

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

Band: 67 (1995)

Heft: 4

Artikel: 1920-1995 : 75 ans d'engagement dans le logement social en Suisse romande

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129382>

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: 19.11.2024

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

1920-1995 : 75 ANS D'ENGAGEMENT DANS LE LOGEMENT SOCIAL EN SUISSE ROMANDE

1995 : ANNÉE DES RECONNAISSANCES

La section romande célèbre cette année son 75^e anniversaire. C'est en effet le 28 février 1920 au Café du Musée à Lausanne qu'était constituée notre section. Et notre première pensée, à considérer ces 75 ans d'engagement dans le logement social, est celle de la reconnaissance.

75 ans de travail, de réflexion, d'efforts, de mise en commun de nos préoccupations, de nos soucis, de nos espoirs, d'affirmation de notre idéal et de présence dans le domaine du logement en Suisse romande.

En 1920, notre but était de «réformer le logement du point de vue économique, hygiénique et technique et de faciliter par tous les moyens la construction de nouvelles habitations répondant aux besoins de la population».

En 1995, notre but est toujours «d'encourager une politique du logement se fondant sur les principes de l'utilité publique et défendre cette politique vis-à-vis de l'opinion publique, des autorités et de l'économie des cantons et régions de langue française».

QUELQUES REFLETS DU PASSÉ

Séance constitutive du 28 février 1920

Car si l'Union suisse pour l'amélioration du logement déployait déjà par l'intermédiaire de son secrétariat de Zurich une activité utile et intéressante dans notre pays, l'action devait être soutenue et développée en Suisse romande. De plus, pour assurer matériellement l'existence de cette section avec son secrétariat particulier, il fallait que les cotisations, les subventions cantonales et communales recueillies en Suisse romande lui soient pleinement acquises. L'opportunité de la création d'une section romande fut discutée lors de cette première séance. Deux points de vue s'affrontèrent. Certains pensaient qu'un sous-secrétariat français dépendant du secrétariat central remplirait le but souhaité, ce qui éviterait de diviser l'action et de disperser les ressources. Les autres, en revanche, approuvaient l'initiative des organisateurs et l'idée d'une gestion romande. Des correspondants furent élus dans chaque canton pour organiser le travail en liaison avec le secré-

riat et le bureau de l'association.

Puis furent élus à l'unanimité M. A. Freymond, municipal à Lausanne, en qualité de président, et M. F. Gilliard, architecte à Lausanne, comme secrétaire. Ce jour-là, une soixantaine de personnes avaient répondu à l'appel du groupe d'initiative.

Séance du 8 mars 1920 à Zurich

MM. Freymond et Gilliard furent convoqués à une séance du comité de travail de l'USAL à Zurich. Après un échange de vue entre les délégués de la section romande et les membres du comité central de direction, une entente put se faire sur tous les points essentiels. La libre disposition des subsides cantonaux et communaux et des cotisations recueillies en Suisse romande fut laissée à la section. En retour, la section romande dut faire à la caisse centrale un versement forfaitaire annuel. Les subsides fédéraux restèrent acquis à la caisse centrale, mais la section se réservait de recourir à celle-ci en cas de nécessité pressante.

Assemblée générale du 20 mars 1920

Lors de cette réunion, le projet des statuts est lu et discuté article par article et le premier comité élu, composé des personnalités suivantes :

Fribourg : Bernard Weck, conseiller d'Etat, Fribourg, C. Dinickert, directeur de la fabrique de Montillier, près de Morat, Edouard Glasson, négociant, Bulle, F. Broillet, architecte, Fribourg ;
Genève : M. Perrenoud, conseiller d'Etat, Genève, M. Rochette, maire des Eaux-Vives, Genève, Edmond Fatio, architecte, Genève, Camille Martin, architecte, Genève, Léon Nicole, conseiller national, Genève ;

Jura bernois : R. Aeschlimann, président de la Société industrielle et commerciale, Saint-Imier, M. Buache, architecte, Saint-Imier, C.E. Collaud, architecte, Delémont

Neuchâtel : René Chapallaz, architecte, La Chaux-de-Fonds, P. Dubied, maison P. Dubied et Cie, Couvet, Maurice Favre, La Chaux-de-Fonds, M. Hoffmann, directeur des Travaux Publics, La Chaux-de-Fonds, Ch.-H. Matthey, architecte intendant des bâtiments, Neuchâtel ;

Valais : M. Haenni, chef de division au Département de l'Intérieur, Sion, Henri Boley, architecte, Monthey, Louis

Gard, architecte, Martigny ;

Vaud : F. Porchet, conseiller d'Etat, Lausanne, G. Boiceau, ingénieur, représentant la Chambre de commerce, Lausanne, M. Cornaz, directeur de la Verrerie, Saint-Prex, Ph. Du Pasquier, directeur des Usines de Crandchamps et de Roche, Roche.

