

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE LA SECTION ROMANDE DE L'ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT



Politique et coopératives
d'habitation

Les origines des coopératives
«Gueules de coopératives»

84^e ANNÉE • N° 3 • SEPTEMBRE 2012

FORSTER CUISINES SUISSES EN ACIER

forster

Solides – depuis 50 ans.

www.forster-cuisines.ch

Pour la région genevoise:
Amann Cuisines, Av. industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les coopératives ont un impact inestimable et souvent sous-évalué dans le monde: non seulement elles permettent à la moitié de la population mondiale de gagner sa vie de manière décente, mais en plus, elles «tendent vers une économie démocratique, centrée sur l'homme, soucieuse de l'environnement, tout en favorisant la croissance économique, la justice sociale et une mondialisation équitable», comme le dit si bien un haut responsable de l'Organisation mondiale du travail (p. 41).

Contrairement au credo dominant de l'économie de marché, qui cherche avant tout à maximiser les profits pour une poignée d'actionnaires, l'idéal coopératif optimise les profits pour l'ensemble des sociétaires. Le modèle d'affaire des coopératives oppose des valeurs démocratiques de solidarité et de coopération à la dictature d'un marché financier fondé sur la spéculation, le rendement et la concurrence. Les coopératives constituent ainsi des bastions dans une économie de marché qui semble partir à la dérive (pp. 32-34), comme le montrent les crises financières majeures de ces dernières années, qui jettent des millions de personnes à la rue et endettent les Etats de la manière la plus absurde qui soit. En désignant 2012 l'Année internationale des coopératives, l'ONU a sans doute voulu saluer le rôle régulateur des coopératives et attirer l'attention du monde entier sur un mode de penser et d'agir qui privilégie la solidarité au détriment de la concurrence.

Dans ce numéro spécial de la revue Habitation, nous profitons de cette année exceptionnelle pour élargir le débat, prendre un peu de recul et approfondir la question des coopératives d'habitation en particulier et du logement d'utilité publique en général. Cela en tissant deux lignes narratives au fil des pages: l'une, plutôt théorique, donne la parole à des experts et des écrivains, des politiciens et des professeurs EPFL, qui nous font le plaisir d'aborder la question sous l'angle de l'histoire et de la philosophie, de la politique et de l'architecture. L'autre, plus ludique, s'inscrit en contrepoint de ces envolées (parfois un peu abstraites) par le biais de la BD et du photoreportage. L'humour fin du dessinateur Tom Tirabosco et la série chaleureuse des «Gueules de coopératives» du photographe Jean-Pierre Fonjallaz apportent une touche bienvenue d'humour et d'impertinence, d'humanité et de proximité avec les gens qui font et qui sont l'âme des coopératives d'habitation en Suisse romande – et que je profite ici de remercier pour leur accueil et leur bonne humeur lors des séances de photo (légendes des photos en page 44).

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Cléménçon

EDITORIAL



«Gueules de coopératives»: FLCL, Lausanne.

「SIMPLEMENT PLUS PROCHE」



Walter Pfister
Responsable de vente

「Les ascenseurs sont mon truc」

Avec mes collègues et moi, vous êtes entre de bonnes mains pour la planification de votre ascenseur. Nos atouts? La rapidité et l'expertise en matière d'installations spéciales.

Parlons-en! Tout simplement.



AS Ascenseurs



Politique et coopératives d'habitation

Quatre personnalités donnent leur vision du rôle socio-politique important joué par les coopératives d'habitation en Suisse. Toutes s'accordent à en relever les bienfaits et la nécessité de les soutenir encore plus largement.

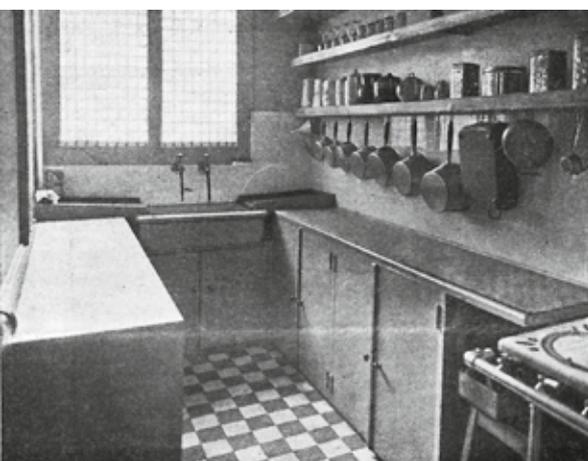
4-9



Les origines des coopératives

La coopérative, élément du code génétique de la mentalité helvétique ? En tout cas, elle joue un rôle central dans la construction du pays, qui repose sur un tissu d'alliances, de solidarités bâties au gré des circonstances, d'associations et de société d'envergure nationale.

10-15



Logement coopératif: des attitudes contrastées

L'histoire du logement coopératif au siècle dernier est jalonnée de moments forts lors desquels coopérateurs et architectes ont étroitement collaboré à la conception de nouvelles configurations de l'espace domestique, en phase avec les préoccupations de l'époque.

