

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

**Band:** 55 (1982)

**Heft:** 12

**Artikel:** Face à la crise du logement, une nouvelle forme d'habitat : les petites coopératives d'habitation

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128461>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.10.2024

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

**Face à la crise du logement, une nouvelle forme d'habitat:**

## **Les petites coopératives d'habitation**

### **Préambule**

Dans le courant de l'année 1981, des représentants de quatre «petites coopératives d'habitation»\* récemment constituées, ou en cours de formation, se sont réunis pour mettre en commun leurs expériences.

Ils ont mené ensemble une réflexion dont le premier objectif a été de définir la contribution que les «petites coopératives d'habitation» peuvent apporter à l'amélioration quantitative et qualitative du logement, et par là même à la qualité de la vie, en milieu urbain. Ils ont précisé ensuite le rôle qu'elles peuvent jouer dans la situation actuelle — et combien tendue — du marché immobilier.

Le but de ce travail collectif est également:

- de faire connaître la préoccupation grandissante de certains milieux de la population: celle de mieux se loger et de mieux vivre avec ses voisins;
- de proposer une solution originale à cette préoccupation sous forme de «petites coopératives d'habitation»;
- de faire ressortir la contribution qu'apporte à la collectivité cette forme d'habitat;
- de définir quelle forme d'aide et soutien les coopératives attendent de la part des pouvoirs publics et des milieux privés.

Nous espérons que ce document pourra être l'amorce d'un large échange d'idées, tout en étant bien conscients des problèmes politiques et économiques délicats que posent aux autorités ces questions et sollicitations.

### **I. Qu'est-ce qui nous pousse à rechercher de nouvelles formes d'habitat?**

La famille nucléaire, qui a remplacé la grande famille d'autrefois, est considérée comme le lieu privilégié de la sécurité matérielle et affective dans notre société. Mais en raison de sa structure et de son isolement, elle ne remplit pas véritablement son rôle, car les liens entre les membres de la famille restreinte moderne ne suffisent pas à l'épanouissement de chacun. L'augmentation constante des divorces, les difficultés entre parents et enfants et la révolte des jeunes sont là pour le prouver. Issue de notre société industrielle — et obligée d'en assumer les contradictions — cette famille nucléaire correspond aux types de logement offerts actuellement.

Il n'est donc pas nécessaire de nous étendre plus longuement sur ce que l'on constate dans les immeubles et

plus particulièrement dans les grands ensembles proposés par les milieux immobiliers: anonymat, isolement, pauvreté de la communication, augmentation de la délinquance, tels sont les fruits amers d'une politique basée sur le laisser faire et sur le profit.

En effet, dans le processus de la mise à disposition des logements, on constate une rupture entre

- d'une part, ceux qui décident (propriétaires, promoteurs, régisseurs, organes de financement divers et architectes) dont la motivation première est une opération financière,
- d'autre part, ceux qui utilisent (les locataires) et qui doivent s'accommoder d'un produit sur lequel ils n'ont aucune prise.

«Lorsque les usagers contrôlent les décisions importantes et peuvent apporter leur contribution à la conception, à la construction ou à la gestion de leur habitat, tant ce processus que l'environnement qui en résulte stimulent le bien-être individuel et social.

» En revanche, lorsque les usagers n'ont ni pouvoir d'intervention, ni responsabilité dans les décisions clés concernant leur logement, les «pourvoyeurs» de logements peuvent, au contraire, faire obstacle à la satisfaction de l'individu et devenir un fardeau pour l'économie.»

John Turner, traduit de «Freedom to build».  
Ed. McMillan N.Y., 1972.

Dès que le marché immobilier se tend, la liberté de choix des locataires se restreint considérablement et devient même inexistante — et ils subissent encore plus les contraintes résultant de leur situation de dépendance.

Est-il nécessaire de préciser qu'il serait parfaitement possible de satisfaire le besoin de logement de tout le monde?

Mais les milieux immobiliers — conformément à leur logique — ont tendance à restreindre l'offre et à ne pas répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs de la population.

Immeuble ou villa individuelle? L'insatisfaction grandit à l'égard de ces deux formes d'habitation et bien des citoyens cherchent d'autres solutions.

Il est indispensable d'envisager une modification profonde de l'urbanisme et de l'architecture anonymes en proposant quelque chose où l'individu soit au centre des préoccupations des promoteurs au sens large du terme. Car il s'agit de promouvoir un espace bâti qui ait une âme: ce sont les futurs usagers qui la lui donneront dans la mesure où ils auront été étroitement associés à son élaboration.

