

La solidarité coopérative dans une région horlogère en 1984

Autor(en): **Hermenjat, Renée**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **57 (1984)**

Heft 12

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128605>

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 solidarité coopérative dans une région horlogère en 1984

La Chaux-de-Fonds, cité horlogère, est durement touchée par la crise économique. Mais le visiteur, même averti, ne s'en aperçoit pas: la ville est belle, animée, et semble prospère. Pourtant les chiffres sont là. En quelques années, pour cause de récession, le nombre des habitants a passé de 44 000 à 37 000... Le logement? C'est la «crise à l'envers». Près de 1 000 appartements sont inoccupés sur le marché libre. Mais les sociétés coopératives, bon an mal an, se portent bien. Il est vrai que les prix des loyers font rêver!

La Chaux-de-Fonds: la ville la plus ensoleillée de Suisse après le Valais? C'est ce qu'affirment les Chaux-de-Fonniers, statistiques en main. En tout cas, l'automne y est particulièrement beau.

Habitation a rencontré trois sociétés coopératives, qui ne sont pas membres de l'USAL, pour savoir comment elles vivent la solidarité en période de vaches maigres.

En préambule, il faut tenter de décrire ce que vit, au quotidien, la population en général. C'est la main-d'œuvre étrangère, surtout, qui a quitté la ville. Les Chaux-de-Fonniers sont des lutteurs, qui s'accrochent à leur cité, cherchent et trouvent des solutions pour maintenir les emplois. Avec certains succès. En particulier pour les petites entreprises, les artisans. Par leurs recherches, leur ténacité, plusieurs ont fait surface et tiennent tête aux techniques japonaises, par exemple. Dans les faits, il y a relativement peu de sans-emplois ici. Seuls les chômeurs âgés sont dans une situation difficile. Mais ce n'est pas la détresse des années 30. Il bénéficient d'une aide efficace.

La Chaux-de-Fonds à vol d'oiseau; au premier plan, la ville ancienne, reconstruite après l'incendie de 1794. Puis au deuxième plan, à gauche, la Cité de l'Est; à droite, la Cité des Mélèzes.



La Cité Beau-Site

M. André Gruring est le président de cette SCH de 180 logements. Construit par étapes dans les années 50, dans une zone de verdure, Beau-Site est le quartier tranquille par excellence. Il jouit en outre de la proximité de la piscine.

La situation de notre société est saine, dit le président, et d'un rapport intéressant: 11,43%. Cette situation est due à plusieurs causes.

D'abord nous bénéficions de la prévoyance des générations qui nous ont précédés. En effet, les autorités d'alors ont su prévenir la spéculation en achetant des terrains, à très bas prix — à 1 fr. le mètre carré, parfois moins!

Ensuite, la région a toujours bénéficié de la proximité de la France en matière de loyers. De l'autre côté de la frontière, ils étaient particulièrement bas, et, par osmose, La Chaux-de-Fonds s'est en quelque sorte «alignée».

Important aussi le fait que les immeubles ont été construits il y a trente ans, à des prix très avantageux.

Ajouté à tous ces facteurs, l'esprit coopératif contribue à maintenir des prix de location extrêmement bas.

Exemple: un appartement de 3 pièces et demie — garage et charges: 400 fr.

L'esprit coopératif

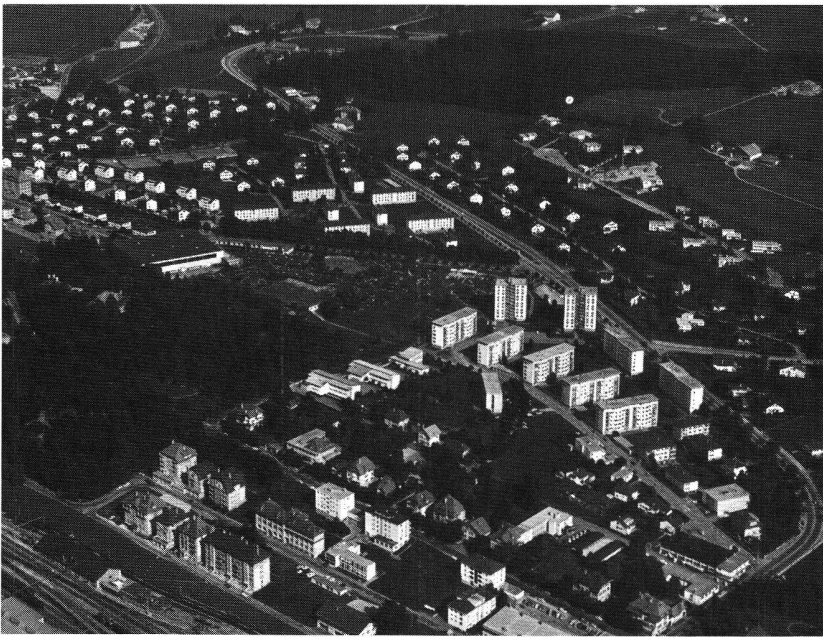
Positif: Les frais de gestion de la Société coopérative Beau-Site sont assumés au plus juste prix. Pas de frais de conciergerie: les dames entretiennent les escaliers et le jardin. Les hommes tondent le gazon et déblaient la neige.