24-29

4-5 POLITIQUE. Johann Schneider-Ammann et Louis Schelbert • **6-7 «Gueules de coopératives»** • **8-9 ASH.** Stefan Schwitter et Francis-Michel Meyrat • **10-15 HISTOIRE.** La coopérative: un élément de la culture suisse, par Olivier Meuwly • **16-18 LOGEMENT.** Pourquoi la Suisse a besoin de logements d'utilité publique, par Philippe Thalmann • **19-21 PHILOSOPHIE.** Les coopératives d'habitation, à la fois révolutionnaires et conservatrices, par Jan Marejko • **22-23 «Gueules de coopératives»** • **24-29 LOGEMENT.** Attitudes contrastées dans la conception du logement coopératif au XX^e siècle, par Bruno Marchand • **30-31 «Gueules de coopératives»** • **32-40 COOPERATIVES.** Coopératives: des bastions dans une économie de marché, par Sandra Del Curto / La coopérative: un modèle qui s'exporte?, par Vincent Borcard • **41 L'impact des coopératives dans le monde** • **42-43 «Gueules de coopératives»** • **44 Légendes de la série «Gueules de coopératives»** et comment s'abonner en ligne à Habitation

Saisir les opportunités pour le logement coopératif

Notre pays compte plus de 1000 coopératives d'habitation. En cette Année internationale des coopératives, nous tenons à saluer tout particulièrement leurs mérites. La construction de logements en coopérative jouera toujours un rôle important à l'avenir, surtout dans les régions où il est difficile de trouver des logements adaptés à un prix abordable.



Comme l'ONU, qui a déclaré 2012 Année internationale des coopératives, il convient de reconnaître à sa juste valeur l'apport des coopératives sur les plans économique et social. En Suisse, les premiers noms qui viennent à l'esprit sont ceux de Migros, de Coop, de La Mobilière ou de Fenaco, toutes des fleurons de leur branche et de notre économie. On a tendance à oublier qu'il y a, dans notre pays, plus de 1000 coopératives d'habitation. C'est à elles que nous tirons notre chapeau, cette année.

Les plus grandes coopératives, qui se trouvent généralement dans les villes, sont de grands investisseurs et des fournisseurs importants de logements. Mais les travailleurs de l'ombre, qui œuvrent pour les nombreuses coopératives d'habitation de taille moyenne ou modeste, méritent eux aussi notre considération. A l'instar des «pères fondateurs» de leurs coopératives, ils prennent sur eux de créer et de gérer des logements, pour eux et pour d'autres. Souvent, cela ne peut se faire que grâce au soutien financier de la Confédération, partenaire depuis près de 100 ans de la construction de logements en coopérative.

Aujourd'hui, dans plus d'un tiers des communes suisses, les coopératives proposent des logements à toutes les couches de la population, avant tout à des familles à faible revenu. Des personnes âgées ou souffrant d'un handicap profitent de formes d'habitat adaptées et de services d'assistance. Pour cette raison, et du fait que les logements sont loués au prix de revient, les coopératives d'habitation soulagent les pouvoirs publics. Les locataires jouissent d'une sécurité élevée du logement et, le

sachant, ils prennent soin de leur appartement et de leur immeuble. J'aimerais témoigner ici ma reconnaissance au grand engagement, généralement bénévole, démontré en faveur du logement coopératif.

Toutefois, il ne faudrait pas s'arrêter en si bon chemin. Depuis quelques années, un nouvel élan se fait sentir en maints endroits, et je suis persuadé que l'année de l'ONU donnera elle aussi de nouvelles impulsions. Des logements sont construits, d'autres rénovés. Souvent, les immeubles réalisés par les coopératives sont d'une grande qualité architecturale. Par ailleurs, ces dernières assument un rôle de pionnier en matière de construction de logements du fait des standards écologiques énergétiques adoptés ou des modèles d'habitation innovants retenus.

Ces investissements contribuent à maintenir et à créer des emplois dans le secteur de la construction et de l'immobilier, branche importante s'il en est, sans oublier qu'ils aident à faire face à la demande élevée de logements. De nombreuses personnes viennent en Suisse pour y travailler et y habiter, et la population locale vit dans des logements toujours plus spacieux parce qu'elle peut se le permettre et exprimer ainsi son désir d'individualité. Pour ces raisons, les logements se font rares dans certaines régions.

Les investissements consentis par les coopératives dans des logements bon marché à long terme sont nécessaires avant tout là où la classe moyenne a de la peine à trouver des logements appropriés à un prix raisonnable. Je sais qu'il est difficile pour les coopératives d'habitation d'acquérir des terrains constructibles à un prix permettant de proposer des logements avantageux. Mais je suis persuadé qu'il y aura toujours des communes et des particuliers prêts à favoriser un investisseur d'utilité publique. En tant que coopérateurs, saisissez ces opportunités! Pour réaliser vos projets, vous pourrez continuer à compter sur le soutien de la Confédération.

Johann Schneider-Ammann, conseiller fédéral



La Suisse a un problème de logement

Dans un contexte de pénurie du logement, la construction de logements d'utilité publique perd des parts dans le marché global du logement. L'engagement des autorités publiques en faveur de la construction de logements d'utilité publique est dans l'intérêt de la communauté toute entière. L'ASH profite de l'Année internationale des coopératives 2012 pour faire campagne.