Pour nous, la notion d'habitat a un sens plus large et plus important que le fait

d'occuper un logement. Nous aspirons à une vie plus ouverte — au niveau de l'immeuble, du quartier — dans une relation plus profonde avec nos voisins (accueil, échange de services, participation, etc.). Elargir notre cadre de vie pour vivre plus, vivre mieux, vivre avec d'autres, partager et prendre des responsabilités dans la gestion, non seulement de l'habitat immédiat, mais aussi de son environnement — l'îlot, la rue, le quartier — tels sont les objectifs que nous poursuivons.

### **II. Pourquoi la coopérative d'habitation?**

Parmi les formes juridiques à disposition, c'est la coopérative qui convient le mieux à la constitution d'une commu-

nauté d'habitation telle que nous la souhaitons. La coopérative requiert, de par la loi, la prise en charge des responsabilités et la gestion collective dans un système démocratique, chaque coopérateur disposant d'une voix, quels que soient ses apports financiers.

Les avantages de la coopérative d'habitation sont les suivants:

- contrôle direct par les coopérateurs-locataires de toutes les décisions relatives à la conception, à la construction et à la gestion des espaces habitables mis à disposition;
- refus de toute opération à caractère spéculatif et intéressement des coopérateurs-locataires à l'appropriation collective de la propriété immobilière, à son utilisation optimale et à son maintien;
- économie de moyens et recherche des prix de revient les plus justes lors de la construction et en cours d'exploitation par la suppression des

\* Nous utilisons dans ce texte provisoirement le terme «petite coopérative» pour faire la distinction avec les grandes coopératives traditionnelles. Certains proposent aussi le terme «coopérative collective d'habitation».

frais de promotion et d'intermédiaires multiples;

- efforts déployés par chacun en vue d'enrichir la qualité de son habitat.

### **III. Pourquoi les «petites coopératives d'habitation»?**

Les grandes coopératives de construction et d'habitation ont, certes, fait leurs preuves en ce qui concerne la construction de logements à loyers modérés. Celles reconnues d'utilité publique peuvent disposer de facilités offertes par les pouvoirs publics; celles issues de milieux syndicaux ou de grandes régies fédérales, telles que les PTT, les CFF, la Swissair ont leur financement assuré à des conditions favorables.

Toutefois, il faut remarquer que les appartements mis à disposition des coopérateurs-locataires sont banalisés car il n'y a pas de relations préalables directes entre les promoteurs et les futurs habitants. De plus, il s'établit dans ces grandes coopératives, par délégation obligée, une administration forte et efficace dont le contrôle peut échapper au coopérateur. En fin de compte, la seule motivation est un loyer comparativement plus bas que sur le marché libre. La relation du coopérateur avec la gérance est pratiquement identique à celle du locataire traditionnel avec son régisseur. Le coopérateur-locataire ne peut guère s'identifier au but originel consistant précisément à «coopérer» c'est-à-dire décider, gérer en commun. A cela s'ajoute pour les coopératives des grandes régies le fait que le coopérateur côtoie les mêmes gens sur son lieu de travail et à la maison. Le désire-t-il ou bien aliène-t-il le choix de son habitat aux conditions matérielles favorables qui lui sont proposées?

Il n'est pas dans notre intention de faire ici le procès des grandes coopératives. Par leur importance et par leur nombre, elles montrent à l'évidence le rôle essentiel qu'elles jouent sur le marché du logement. Nous disons qu'à côté des grandes coopératives, il y a lieu de promouvoir également des petites coopératives. Ces dernières entendent répondre aux besoins de toute une frange de la population qui n'a pas accès aux bâtiments mis à disposition par les grandes coopératives et à ceux dont les désirs plus individualistes ne se satisfont pas de conditions de logement stéréotypées. En outre, elles permettront de retrouver le but originel de la coopération, c'est-à-dire susciter la participation à la construction et à la gestion en offrant une diversité de formes d'habitat dont les acteurs traditionnels de la promotion immobilière se soucient fort peu.

### **IV. Qu'est-ce qui rend difficile le développement des petites coopératives?**

Contestant les pratiques habituelles des milieux intéressés à la promotion immobilière et désireuses de prendre en charge tout ce qui touche aux espaces habitables mis à la disposition de leurs coopérateurs-locataires, les petites

coopératives se trouvent dans bien des cas opposées aux régisseurs et promoteurs qui n'ont pas intérêt à ce que cette forme d'appropriation de l'espace bâti se développe.

