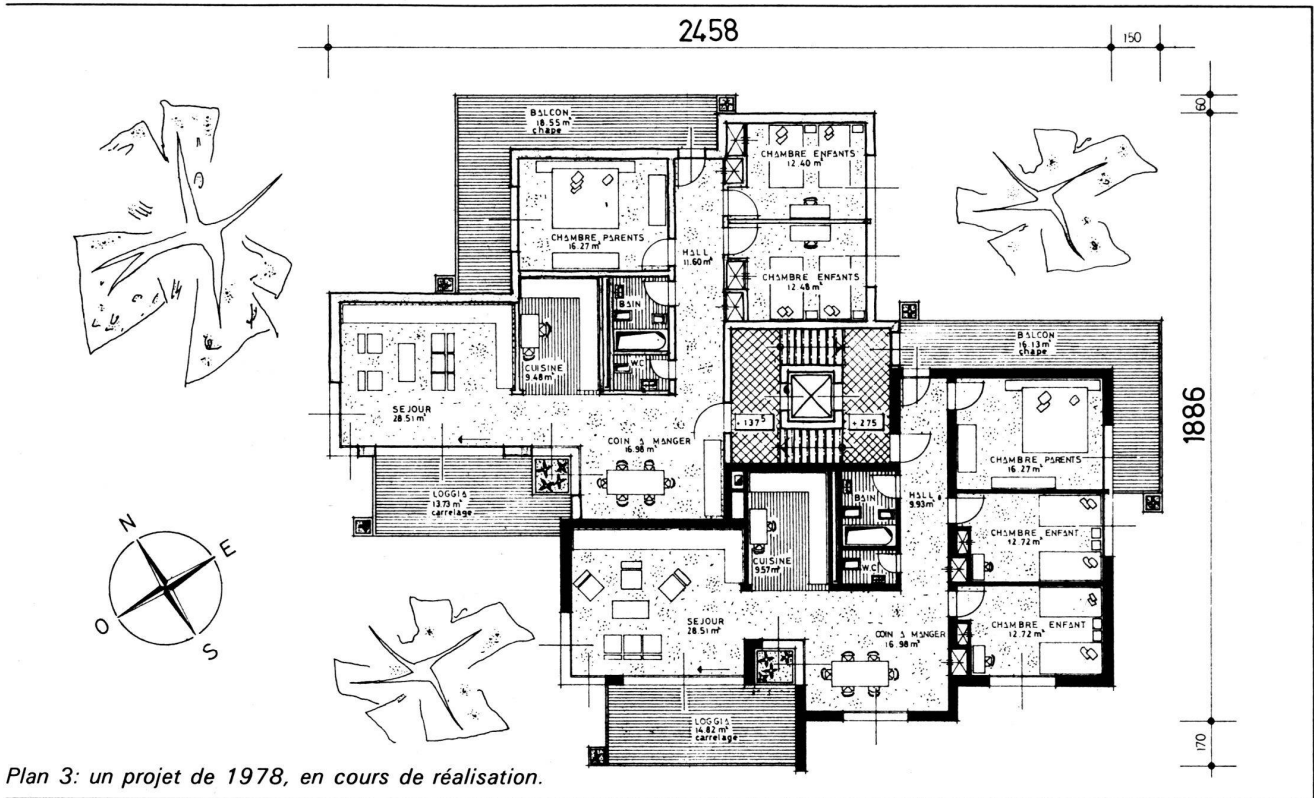
Les responsables de la SCH constatent aussi que le fait, pour les personnes âgées, de posséder un logement bien à elles, d'être attachées fortement à leur cadre, favorise le prolongement de leur autonomie. Le placement du vieillard se trouve ainsi retardé. Cela expliquerait le moindre besoin d'établissements médico-sociaux dans la région de Sierre.

