

Origines hétéroclites de trois coopératives jurassiennes

Autor(en): **Prince, Jean-Claude**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **88 (2016)**

Heft 3

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-630707>

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.

Origines hétéroclites de trois coopératives jurassiennes

On compte parmi les coopératives d'habitation des sociétés de tailles diverses aux origines hétéroclites, voire insolites. Trois exemples pris dans le canton du Jura illustrent la grande variété des membres de l'ARMOUP.



La dernière réalisation de la Société coopérative immobilière du Cartel syndical au cœur du village de Courroux. © J.-C. Prince

Des exemples hauts en couleur qui démontrent que l'entreprise «coopérative» peut réussir lorsque chacun y apporte sa contribution selon ses capacités. Inutile de rappeler que la gestion de ce type de société ne vise pas l'accumulation de profits inutiles mais des loyers fondés sur les coûts effectifs. De plus, la coopérative d'habitation assure à ses membres une protection complète contre les congés abusifs. Ces principes ont inspiré les trois créations originales que voici, créations qui ont contribué à la lutte contre la pénurie de logements et les loyers abusifs.

La Société coopérative immobilière du Cartel syndical de Delémont

Dix militants d'organisations affiliées à l'Union syndicale suisse fondaient, le 17 juillet 1963, la Société coopérative immobilière du Cartel

syndical de Delémont dans le but d'améliorer les conditions de logement de la population, principalement des familles de condition modeste. Avec un capital propre de 1000 francs (dix parts sociales de 100 francs), ces pionniers s'engagent aussitôt dans un projet de taille: la construction de deux immeubles de 32 logements chacun au lieu dit La Golatte¹. En parallèle, la Société coopérative Pro Familial va construire à proximité, pour son propre compte, un immeuble semblable aux deux autres. Une stratégie gagnant/gagnant puisque cette synergie va permettre d'abaisser certains coûts et d'assurer ensuite en commun l'entretien des alentours.

Le terrain à bâtir appartenant à la Municipalité, son acquisition au prix de 39 francs le m² est soumise à une assemblée communale. Réunie le 19 juin 1964, celle-ci donne son approbation sans aucune opposition.

De même, elle accepte de cautionner les emprunts hypothécaires à raison de 500 000 francs par immeuble. Après avoir reçu de la Direction de l'économie du canton de Berne une promesse d'octroi des subventions fédérales, cantonales et communales, les travaux débutent au printemps 1966 pour prendre fin en janvier 1968. Coût total de l'opération: 3,6 millions de francs. Les bailleurs de fonds sont la Caisse hypothécaire du canton de Berne et la Banque cantonale de Berne, pour moitié chacune.

Bien décidée à poursuivre sur cette lancée, la Société coopérative immobilière du Cartel syndical fait, en 1972, l'acquisition d'une parcelle de terrain constructible à Morépont² au prix de 70 francs le m². Son projet est d'y construire, par étapes, deux immeubles locatifs de 40 et respectivement 28 appartements à caractère social. Estimé à 4 millions de francs, le coût de construction du premier est à financer par un emprunt. La caution de 700 000 francs exigée pour l'obtention du crédit sera une nouvelle fois fournie par la Municipalité³. Dès lors, la Banque cantonale de Berne accordera les crédits nécessaires.

Bien que les subventions fédérales, cantonales et communales aient été accordées, le permis de construire ne sera délivré que deux ans plus tard, en raison d'innombrables palabres avec les autorités bernoises concernant les prescriptions à respecter en matière de construction. On parle alors de densité, de distances aux limites, de hauteur, de cônes d'ombre, etc. Ce contretemps fâcheux sera presque fatal à la coopérative qui, outre des surprises géologiques, subira les répercussions du premier choc pétrolier sur les coûts de la construction.