Les coopératives d'habitation participent activement à l'Année internationale des coopératives 2012. Une année propice pour nous présenter à un large public et pour faire connaître les avantages de notre modèle d'affaires à la population, aux milieux politiques et économiques. Il s'agit de montrer comment les coopératives d'habitation de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) répondent aux critères de l'utilité publique et quel en est le bénéfice pour la population: d'abord, les loyers, qui ne suivent plus les règles du haut rendement et des profits rapides, mais qui s'orientent sur les coûts réels. Mais le modèle offre encore d'autres avantages, comme l'entraide de voisinage et la cogestion de la propriété collective. Il en va donc bien plus que du simple logement, comme en témoignent de nombreuses coopératives d'habitation.

Politiquement, notre association a de grands défis à relever. Heureusement que les conditions pour mener une action au niveau fédéral sont bien meilleures qu'il y a encore cinq ou six ans. Les tentatives d'alors de supprimer l'Office fédéral du logement et les contributions au Fonds de roulement ont été rejetées depuis lors par le Conseil national. Une évaluation de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a clairement établi en 2012 sa grande efficacité et l'évaluation des prêts du Fonds de roulement a confirmé en 2012 son utilité et la grande importance de cette aide au financement des projets des coopératives d'habitation. Reste à faire bon usage de ces instruments.

La Suisse a un problème de logement. Les conséquences de la libre circulation des personnes et des exigences de plus en plus élevées de la population le confirment. Non seulement le taux d'appartements vacants est insuffisant en bien des endroits, mais il manque aussi des logements de qualité à loyers abordables. De quoi poser encore plus de problèmes aux familles. C'est la raison pour laquelle nous avons besoin de plus de logements en coopératives. Or, la construction de logements d'utilité publique perd actuellement des parts dans le marché global du logement et nous devons impérativement y remédier. Nous autres, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, nous devons nous lancer dans de nouveaux projets et en assurer le financement. Et c'est pourquoi il nous faut un soutien pour le reste du financement.

Les autorités publiques doivent augmenter leurs efforts. Conformément à la loi fédérale sur le logement, le crédit cadre du Fonds de roulement expirera dans trois ans environ. Les 500 millions de francs alors à disposition suffiront tout juste pour subventionner entre 800 et 1000 logements. La

part de marché du logement en main des maîtres d'ouvrage d'utilité publique fond à vue d'œil. Avec une production totale entre 40 000 à 50 000 unités, il faudrait entre 2500 et 3000 nouveaux logements d'utilité publique par année pour atteindre une légère croissance. L'un de nos objectifs est donc d'augmenter le capital du Fonds de roulement. Ce qui est parfaitement justifié, car les coopératives d'habitation assument dans l'intérêt de tous une grande responsabilité dans un secteur vital pour la société.

Notre deuxième instrument, c'est la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Elle ne reçoit pas d'argent de la Confédération, mais une garantie bancaire. Sa refonte est programmée pour bientôt. Dans le cas de la CCL, il est indispensable de donner une nouvelle base légale aux crédits. La Confédération garantit également des cautionnements dans d'autres domaines, comme par exemple pour l'assurance des risques liés à l'exportation. Nous ferons tout ce qui est possible afin d'obtenir un arrangement du même type pour la CCL.

Question aménagement du territoire, nous allons œuvrer afin que la Confédération nous aide à améliorer les conditions pour la construction de logements d'utilité publique. Nous voulons aussi que nos autorités facilitent l'accès à du terrain constructible et à des zones construites pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Notamment pour la réaffectation des friches appartenant à l'armée, aux CFF, à la poste, mais également celles qui appartiennent aux cantons et aux communes. Qui plus est, les gains issus du prélèvement sur les plus-values foncières ne devraient pas seulement être affectés au financement de dézonages, mais également au cofinancement de la construction de logements d'utilité publique.

L'engagement des autorités publiques en faveur de la construction de logements d'utilité publique est dans l'intérêt de la communauté toute entière, comme le veut d'ailleurs la Constitution fédérale. Les coopératives d'habitation sont les partenaires idéaux pour offrir des logements à loyers abordables aux familles, aux seniors, aux personnes dans le besoin et aux personnes handicapées. Nous voulons profiter de l'Année internationale des coopératives 2012 pour relancer le mouvement, à l'intérieur en nous améliorant, et vers l'extérieur. Nous sommes prêts à faire l'essentiel, mais nous avons besoin du soutien du monde politique.

Louis Schelbert, conseiller national et Président ASH







Coopératives – vers des lendemains prometteurs

En moyenne, la population est bien logée en Suisse, à des prix acceptables et à la satisfaction de la majorité. Mais qu'en sera-t-il à l'avenir? L'idylle est-elle trompeuse? L'évolution du marché du logement affiche en effet des signes inquiétants au niveau national et dans certains segments. Le logement d'utilité publique peut y remédier.

D'une part, les marchés du travail et du logement sont très attractifs en Suisse. Les perspectives économiques sont positives, les taux de natalité prennent l'ascenseur, l'immigration est élevée, la prospérité augmente. D'ici à une génération, la population résidente devrait compter quasi un million de personnes de plus. Mais les gens vieillissent, les retraités constitueront près du tiers de la population aux alentours de 2050. La part des ménages à une personne augmente, la surface habitable par personne aussi. Ces facteurs, parmi d'autres, induisent une demande accrue en logements.