La recherche d'objets (bâtiments ou terrains à bâtir) en est rendue d'autant plus ardue.

Contrairement à la situation solide des grandes coopératives, qui peuvent avoir accès à des fonds publics, voire disposer de financement à des taux réduits, les moyens de petites coopératives, même quand chaque coopérateur-locataire contribue à la constitution des fonds propres, sont limités.

Dans la période de faible disponibilité de capitaux que nous connaissons actuellement et les taux d'intérêt élevés qui en résultent, la recherche d'un financement auprès des établissements bancaires se heurte à de grandes difficultés.

Les mesures d'encouragement à la construction prévues par la loi du 4 septembre 1977 ne sont pas applicables aux petites coopératives que le Conseil d'Etat ne reconnaît pas d'utilité publique. Elles sont assimilées à des sociétés immobilières courantes.

Tous ces facteurs freinent le développement des «petites coopératives»: celles qui, malgré tous les obstacles, réussissent à voir le jour le doivent avant tout à l'énorme investissement d'énergie et à la dose importante d'idéalisme et d'obstination déployés par leurs membres.

### **V. Quel intérêt offrent les coopératives à la collectivité en général, à la ville et à la commune?**

#### *Economie d'énergie*

Dans la situation actuelle des rapports entre propriétaires et locataires, seule une véritable concertation entre partenaires rendrait possibles les économies d'énergie. Car aucun moyen n'existe actuellement — sinon les innombrables recommandations d'organismes divers dont l'impact est pratiquement nul — pour obliger tant le locataire anonyme à économiser que le propriétaire à effectuer les investissements qui s'imposent. La coopérative d'habitation rend évidente une telle démarche. Chacun y trouve son compte et contribue ainsi à diminuer le gaspillage général que nous connaissons.

Prenons par exemple la coopérative d'habitation des cheminots (sise à la rue Ernest-Pictet) qui, en procédant avec le souci d'économiser l'énergie à toute une série de travaux nécessités par l'état général du bâtiment, a réduit d'un quart la consommation moyenne de mazout.

#### *Nouvelles sources de financement*

Mis à part ceux qui peuvent acquérir aux prix exorbitants du marché immobilier actuel une villa ou un appartement, peu de locataires constituent avec leurs ressources — et ils n'y sont pas incités — une épargne-logement.

A travers les apports individuels, réunis dans le capital social, la coopérative d'habitation permet de drainer vers l'immobilier des sources de financement nouvelles.

#### *Régulation du marché immobilier*

En acquérant terrain et immeuble dans une perspective d'appropriation collective à très long terme, les coopératives soustraient une partie du patrimoine aux fluctuations de la rente foncière, avec pour effet la régularisation du marché. Dès lors, l'immobilier n'est plus considéré comme une valeur marchande soumise aux lois de l'offre et de la demande.

#### *Stabilisation de la population*

Le but principal des coopératives est de procurer des logements à leurs sociétaires. En leur facilitant l'appropriation de terrains et d'immeubles, les autorités limitent les risques de transformation de logements en surfaces commerciales et bureaux, tout particulièrement dans le centre ville.

De plus, les pouvoirs publics contribuent ainsi à l'implantation d'une population plus stable, plus responsable, plus motivée. Ils jettent également les bases d'une possibilité accrue de dialogue avec des citoyens habitués à élargir leur horizon et à agir sur un environnement plus vaste que leur seul appartement: un groupe de bâtiments, un îlot, une rue, une place, une cour, voire un quartier.

### **Conclusions**

Dans le but de faciliter l'accès au logement des sociétaires de «petites coopératives d'habitation», nous demandons aux autorités cantonales et municipales:

- 1) de reconnaître le bien-fondé de notre démarche et de considérer les «petites coopératives d'habitation» comme interlocuteurs valables apportant une contribution positive *et d'utilité publique* à la solution du problème du logement;
- 2) d'octroyer aux «petites coopératives d'habitation» des droits de superficie à des conditions favorables afin de rendre possible leur implantation;
- 3) de soutenir activement les «petites coopératives d'habitation» en les mettant au bénéfice des dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires;
- 4) d'encourager leur développement par un ensemble de mesures d'ordre financier et fiscal.

Notre requête s'adresse également aux propriétaires privés et promoteurs qui seraient intéressés par notre démarche et qui auraient la possibilité d'en faciliter la réalisation.

Document élaboré par:  
Coopérative G  
Coopérative Nadir  
Coopérative Rencontre  
Coopérative M (en formation)  
regroupant 61 adultes et 44 enfants, à Genève.