Les coûts de l'accession à la propriété

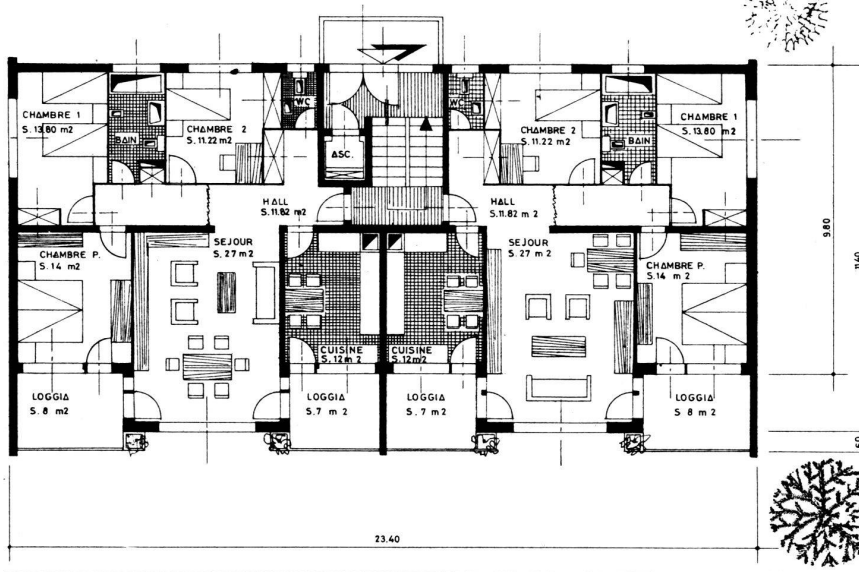
Lors des premières constructions, en 1963-1964, un appartement revenait environ à 50 000 fr. Les mensualités payées par les copropriétaires de la première étape tournent donc autour de 250 fr. (cela pendant vingt-cinq ans). Puis les coûts de construction ont augmenté. La qualité de la construction aussi: dimension des surfaces habitables, confort, finitions, isolation, sans compter la création de garages individuels. Les prix des appartements ont passé à 60 000 fr., puis 70 000, 80 000, puis 100 000 et enfin, les derniers, qui seront terminés au cours de cette année 1980: 160 000 fr.

Les mensualités sont évidemment en proportion du coût de chaque appartement: 400 fr., 600 fr., et dans le dernier cas 900 fr.

Les constructions ont été édifiées dans des lieux-dits qui sont évocateurs du terroir: Les Longs-Prés, La Leuchelette, Le Devin, Grône, Chippis, Conthey, Noës, et enfin Glarier-Potence.



Plan 2: une réalisation de 1972.



Voici les plans d'étage courant de trois réalisations de la SCH «L'Aurore», à Sierre, qui s'échelonnent de 1964 à aujourd'hui: d'un immeuble à l'autre, on constate une élévation des surfaces, pour les chambres à coucher aussi bien que pour les pièces de séjour; d'autre part, le plan du logement s'assouplit, et offre des espaces de plus en plus différenciés (architecte: Antoine Salamin, à Noës).

Les appartements en cours de construction au lieu-dit Glarier-Potence méritent une mention particulière: superbement exposés, 130 m² de surface habitable, cheminée de salon (considérée comme chauffage d'appoint en cas de pénurie), bref des appartements résidentiels. Il y a quand même quelque chose de changé sous le soleil, puisque des travailleurs peuvent maintenant s'offrir un tel cadre. Bien sûr, ceux qui peuvent se permettre des mensualités de 900 fr. pour leur logement sont les ouvriers qui gagnent le plus: ceux qui travaillent aux

fours, en équipe 3×8, dans une chaleur pénible. Les copropriétaires doivent fournir 10% de fonds propres. L'aide de la Confédération: elle consent une subvention de quelque 10 000 fr. répartie sur dix ans, et subvient au cautionnement en deuxième rang à un taux inférieur de ½% à celui demandé par les banques. Ces conditions avantageuses permettent de construire à des prix compatibles avec un budget modeste. Mais surtout le fait que les promoteurs, rejetant tout esprit de profit et de spéculation,

calculent aux plus justes prix, conduisent les chantiers de manière rationnelle et efficace, aboutit à cette réalité: les appartements construits selon la formule coopérative reviennent, en moyenne, 25 000 fr. moins cher que dans le secteur privé. A Sierre, on peut rencontrer des ouvriers vraiment bien logés.

Renée Hermenjat