La construction de logements est actuellement au-dessus de la moyenne, mais on construit plus de propriétés par étages que d'appartements en location. Une tendance encore accentuée notamment par des taux hypothécaires historiquement bas. Par contre, les prix des terrains et des biens fonciers explosent littéralement. Le sol est une ressource limitée en Suisse, et pourtant, ces surfaces limitées sont de plus en plus urbanisées. La question de la protection du paysage et des surfaces maraîchères devient de plus en plus prioritaire, comme en témoigne notamment la surprenante acceptation de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires» ainsi que de la mise en place d'une version plus restrictive du droit de l'aménagement du territoire.

D'autre part, l'Office fédéral de la statistique a récemment fait savoir que la charge locative de la population suisse a augmenté ces derniers temps (cf. article de Philippe Thalman, pp.16-19). Environ un quart des ménages locataires dépensent plus du quart de leurs revenus pour leurs loyers. La part des ménages ayant des charges locatives comprises entre 15%-35% a également augmenté, alors que celles qui paient plus de 35% et moins de 15% ont diminué. Une tendance qui risque bien de s'accroître, compte tenu de l'évolution des prix de l'offre et de la réduction du nombre de logements à loyers abordables. La limitation des zones constructibles et la densification des constructions ne suffiront pas à elles seules à rendre les logements plus avantageux à l'avenir.

Quels sont donc les avantages des coopératives d'habitation?

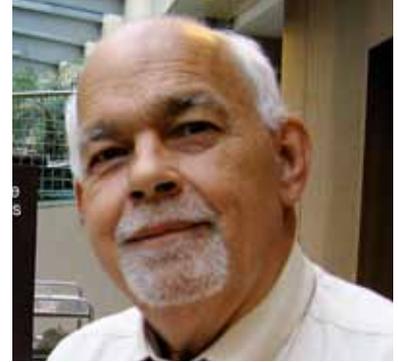
Les coopératives d'habitation sont à la fois une formule à succès depuis les origines de la démocratie helvétique et un modèle économique durable. Elles symbolisent autant la propriété privée collective que le fait de s'aider

soi-même. Une fois acheté, un terrain reste acquis à la coopérative, qui le soustrait durablement à la spéculation immobilière. Les charges locatives des appartements baissent donc avec le temps et sont en moyenne 20% moins élevées que sur le marché locatif à rendement. Une différence qui peut encore considérablement s'accroître dans les centres urbains, très convoités.

Les coopératives d'habitation offrent plus que du logement: d'utilité publique, elles contribuent largement à la mise à disposition d'habitat à prix abordable pour une large couche de la population et elles favorisent la mixité sociale. Elles exercent un rôle intégrateur et offrent à leurs locataires une grande sécurité et une bonne flexibilité d'habitation. Ce dont bénéficient en particulier les familles et les personnes âgées. Mais les appartements des coopératives ne sont pas seulement meilleur marché en moyenne: elles occupent également une moindre surface d'habitation, affichent un taux d'occupation plus élevé et plus constant, et leurs immeubles sont souvent mieux entretenus. Les coopératives d'habitation proposent ainsi un modèle d'habitation plus dense que la moyenne. Qui plus est, elles se montrent souvent très innovantes dans les questions énergétiques. Une bonne architecture, des lotissements sans voitures et une réelle entraide de voisinage sont autant de vertus supplémentaires des coopératives d'habitation, qui confirment bien leur engagement pour une société économiquement et écologiquement solidaire. Le soutien des autorités publiques est ainsi largement rentabilisé – un soutien qui, au vu des défis qui s'annoncent, mériterait une bonne rallonge.

«Pour un meilleur habitat. Les coopératives» est donc le slogan de la branche pour l'Année internationale des coopératives proclamée par l'ONU pour l'année 2012. En promouvant ce thème, les Nations Unies veulent mettre l'accent sur les nombreuses prestations des coopératives sur tous les continents de notre planète et ainsi promouvoir leur modèle d'affaire durable. Les coopératives d'habitation suisses en profitent pour mener une campagne nationale de promotion et pour fêter l'événement avec d'autres branches des coopératives lors du Congrès des coopératives du 21 septembre à Lucerne sous la devise: coopératives – vers des lendemains prometteurs.

**Stefan Schwitter, directeur
Wohnbaugenossenschaften Schweiz**



Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique: une chance pour les pouvoirs publics

Profitant de cette Année Internationale 2012 des Coopératives telle que l'a déclarée l'ONU, notre association faitière a donné l'impulsion nécessaire à la diffusion de l'idéal coopératif dans le domaine de la construction de logements.

Confrontés dans plusieurs régions de Romandie à un manque désormais chronique de logements, les pouvoirs publics, cantonaux ou communaux, redécouvrent les vertus des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans un marché plus préoccupé de spéculation que d'être aux intérêts de la population.

A l'ASH notre rôle est de répondre présent dans les possibilités de collaboration avec ces pouvoirs car nous avons des atouts à faire valoir: gestion saine avec des loyers calculés au prix coûtant et durable, préoccupations écologiques à la mesure des défis énergétiques et souci éthique avec la participation des locataires aux décisions dans la gouvernance de leur société. Certes le contexte constructif devient de plus en plus difficile non seulement par la rareté des terrains constructibles mais également parfois par des cadres juridiques inhibant le dynamisme entrepreneurial ou même par l'absence totale d'arsenal législatif permettant la stimulation de construction de logements à prix abordables.