La participation financière des sociétaires se situe au niveau des rénovations intérieures. Beaucoup d'entre eux procèdent eux-mêmes à la réfection, la rénovation et à la modernisation de leur appartement. C'est une action réfléchie, programmée: plusieurs ont un carnet d'épargne à cet effet.

Négatif: Comme on le sait d'évidence, nos sociétés n'ont pas de but lucratif. Au contraire, les gestionnaires veillent à l'aspect financier de l'entreprise et, pour offrir des logements au plus bas prix possible, ils calculent parfois «un peu juste». Ce qui crée par la suite un manque de réserves en prévision de réparations importantes. C'est actuellement le cas en ce qui concerne les réparations extérieures, de plus en plus onéreuses; Beau-Site se trouve donc aux prises avec des problèmes de liquidités pour rénover les façades en particulier.

Priorité aux jeunes familles... mais! Par la force des choses, les sociétaires qui se sont installés à Beau-Site dans les années 50 ne sont plus de la jeune génération. Mais lorsqu'un appartement se trouve libre, priorité est donnée aux familles avec enfants, quelle que soit la liste d'attente.

Plusieurs appartements sont sous-occupés: un couple relativement âgé, voire une dame seule occupent 3 pièces et demie, ce qui peut



Cité des Mélèzes
et Cité Beau-Site.

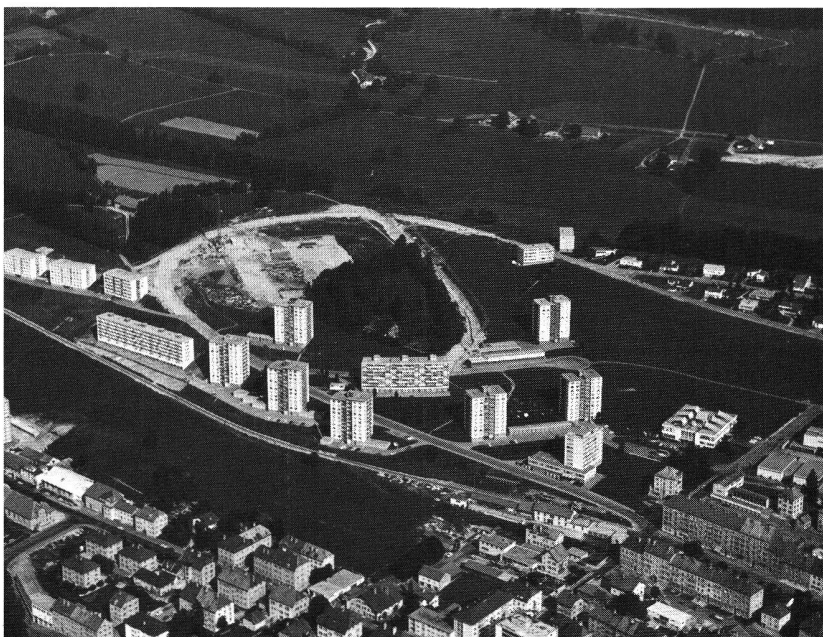
sembler inopportun. Il faut cependant considérer la famille au sens large et l'importance du rôle des grands-parents. Pendant les vacances scolaires, le quartier se trouve tout à coup très animé par des enfants qui sont tout simplement venus passer leurs vacances chez leur grand-mère. Un excellent esprit règne dans la coopérative, souligne M. Gruring. Ici les gens ont su garder le sens de l'humour, malgré les difficultés de l'heure, et la solidarité n'est pas un vain mot.

La Cité de l'Est

Cette coopérative compte 340 appartements construits entre 1960 et 1971.

D'emblée, M. Marcel Chapuis, président, déclare: «Je crois à la formule coopérative. C'est le meilleur moyen de mettre à disposition de bons logements à des prix abordables. La participation des sociétaires est importante. Raison pour laquelle nous veillons à ce qu'ils restent majoritaires au conseil d'administra-

Cité de l'Est.



tion. Il faut que les locataires se sentent concernés.»

