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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 4

Artikel: Retour aux sources

Autor: Giuliani, Jean-Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129546

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

RETOUR AUX SOURCES

Trois ans avant la déclaration de la seconde guerre mondiale, notre civilisation enfantait la société de consommation. Bourgeoisie et syndicalisme se combattent. Eglises et franc-maçonnerie s'affrontent: cette synarchie bêtifiante et contradictoire conduira les nations à la catastrophe. La guerre est déclarée. Toute guerre est un déchirement. Mais aussi une période mutante. Seules survivent les idées et les notions de progrès bâties sur des valeurs humanistes d'où émanent égalité et consensus garantissant efficacité et bien être pour tous. Le mouvement coopératif s'inscrit dans ce cadre.

L'APRES GUERRE ET LES U.S.A.

Aussitôt après la guerre 1939-45, le Mouvement coopératif repart d'un nouvel élan; il se développe dans le monde entier; certes, il y a des régions, des continents où son essor est plus ou moins grand, mais son importance démontre qu'il appartient à la cultureuniverselle.

Outre les pays européens (voir Habitation n°1/ 1997) de nombreux autres pays ont développé des réalisations coopératives. Aux U.S.A. par exemple, le logement coopératif a connu de grandes difficultés à ses débuts par manque d'organisation pour résoudre des problèmes techniques et de financement.

Mais l'Administration fédérale de l'Habitation, dès 1950, a élaboré une réglementation précise pour réaliser des logements coopératifs. Notamment dans les villes de Chicago et New-York. Des prêts hypothécaires allant jusqu'à plus de 80% du coût des logements étaient accordés aux associations coopératives et l'amortissement s'étalait jusqu'à 40 années; ces dispositions sont complétées par des exonérations d'impôts.

L'habitation coopérative aux U.S.A connaît une variante : la propriété mutuelle. C'est un système de location-propriété; les occupants des logements les reçoivent en location; préalablement, ils se sont constitués en coopérative et gèrent le groupe de logements; elle en deviendra propriétaire. Les membres de la coopérative n'ont aucun fonds à fournir pas plus que la société..

Concrètement lorsque les deux tiers des occupants d'un groupe d'habitation se prononcent en faveur du système de propriété mutuelle, il est demandé à l'Administration de l'Habitation (A.f.H.) le droit de louer les logements à la société en lui accordant un droit d'option pour les acheter au bout de deux ans. La gestion du groupe d'habitations est assurée entre-temps par la société. Si celle-ci décide d'acheter elle n'a pas à faire de mise de fonds; elle reçoit le titre de propriétaire mais donne à l' A.f.H. une hypothèque pour la totalité du prix d'achat et une reconnaissance de dette qui est garantie par l'hypothèque.

CANADA

Dans l'hémisphère nord-américain, au Canada, on s'intéresse beaucoup à l'habitation coopérative et en particulier à l'autoconstruction, c'est-à-dire que le coopérateur réalise lui-même, en grande partie au moyen d'éléments préfabriqués en série, son habitation.

AMERIQUE DU SUD

En Argentine, au Brésil, au Chili, en Colombie, sous l'impulsion des employés d'usines ou des grandes entreprises industrielles, l'habitat coopératif s'accroît. Cette progresssion est favorisée par des dispositions légales.

AUSTRALIE

Depuis 1945, l'habitat coopératif fait ses débuts prometteurs; des prêts sont accordés pour l'achat du terrain et pour la construction; ces prêts sont remboursables et la société disparaît une fois le remboursement effectué...

Une Fédération des coopératives a été créée et les sociétés soumises à un contrôle gouvernemental.

INDE

Dès la fin de la guerre 1939-45 l'Inde a attaché une importance inhabituelle aux constructions coopératives; c'est sans doute le pays d'Asie qui a la plus grande expérience dans ce domaine.

Une Fédération de l'habitaion coopérative a été fondée ; le gouvernement a adopté un système d'aide aux coopératives pour acquérir terrain et matériaux et en mettant à disposition des spécialistes et conseillers. Les prêts sont accordés à des taux préférentiels.

Ces dispositions ne sont cependant pas toutes appliquées également dans tous les Etats de l'Inde.

PAKISTAN

Les industriels ont de grandes facilités pour établir de nouvelles industries, mais en contre partie, ils doivent fournir un logement à tous leurs employés. Des parcelles, des réservoirs d'eau, des W.C, des nattes de palmes sont mis à disposition pour autoconstruire.