Présentes depuis plus de 90 ans sur le marché de la construction, les coopératives et autres maîtres d'ouvrage sans but lucratif ont acquis un savoir-faire idéal pour intervenir sur ce segment de marché. Autrefois, créées pour répondre au besoin de logement de la classe ouvrière, elles se doivent actuellement de répondre aux besoins des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des familles monoparentales et dans certaines zones géographiques à la nécessité de loger des familles appartenant à la classe moyenne dont les budgets sont désormais insuffisants pour assumer des loyers prohibitifs.

Ces besoins sont largement connus des pouvoirs publics. Ils savent également qu'ils ne peuvent pas seulement accueillir de «bons «contribuables mais que leur responsabilité porte sur des couches plus vastes de la population. Des initiatives ont été prises dans le canton de Genève en relation avec le groupement genevois des coopératives d'habitation, dans le canton de Vaud, dans le canton de Neuchâtel, avec une loi remarquable en tant qu'instrument de soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Dans d'autres cantons alémaniques, des initiatives viennent d'être votées avec succès à Lucerne et à Zoug. D'autres offensives, induites par notre mouvement, sont en cours dans les cantons de Zurich, de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne. Les communes ne sont pas en reste et un exemple à suivre nous est donné par la Ville de Lausanne et son dynamique service du logement, avec le pro-

jet important de la Plaine-du-Loup et la mise sur pied du plan d'agglomération de la couronne lausannoise où une douzaine de communes sont associées et par la ville de Berne qui soutient plus qu'activement le mouvement coopératif.

Notre association romande est de plus en plus sollicitée pour participer à l'élaboration de projets et nous tenons à répondre présent. Nous tenons à nous battre pour que dans chaque zone nouvellement déclassée, dans chaque friche industrielle rendue constructible, il soit réservé un 30% de logements d'utilité publique. Dans ce cadre nous accompagnons et nous aidons à la constitution de nouvelles coopératives ou fondations appelées à construire leur lot de logements. Nous invitons les pouvoirs publics à ne pas se défaire de leurs terrains mais d'en mettre tout ou partie en droit de superficie, permettant de garantir aux constructeurs de produire des logements dont le loyer sera durablement économique tout en garantissant aux pouvoirs publics une rente et la maîtrise de leur foncier.

Ces sollicitations et ces attentions sont le résultat de l'importante politique de communication que nous avons développée ces dernières années mais également du dynamisme de nos membres et des réalisations exemplaires qu'ils mettent à disposition de leurs sociétaires et de la société en général. Notre revue Habitation ainsi que les tribunes, orales ou écrites, qui nous sont offertes nous ont été fort utiles. Avec des instruments financiers performants que sont la CCL, le Fond de roulement de la Confédération, la CCH, les Fondations de Solidarité et Solinvest, nos membres sont assurés de pouvoir financer leurs projets et parfois leur rêve, car il y a toujours dans la fondation d'une coopérative une part de rêve qui n'est pas à négliger.

La gestion des immeubles devenant de plus en plus complexe dans tous les domaines, nous allons également renforcer les possibilités et les offres de formation en faveur de nos sociétaires.

Oui, nous sommes une chance pour les pouvoirs publics mais seuls notre engagement et notre travail pourront la confirmer. La bataille du logement ne doit pas et ne peut pas se gagner sans nous.

Francis-Michel Meyrat, président ASH romande

La coopérative: un élément de la «culture suisse»

La coopérative, élément du code génétique de la mentalité helvétique? En tout cas, elle joue un rôle central dans la construction du pays, qui repose sur un tissu d'alliances, de solidarités bâties au gré des circonstances, d'associations et de société d'envergure nationale.

Avec la Révolution française s'amorce le règne de l'individu. A l'affirmation de l'égalité répond certes celle de la fraternité. Mais à ces deux termes s'ajoute celui de liberté, qui focalise tous les espoirs. Contre l'ordre social cadencé, verrouillé par les aristocraties et les oligarchies, la liberté promet à chacun la libre disposition de son savoir, de son travail, de ses mouvements. La société reçoit ainsi le droit de respirer, de s'abandonner au libre arbitre de ses membres. La prospérité et le bien-être découlent d'une liberté autorisée à s'exprimer sans entrave.

La découverte des trois valeurs tutélaires de l'idéal républicain laisse néanmoins percer des craintes quant à l'avenir de la cohésion de la société. Les grandes pensées politiques s'interrogent toutes sur les risques encourus par des individus livrés à eux-mêmes. Comment maintenir des cadres de solidarité performants alors que les individus doivent s'occuper de leur sécurité économique? L'abolition des anciennes structures, communautaires, corporatives, ne contient-elle pas de graves périls?

La pensée libérale, attachée au primat de la liberté proclamée par la Révolution, croit résoudre la question en mettant en avant le rôle fondamental de la responsabilité individuelle: la liberté est un bien qui s'épanouit si chacun sait organiser ses propres affaires, sans dépendre des autres. L'Etat n'est pas exclu, mais il doit limiter son action à l'ordre public et à l'éducation: c'est son devoir de fournir à chacun un savoir qui lui permettra de faire fructifier son travail. Le soutien aux plus démunis se fonde sur l'initiative privée, nourrie par l'exigence chrétienne de la nécessaire charité envers son prochain.