Avec un renchérissement de 25%, la coopérative se vit contrainte de pratiquer des loyers qui étaient disproportionnés par rapport aux limites de revenus fixées pour les familles auxquelles les logements étaient desti-

nés... Si les premiers locataires occupèrent les lieux dès septembre 1975, il faudra attendre dix-huit mois pour qu'enfin tous les appartements soient loués. Le projet de construction du deuxième immeuble fut abandonné et cédé à la Société immobilière Teline SA⁴ qui le réalisa pour y loger l'administration du nouveau canton du Jura entré en souveraineté le 1^{er} janvier 1979.

Désireuse de ne pas se reposer sur ses lauriers, la Société coopérative immobilière du Cartel syndical saisit, en 2012, l'opportunité offerte par la commune de Courroux⁵ d'acquérir un terrain au centre du village pour y ériger un immeuble abritant 9 appartements adaptés destinés à des familles. Avec un prix du terrain fixé à 170 francs le m², la réalisation de cette construction a coûté 3,8 millions de francs, y compris 14 places de parc dans le garage souterrain. La coopérative y a investi quelque 400 000 francs de fonds propres tandis que le

Fonds de roulement de l'ARMOUP a accordé un prêt de 270 000 francs. Le reste du financement a été assuré par la Banque cantonale du Jura.

La Société coopérative de construction SORALI

Lors des élections communales qui ont lieu à Courtételle⁶ en décembre 1964, les «Rouges»⁷ gagnent la mairie. Une révolution après... 32 ans de règne conservateur-catholique! Rompant avec l'immobilisme, la nouvelle majorité du conseil communal se met au défi d'agir pour retenir dans la localité les jeunes couples à la recherche d'un toit.

Conscients que l'intérêt général constitue la pierre angulaire de l'action publique, les membres de l'exécutif unissent leurs forces pour lancer, au-delà de leurs différences idéologiques, les bases de la future Société coopérative de construction SORALI. L'acronyme SORALI rassemblant les initiales de «socialistes», «radicaux» et

«libéraux», nombre d'adversaires politiques ne donnèrent pas cher de cette alliance surréaliste qu'ils considéraient contre nature. Mais le temps leur a donné tort puisque, en cette année 2016, la «carpe» et le «lapin» célèbrent leurs noces d'or! Avec, à la clé, un immeuble de 16 appartements, toujours parfaitement entretenus, et une situation financière des plus saines!

Il faut souligner que la construction de SORALI n'aurait jamais vu le jour sans, d'une part, l'octroi des subventions fédérales, cantonales et communales destinées à l'abaissement des loyers des familles de condition modeste et, d'autre part, les deux cautionnements de la commune et de la bourgeoisie de Courtételle. Ceux-ci, à hauteur de 383 000 francs, ont permis à la coopérative d'obtenir les crédits nécessaires auprès de la Caisse hypothécaire du canton de Berne et de la Caisse de crédit mutuel de Courtételle.

FIXIT
Schweiz. Suisse. Svizzera.

LE FUTUR C'EST MAINTENANT

Aerogel
L'isolation projetée pour vos façades

Maison Habiter
8. - 11.12.16 | Salon à Berne
Halle 2.2, stand B19
FIXIT.CH

50% sur les enduits thermo-isolants Aerogel

La Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible

La Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible est le résultat de la mobilisation d'une quarantaine de familles d'ouvriers locataires de fondations en faveur du personnel⁸ mises en liquidation suite à la déconfiture de leur entreprise⁹. Craignant que les appartements qu'ils occupent ne tombent entre les mains de spéculateurs, ils s'associent en 1987 et créent, avec l'appui de leur syndicat¹⁰, une coopérative d'habitation dans le but de faire l'acquisition des immeubles concernés. Pour que la transaction puisse s'effectuer sans passer par des enchères publiques, chaque locataire accepte de souscrire de 2000 à 4000 francs de parts sociales ainsi qu'une augmentation de loyer de 90 francs par mois sans contrepartie.

Avec l'accord de l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et l'aval des 400 anciens travailleurs ayants-droit des fondations concernées, la vente s'effectuera de gré à gré, sur la base d'une valeur d'estimation. Avec les frais de notaire et autres, le coût de l'opération avoisinera 4 millions de francs.