JAPON

Il a vu aussi se développer le système coopératif depuis 1950; une Fédération coopérative a vu le jour; les prêts bancaires selon la loi sur les associations coopératives d'habitation peuvent atteindre 80% du coût de construction.

ISRAEL

Cet état qui n'existe que de puis 1948 a construit de nombreux logements pour les immigrants; beaucoup de ces logements ont été construits et sont gérés sur une base coopérative ; une grande importance est accordée aux principes coopératifs qui ont permis des réalisations de grande ampleur et d'une remarquable rapidité de construction.

Le 25% du nombre total de logements sont réalisés par des sociétés à but non lucratif; il est vrai que la crise du logement en Israël, due à l'afflux des immigrants a favorisé la recherche de méthodes et de solutions systématiques pour résoudre un problème endémique; le principe coopératif s'est révélé le plus adéquat.

L'organisation coopérative en Israël a ceci de particulier: elle est imbriquée dans l'organisation syndicale chargée de promouvoir les intérêts de la classe ouvrière à l'intérieur d'une Communauté des Travailleurs dont l'objectif vise à unir tous les travailleurs sur une base coopérative et de créer ainsi une communauté autonome des travailleurs.

Cette organisation contrôle et coordonne toutes les activités économiques de la main-d'oeuvre syndiquée en Israël: coopératives agricoles, de consommation, de production industrielle, sociétés d'habitation, de crédit, caisse de prévoyance, etc.; il y a dans ce schéma un paramètre d'exemplarité qui devrait séduire les Occidentaux, en particulier la diaspora sociale-démocrate pour mieux résister aux méfaits de la «pensée unique» d'obédience néo-capitaliste et mortifère.

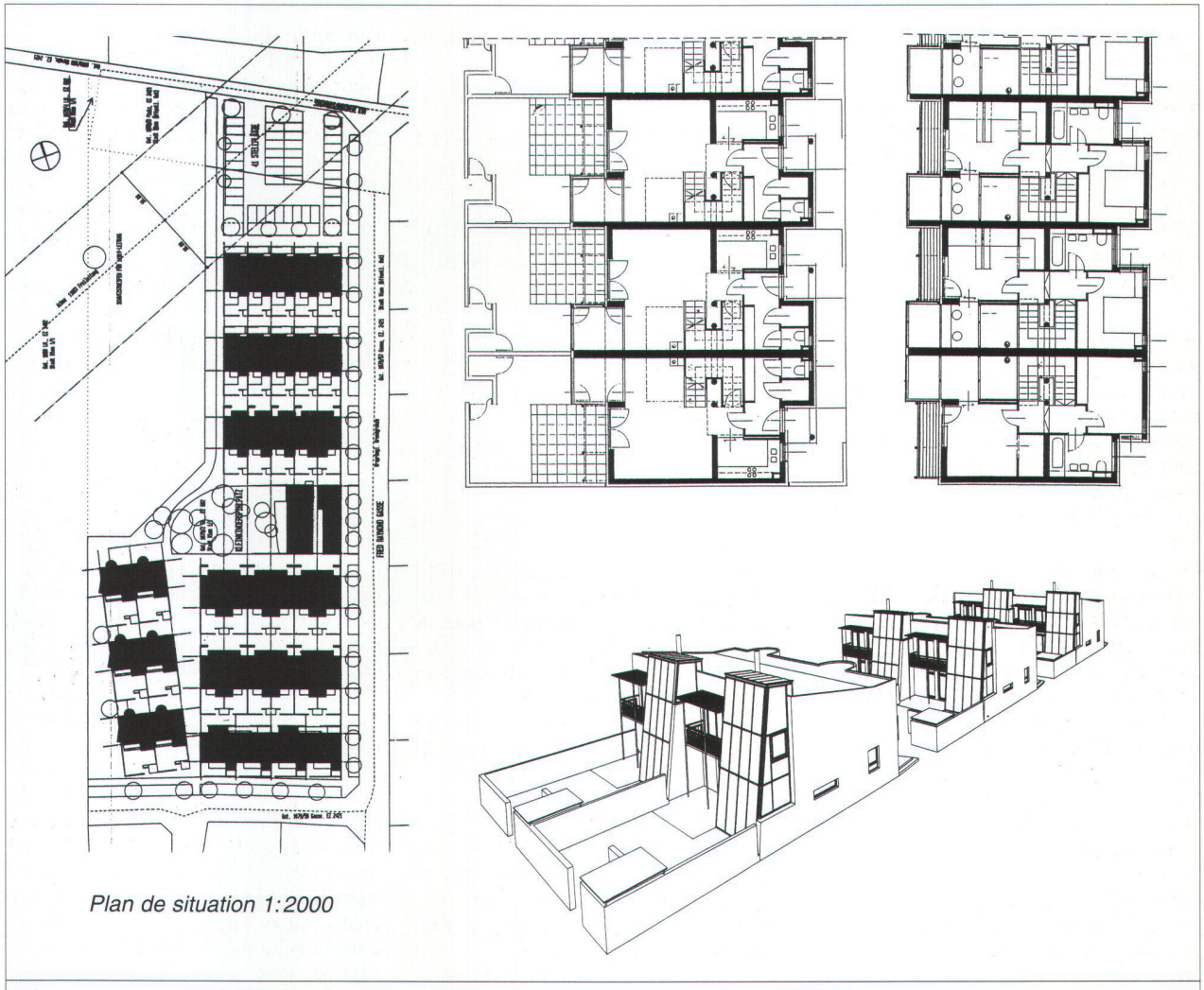
Les objectifs fondamentaux de l'organisation israëlienne dépassent la simple création de groupes d'habitation; la construction à l'intention des