Entre socialisme, anarchisme et communisme

Plus méfiante à l'égard des bienfaits de la liberté, une branche du socialisme naissant discerne dans la seule action de l'Etat le moyen de ne pas délaisser les plus faibles de la société. C'est à l'Etat de reprendre toutes les fonctions développées par les vieilles structures, au nom de la cohésion et de la solidarité. Pour leur part, hostiles autant au libéralisme qu'au socialisme, les nostalgiques de l'Ancien Régime, unis sous l'étendard de la Restauration, rêvent de fermer la parenthèse révolutionnaire et de reconstituer la société d'antan. Ils entendent renouer avec une société cloisonnée en ordres étanches où chaque individu, assuré de sa place, apparaît comme le maillon d'une chaîne humaine constitutive d'un Grand Tout chapeauté par le personne démiurgique et thaumaturgique du Roi.

Se revendiquant de la liberté tant chantée par la Révolution, mais effrayé par le potentiel de dérive qu'elle renferme, une quatrième famille idéologique cherche à exploiter la créativité engendrée par l'acte libre pour l'orienter vers la construction d'une nouvelle forme de liberté. Contre un libéralisme trop égoïste à son goût, contre une Restauration et un socialisme étatique englués dans un autoritarisme qu'elle réprouve, la philosophie anarchiste entrevoit une issue au dilemme jailli de la geste révolutionnaire par la mutualisation des forces individuelles. De leur union en vue d'une nouvelle solidarité émergerait une organisation spontanée antiautoritaire de la société.

Pour Proudhon, les compagnies de travailleurs, gérant elles-mêmes la «plus-value» du travail collectif, doivent prendre en mains les entreprises. Bakounine ne dira pas autre chose en lorgnant de plus en plus vers une propriété réellement collective des moyens de production. Kropotkine ira au bout de cette logique, dans les années 1880. Son anarcho-communisme se fonde sur une entraide érigée en dogme, à l'instar de celle qui règnerait dans la nature. Une société humaine n'est vivable, selon lui, que si elle s'appuie sur un échange non à vocation économique, mais tendant à rassembler les efforts de chacun.

Sans être confinée au niveau des «utopies» que Karl Marx, chantre du socialisme autoritaire, a dénoncées avec hargne, cette lecture large de la mutualité ne s'avère pas capable d'alimenter des expérimentations sociales de grande ampleur. Elle influence cependant une foule de réflexions, sur toute l'étendue de l'échiquier politique. La question sociale, dès les années 1850, ne cesse en effet d'enfler. Des réponses originales sont requises, alors que le collectivisme, jugé peu pertinent pour répondre aux excès du capitalisme naissant, ne fait pas vraiment recette.

La coopérative

L'heure d'une nouvelle synthèse a sonné: ce sera celle de la coopérative. Portée par le mouvement ouvrier encore imprégné des idées proudhoniennes ou par le socialisme chrétien d'un Buchez, elle conquiert de nouveaux territoires dans les mouvements issus du libéralisme qui souhaitent concilier le primat de la liberté individuelle et le refus de la lutte des classes. Au-delà du capitalisme et du collectivisme, à la fois dépassement et combinaison de ces deux formes d'organisation sociale, la coopération, forme aboutie de la mutualité, ouvre des perspectives.

PREMIÈRE COOPÉRATIVE D'HABITATION



Elle trouve un terreau fertile en Suisse, habituée depuis le Moyen Age à ce fonctionnement social. Marcel Boser, sans doute le plus grand théoricien suisse de la coopérative au XX^e siècle, a rappelé que dans «Eidgenossenschaft» (Confédération en allemand), il y a le mot «Genossenschaft», traduction exacte du mot «coopérative». La coopérative, élément du code génétique de la mentalité helvétique? En tout cas, elle joue un rôle central dans la construction du pays.

Le mode associatif réside au fondement de la Suisse. Toute sa construction repose sur un tissu d'alliances, de solidarités bâties au gré des circonstances, d'associations et de société d'envergure nationale. Cette réalité ne change pas une fois notre cadre institutionnel moderne établi, en 1848. Entre forces politiques en place, émergentes ou dissidentes, entre les régions, les confessions, s'édifie au fil du temps un réseau de partenariats: l'unité du pays dépend du dialogue, son absence entraînant des crises souvent graves. Le fédéralisme et la démocratie directe émergent à cette réalité «coopérativiste»: respect des minorités, intervention des associations, solidarité basée sur la participation de tous, mise en commun des moyens d'action.

L'économie vit au même rythme, sous un abri libéral intangible. Alors que le capitalisme suisse se développe et laisse apparaître ses failles, la coopérative apparaît très vite comme la solution idoine au règlement des problèmes sociaux qui se multiplient. Le radicalisme, hégémonique à partir de 1848, puise sa philosophie dans une synthèse entre la liberté et l'Etat, empruntée dans les grandes lignes au philosophe allemand Hegel. La coopérative s'impose comme l'instrument privilégié de cette synthèse.

Entre radicaux et syndicalistes

Ennemis de la lutte des classes et du collectivisme, mais reconnaissant à l'Etat une mission essentielle dans le maintien des équilibres sociaux, les radicaux s'engagent avec force dans le mouvement coopérativiste. Dans la tradition suisse qui connaît si bien le principe mutualiste, notamment dans l'assurance contre l'incendie, les radicaux, souvent inspirés par les idéaux franc-maçonniques, patronnent de nombreux projets de coopératives. Le futur conseiller fédéral vaudois Louis Ruchonnet tient une place centrale dans ce mouvement.