En parcourant les procès-verbaux des années suivantes, on constate que les gouvernements cantonaux n'ont pas donné l'appui qu'on attendait d'eux. Tout de même, une subvention de Frs 200.- du canton de Fribourg fut enregistrée. En outre, certaines personnes qui crurent que la section romande entreprendrait elle-même des constructions furent déçues. Dans le premier rapport annuel de la section, il est signalé que le Bureau a collaboré activement à la fondation de la Société coopérative d'habitation à Lausanne qui fêtera aussi cette année ses 75 ans d'activité.

Assemblée générale du 18 octobre 1930

Dix ans plus tard, lors de l'assemblée générale du 18 octobre 1930, M. Freymond, toujours président, déclarait dans son rapport annuel :

«L'USAL sent faiblir l'intérêt que suscitait son activité, il y a quelques années encore. Les pouvoirs publics, un temps alarmés par les conséquences de la pénurie du logement, n'ont plus marqué à notre organisation l'intérêt du début, depuis que la demande des logements a été moins pressante et que l'entreprise privée ou coopérative a pris vie. Entretemps, les coopératives d'habitations se sont développées un peu partout, tout au moins dans les villes importantes, et ce sont elles, et non plus les pouvoirs publics, qui sont devenues l'appui essentiel à l'œuvre de l'USAL. La conséquence est l'influence qu'exercent les représentants des sociétés coopératives dans les comités de l'USAL et l'importance que prennent dans les discussions les problèmes spéciaux qui intéressent directement les dites sociétés. On peut donc se demander si les préoccupations de notre Union, en particulier de la section romande, doivent se porter moins vers les questions générales qui ont été posées par nos statuts, que s'orienter vers la défense positive et précise des intérêts des sociétés coopératives d'habitation déjà fondées ou

Y A-T-IL DES ALTERNATIVES À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ?

encore à créer. Le comité de la section, tout en restant partisan du développement de la construction par des coopératives, n'estime pas que cela représente le seul mode intéressant d'amélioration des conditions générales du logement. Il y voit le moyen efficace d'empêcher la spéculation sur le logement dans ce qu'elle a de vicieux ou d'abusif pour les petites bourses, et d'éduquer d'autre part le locataire à une meilleure compréhension de ses devoirs...»

Assemblée générale du 6 juillet 1940

En 1940, alors que M. Gilliard, ancien secrétaire, est devenu président et M. A. Freymond vice-président, on lit dans le rapport annuel que «l'USAL s'est préoccupée de la situation des coopératives d'habitation qui se trouvent alors aux prises avec les mêmes difficultés financières que toutes les sociétés immobilières, avec la circonstance aggravante résultant du fait que les locataires, étant sociétaires, se montrent d'autant plus exigeants. Beaucoup d'immeubles construits après la dernière guerre devraient être modernisés, les frais d'entretien deviennent de plus en plus coûteux. D'autre part, les sociétaires qui étaient eux-mêmes aux prises avec des difficultés financières ont tendance à demander le remboursement de leurs parts, ce qui risquerait de réduire dangereusement le capital social.

Mais un problème qui est devenu d'une pressante actualité, et dont l'USAL doit se préoccuper immédiatement, est celui des occasions de travail qu'il faut procurer aux nombreux travailleurs de toutes catégories qui viennent d'être démobilisés et que menace le chômage. L'USAL doit intervenir auprès des autorités cantonales et communales, dont dépendent les subventions fédérales, pour obtenir qu'une part importante de celles-ci soit réservées à la réfection et à la rénovation de nombreux immeubles locatifs anciens qui ne satisfont plus aux exigences actuelles en matière d'hygiène et de confort. Ce serait une façon de venir en aide aux sociétés coopératives d'habitation et de leur permettre de faire face aux lourdes charges que leur impose l'entretien de leurs immeubles.»