Vu le caractère social de la société, le canton du Jura l'exonérera des droits de mutation. Les communes de Delémont, Porrentruy et Boécourt ainsi que le syndicat FTMH souscriront pour plusieurs dizaines de milliers de francs de parts sociales. Le Fonds

de roulement de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL, devenue l'ARMOUP) interviendra, permettant ainsi à la Banque cantonale du Jura d'assurer le solde du financement de l'opération. Dans le courant des années suivantes, tous les immeubles ont été rénovés dans le cadre d'un programme de la Confédération (cautionnement et octroi de subventions aux personnes et familles de condition modeste).

Une anecdote: les appartements en question se trouvant à Delémont, Boécourt et Porrentruy, c'est bien naïvement que, dans les premiers statuts qu'ils donnent à leur société, ses fondateurs la qualifient de «coopérative jurassienne d'habitation». Refus du Registre du commerce au motif qu'elle pourrait être confondue avec un organisme officiel... Manière bien jurassienne de répliquer à celles et ceux qui ne veulent pas «mélanger les torchons et les serviettes»¹¹, l'assemblée suivante se réclamera du Mont-Terrible, ce département français constitué en 1793 par le rattachement de la République rauracienne¹² à la France.

Le fil rouge qui relie ces trois sociétés

Aussi différentes que puissent être les sociétés coopératives susmentionnées, un fil rouge les relie puisque tous leurs locataires sont des coopérateurs qui ont voix au chapitre, tout dividende sur les parts sociales est prohibé, de même que toute spéculation exclue. Les conseils d'administration comptent en leur sein un représentant de chacune des communes sur le territoire desquelles un immeuble est implanté. Ces trois sociétés reconnues d'utilité publique par l'Office fédéral du logement ont confié la gestion de leurs immeubles à un administrateur détenteur du brevet fédéral de gérant d'immeubles.

Dans *L'Emancipation*¹³, Charles Gide (1847-1932)¹⁴ n'écrivait-il pas avec raison: «L'idée coopérative n'est pas une théorie de cabinet, elle est sortie de la pratique de la vie et des besoins de la classe ouvrière. Elle n'est pas éclos un jour dans le cerveau de quelques savants, elle est née des entrailles mêmes du peuple!»

Jean-Claude Prince



L'un des trois immeubles de la Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible à Delémont. © D. Gunzinger

¹ Sortie «ouest» de Delémont, en direction de Porrentruy

² Sortie «est» de Delémont, en direction de Bâle

³ Scrutin populaire du 23 décembre 1973

⁴ Société delémontaine créée par André Farine, architecte, Francis Friedli et Germain Comte, entrepreneurs

⁵ Village de 3000 habitants jouxtant Delémont à l'«est»

⁶ Commune sise à proximité de Delémont, côté «ouest»

⁷ Il s'agit dans le Jura des libéraux-radicaux

⁸ Fondation de la Manufacture de boîtes SA, Delémont, et Fondation Bourquard SA, Boécourt

⁹ La Générale SA, Boîtes de montres, Delémont

¹⁰ Fédération suisse des travailleurs de la métallurgie et de l'horlogerie (FTMH), section du Jura

¹¹ A l'origine, ce proverbe a en fait une forte connotation sociale: les torchons sont pour les pauvres et les domestiques, les serviettes pour les bourgeois et les aristocrates.

¹² Ancienne principauté épiscopale de Bâle, à l'exception de la Seigneurie de Schliengen

¹³ Editions L'Harmattan, Comité pour l'édition des œuvres de Charles Gide, Paris, 2001, p. 27

¹⁴ Dirigeant historique du mouvement coopératif français et théoricien de l'économie sociale dont l'effort opiniâtre fut de dégager une voie permettant à la société de se développer dans un sens à la fois efficace économiquement, moral et respectueux de la dignité et de la liberté individuelle



L'immeuble de la Société coopérative de construction SORALI à Courtételle.

© D. Gunzinger