Dès les années 1870, dans l'idée de «convier les ouvriers au banquet de la nation», comme Ruchonnet le dit lui-même, les projets s'accumulent: dans le domaine bancaire, afin d'inciter les ouvriers et commerçants à préparer leurs vieux jours par une épargne bien gérée; dans le domaine de l'assurance, où les mutuelles sortent de terre en masse; dans le secteur de la consommation, comme moyen de fournir la nourriture à des prix avantageux. L'agriculture n'est pas inactive non plus, elle qui a déjà une longue pratique de la gestion coopérative. L'habitation

enfin, surtout avec l'affermissement du socialisme au niveau communal, vers la fin du XIX^e siècle.

Car les radicaux ne sont pas les seuls à s'intéresser à la coopérative. L'aile gauche radicale, d'où sortira le premier socialisme suisse dès les années 1870 et 1880, est totalement acquise à l'idée coopérativiste. Adeptes de Fourier, l'un des penseurs «anarchisants» du début du XIX^e siècle, figure du mouvement démocrate zurichois né sur l'aile gauche du radicalisme local, Karl Bürkli déploie sa pensée dans le cadre de la coopérative.

Le mouvement catholique n'est pas en reste. Porteur de l'idéal conservateur opposé au radicalisme dominant, il se tourne vers la coopérative lorsqu'il élabore, sous la conduite de Léon XIII, une nouvelle pensée sociale, contre le capitalisme et le collectivisme. Les banques Raiffeisen, inventées en Allemagne, pénètrent peu à peu en Suisse par l'entremise de prêtres. Par la suite se développe un corporatisme qui s'inspire de la corporation médiévale, pour une organisation des métiers fondée sur la solidarité entre artisans et ouvriers, et imagine une société articulée autour des corps intermédiaires, des communes, des patrons et des ouvriers comme substituts de l'Etat bureaucratique en voie de formation.

Le Grison Caspar Decurtins projette même, en collaboration avec des radicaux romands comme Georges Favon, des syndicats obligatoires pour organiser notamment l'apprentissage. Ruchonnet s'y oppose cependant, les jugeant attentatoires à la liberté du commerce et de l'industrie. Cette dernière doit demeurer: la coopérative et ses dérivés ne peuvent la reléguer au second rang.

L'entrée du jeune mouvement socialiste dans le monde de la coopérative dirige le regard vers l'un des débats centraux qu'elle suscite: quelle position doit-elle adopter face à l'Etat? Pour les radicaux, c'est clair. La coopérative a justement pour vocation de permettre aux individus de s'organiser sans l'Etat. Le Français Léon Walras, professeur à Lausanne, ne pense pas autrement, de même que le philosophe conservateur Charles Secrétan, connu également pour ses écrits féministes. La coopérative est une réponse au mirage socialiste. C'est dans cet esprit qu'elle est inscrite dans le Code des obligations, entré en vigueur en 1912.

Entre coopérative libérale et socialiste

Pour eux, s'applique le principe «Hilfe zur Selbsthilfe», théorisé par l'Allemand Hermann Schultze-Delitzsch: l'Etat n'a pas à se mêler de tout, car la liberté est première. Contre cette approche se dresse un autre Allemand, le fondateur de la social-démocratie Ferdinand Lassalle. Pour lui, la coopérative vient en appui de l'action sociale de l'Etat, mais sous son contrôle. La frontière entre la coopérative «libérale» et la coopérative «socialiste» est tracée.

Mais la fin du XIX^e siècle établit aussi l'inventaire des limites de la coopérative. Populaire, la coopérative ne peut