travailleurs, de cités-jardins complètes que l'on nomme Kiryahs, afin de créer de meilleures conditions de vie urbaine, basées sur l'amélioration des relations humaines, à base de coopération, d'entraide et d'égalité pour mieux vivre en communauté. Les principes d'entraide interviennent dans tous les domaines. Les constructions s'érigent généralement en grand nombre pour obtenir un prix de revient peu élevé; les groupes d'habitations comprennent généralement des installations éducatives et culturelles, organisées elles aussi sur une base coopérative.
En prolongement, les principes d'entraide interviennent dans tous les domaines: caisses d'entraide en cas de décès du chef de la famille, si le prêt hypothécaire n'a pas été entièrement remboursé au moment du décès c'est la coopérative qui suppléera; elle finance aussi la plantation de jardins; elle consent aussi des prêts aux habitants en cas de besoin.
Ils gèrent eux-mêmes les groupes de logements coopératifs; chaque habitant dispose de son logement selon un bail de 99 ans, transmissible à ses héritiers; la sous-location peut être autorisée et même l'achat et la vente, mais selon des règles précises émises par la communauté des coopératives.

AFRIQUE
Elle ne connaît pas d'engouement pour le logement coopératif si ce n'est dans le nord et le sud.
Dans d'autres parties du monde, en Birmanie, au Srilanka, en Jamaïque, à Porto Rico des coopératives ont vu le jour toujours avec les mêmes buts et le même succès. Et sous d'autres latitudes aussi.

POUR UNE POLITIQUE ACTIVE DU COUT DES LOYERS
Tous ces exemples ci-dessus montrent que le mouvement coopératif n'est pas désuet; il est au contraire significatif et porteur d'une volonté pour asssainir le marché immobilier qui fait une trop large place au profit spéculatif, déséquilibre les budgets familiaux, empêche une formation urbaine cohérante et harmonieuse.
Le Mouvement coopératif doit assurer toujours mieux le soutien de l'opinion publique, il faut poursuivre cet effort qui est porteur d'ouvertures sociales et économiques.

Jean-Pierre Giuliani.



Plan de situation 1:2000

«Logement social» à Vienne (Autriche) 1996, architecte Martin Treberspurg, Vienne
- 41 habitations écologiques.
Concept: un jardin d'hiver botanique permet de réduire le rayonnment solaire et ses effets de surchauffe grâce aussi à des verres isolants munis d'une pellicule absorbant la chaleur; les matériaux sont écologique; l'eau potable à son propre réseau séparé de l'eau «domestique»; les déchets sont compostés; il s'agit d'un projet pilote de la ville de Vienne conçu pour une société coopérative.
Extrait de AW Architektur+ Wettbewerbe 170/97
Ci-dessus, la situation 1/2000, les étages types et une perspective.