1920-1995

Depuis les pionniers de notre section romande, si les temps ont changé, les problèmes subsistent, mais les valeurs de 1920 sont toujours celles d'aujourd'hui : solidarité et engagement personnel ; car dans le domaine du logement, la coopérative demeure, selon nous, la meilleure forme de la responsabilité civile.

Depuis des années, on observe en Suisse une stagnation du nombre des propriétaires de leur logement. Rien n'y fait. Malgré plusieurs essais politiques pour favoriser l'accession à la propriété du logement, les Suisses demeurent un peuple de locataires. En comparaison internationale, ils sont une exception. Les Français, les Anglais, sans parler des Américains du Nord, aspirent à acquérir leur logement. Beaucoup de Suisses qui en ont les moyens y renoncent. Seules quelques régions de notre pays, dont le Valais, ont une tradition de propriétaires. Dans une ville comme Martigny, qui a doublé sa population en 25 ans (de 7 000 à 14 000 habitants), la proportion des propriétaires est restée relativement stable. Elle dépasse probablement des 50% des habitants. Mais le cas valaisan est exceptionnel. Il correspond à une culture très profondément ancrée, fondée sur la répartition égalitaire de l'héritage immobilier. Chaque héritier exige une part égale de terrains ou d'immeubles. D'où un morcellement des propriétés agricoles et la popularité de l'idée de copropriété. D'où aussi l'idée fortement ancrée que d'une manière ou d'une autre chacun se doit d'être propriétaire d'un toit, et si possible bien sûr de son logement principal. On vend son terrain hérité pour acheter un appartement en ville, là où on habite. Ou alors on rénove le logement ancestral dans le village d'origine pour y retourner dès que possible.

Le cas valaisan est néanmoins exceptionnel. Il démontre que le revenu moyen par habitant n'est pas le facteur déterminant l'accès à la propriété.

Mais alors, quelles sont les causes de ce choix en faveur de la location ? On peut évoquer le coût de la construction en Suisse. Il y a certainement du vrai, mais ce n'est pas suffisant. L'exiguïté du territoire y est pour quelque chose. Il y a plus d'intérêt à devenir propriétaire d'une villa familiale acquise sur un terrain bon marché qu'à être détenteur d'une part de propriété par étage. Mais il y a sans doute aussi un recul devant les risques de l'accès à la propriété. Dans une période économique troublée comme celle que nous vivons, être propriétaire est souvent un handicap. La mobilité professionnelle est entravée, ou alors le risque de devoir vendre à

perte son logement est accru.

Bref, même si l'accès à la propriété doit être encouragé ou tout au moins doit rester une possibilité réaliste, ce n'est pas une solution majoritaire pour les habitants de ce pays. Et pourtant la stabilité que donne la propriété du logement peut être avantageuse sur le plan humain et social, notamment pour les retraités. Dans cette perspective, les coopératives de logement jouent un rôle essentiel. Elles sont une alternative à la propriété. Elles donnent aux usagers la garantie de la stabilité.

Peut-on imaginer des formules nouvelles complémentaires de sociétariat qui se rapprocheraient davantage encore de l'accession à la propriété ? Peut-on imaginer demain une fédération de coopératives de logement qui accorderait à ses membres une sorte de libre-passage d'une coopérative à l'autre ? En d'autres termes, le sociétaire se verrait ouvrir un compte sur lequel il pourrait accumuler un capital lui donnant droit à rester dans son logement. Le capital accumulé serait traduit en droit d'habitation. En cas de changement de domicile, la priorité serait accordée, sous certaines conditions, dans les autres coopératives aux sociétaires qui font apport d'un capital de libre-passage. Au décès ou lors du départ définitif d'un logement coopératif, un décompte serait établi en fonction du capital apporté et de l'occupation passée et des moyens disponibles de la coopérative.

Un tel système n'est pas simple à mettre sur pied. Mais après tout le deuxième pilier de prévoyance dont il s'inspire ne l'était pas non plus. Par contre, ce système aurait l'avantage de mettre plus de capitaux à la disposition des coopératives et d'intégrer davantage encore les usagers de logement à la société propriétaire des lieux.

L'essentiel du message est que, après des décennies d'efforts et d'investissement de fonds publics dans l'aide à l'accession à la propriété, il faut prendre acte de l'échec relatif de cette politique. Il faut lui chercher des alternatives. L'aide accrue aux coopératives de logement en est une. Mais peut-être les coopératives elles-mêmes peuvent-elles chercher de nouvelles formes de sociétariat ? Le débat commence.

Pascal Couchepin