M. Chapuis rend hommage aux promoteurs-fondateurs de la Cité de l'Est. Ils ont accompli un travail inappréciable dont les sociétaires d'aujourd'hui sont bien conscients. Mais ils étaient peut-être un peu trop centrés sur l'aspect financier de leur réussite. La création de la cité a coûté 18 millions à l'époque et, actuellement, les amortissements représentent approximativement le quart de cette somme. Les fonds propres, comme toujours dans une société de ce genre, posaient problème au départ. Mais les entrepreneurs et maîtres d'état ont accepté d'investir environ 5% du prix des constructions. En définitive, on a pu

A La Chaux-de-Fonds, *Habitation* a rencontré M. A.-D. Wyss, architecte, ancien membre du comité de l'USAL.

M. Wyss a connu la première crise économique des années 30. Par comparaison, celle qui affecte sa ville depuis dix ans est moins catastrophique. Le nombre des voitures continue d'augmenter... et, dans l'ensemble, les Chaux-de-Fonniers sont plutôt gais. Il semble même que la relative austérité des temps ait favorisé une vie culturelle plus intense. Des concerts, conférences de haut niveau sont suivis par bon nombre de personnes, de tous les âges et de toutes les classes sociales.

Le Club 44, qui avait accueilli l'assemblée générale de l'USAL romande en 1978, offre un programme particulièrement intéressant. De nombreuses galeries et musées, théâtres et aulas rivalisent d'imagination pour satisfaire les goûts les plus divers.

Comme déjà dit, on n'envisage pas de construire des immeubles à La Chaux-de-Fonds, ni les coopératives ni le «marché libre».

A noter cependant, dit M. Wyss, que, chaque année, 15 à 20 maisons individuelles sont construites par des employés du secteur tertiaire, malgré l'abondance de logements vacants. Avoir son toit à soi, son coin de jardin, besoin viscéral, bien sûr, mais qui posera dans le futur des problèmes d'urbanisme... et de terrain, conclut M. Wyss.

construire sans subsides. Les emprunts ont été souscrits auprès des banques et des assurances. Comme celui de Beau-Site, le président constate que les réserves de liquidités sont insuffisantes en regard du prix des réparations extérieures. L'entretien des bâtiments reste essentiel pour les garder attractifs dans la conjoncture actuelle.

La Cité des Mélèzes

Il n'a pas été possible de rencontrer le président de cette SCH le même jour. Mais M^e André Nardin, gérant, a répondu très volontiers à quelques questions par téléphone. La situation générale de cette coopérative, qui compte 244 appartements, est comparable à celle des deux autres cités:



Cité des Mèlèzes.

— Prix des loyers sans concurrence, même s'il a fallu les majorer en raison de l'augmentation du taux hypothécaire. Disons que le loyer représente les 15% du revenu de l'occupant;

— problème de gestion devant le prix de l'entretien extérieur des bâtiments, que le climat ne facilite pas. On peut évaluer cette charge aux 15% des loyers.

Pour la réfection intérieure d'un logement, on s'arrange: c'est ça la coopération. Si c'est un changement de locataire, le nouveau participe à fonds perdus, modiquement (au maximum 600 fr.) en plus des parts sociales.

Si le sociétaire refait les pièces qu'il occupe, la SCH participe à l'achat des fournitures. En définitive, la démonstration est faite, la formule coopérative est la seule qui permette un rapport qualité-prix aussi favorable.

Pour conclure, notons qu'aucune de ces trois sociétés n'envisage la réalisation de nouveaux projets, puisqu'il y a excès de logements vacants sur le marché libre. Elles portent leur intérêt au maintien et à l'entretien exemplaire de leur parc immobilier.


Renée Hermenjat.

... et le samedi matin,

nos agences de Bellevue, de Carouge, des Eaux-Vives, de Florissant, du Grand-Saconnex, de Lancy, de Meyrin, de Moillesulaz, d'Onex, de Plainpalais, de la Servette, de Vernier et de Vésenaz sont à votre disposition.

Banque hypothécaire du canton de Genève
2, place du Molard, 1211 Genève 3, tél. 022 28 00 11

Votre banque cantonale **BCG** 



R4
BEFEL
MASTIX

JOINT DE REPRISE DE BETONNAGE ENTRE

«RADIERS & MURS»

DOCUMENTATION : MASTIX S.A., Rumine, 48 - 1005 - LAUSANNE ■ Téléphone : 021 23 42 78

BFL - MASTIX

R4