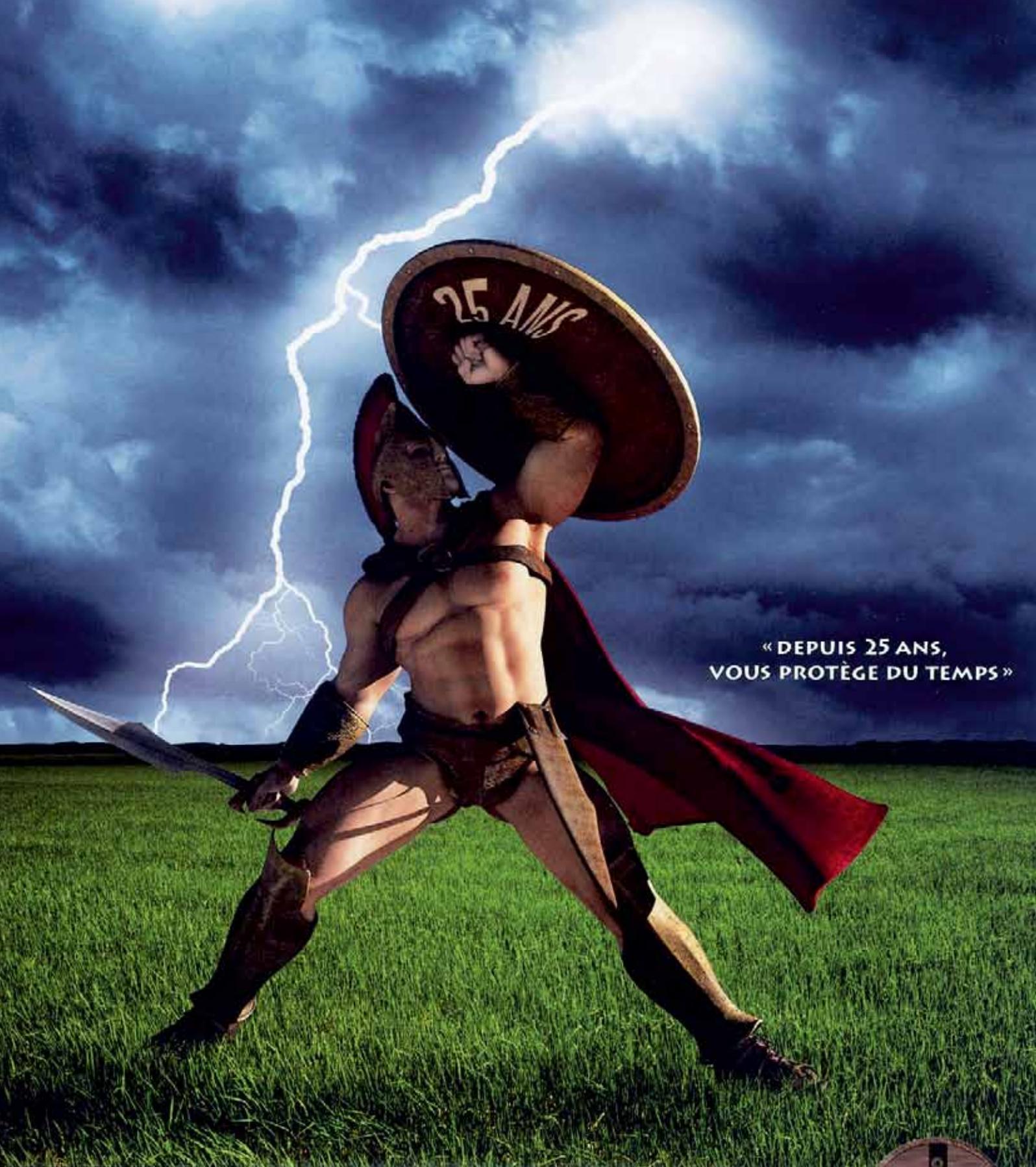
Metris®

A la hauteur de vos exigences.



Découvrez **Metris®** sur hansgrohe.ch/metris-fr

Du lavage des mains à celui des cheveux: la polyvalence d'une robinetterie de lavabo est fonction de sa hauteur. Chez Hansgrohe, cette prestation a un nom: ComfortZone. Grâce à la technique EcoSmart de Hansgrohe, vous épargnez en outre jusqu'à 60% d'eau, diminuez la consommation d'énergie et réduisez les émissions de CO₂.



« DEPUIS 25 ANS,
VOUS PROTÈGE DU TEMPS »



SIMON BORGA TOITURES SA

étanchéité | couverture | ferblanterie | isolation

Rue François-Dussaud 17 | 1227 Les Acacias | Tél. 022 797 47 87 | Fax 022 797 47 26 | www.borga.ch



résoudre les problèmes de plus en plus grands posés par la question sociale. L'évolution de la société industrielle nécessite une vision plus globale des problèmes du moment. Pour contrer la montée du socialisme, Bismarck introduit dans les années 1880 plusieurs assurances sociales. La Suisse choisit de suivre le même chemin, après avoir été pionnière en matière de législation sur le travail et de responsabilité des employeurs.

Le futur conseiller fédéral Ludwig Forrer prépare un projet d'assurance contre les accidents et la maladie. Une première tentative échoue en 1900 en votation populaire, marquant le début du déclin du mouvement radical comme seule organisation à même d'intégrer les intérêts divergents de la société helvétique. L'attachement aux mutuelles privées pénalise tout projet qui donnerait le premier rôle à un système étatique. Le texte passe en 1912, l'année où la Suisse est ébranlée par sa première grève générale. Depuis les années 1860, les grèves se sont imposées comme une arme de revendication redoutable.

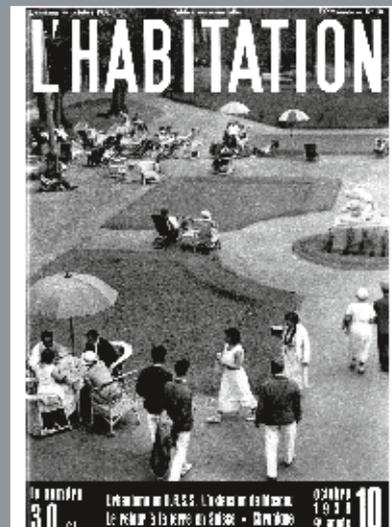
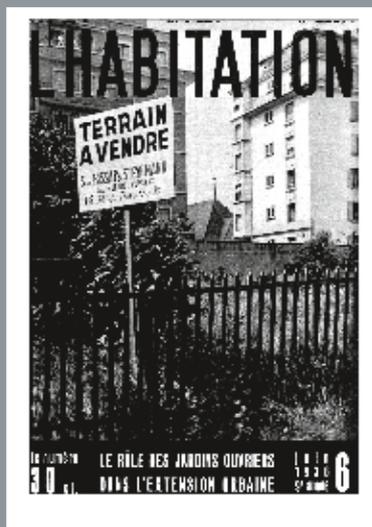
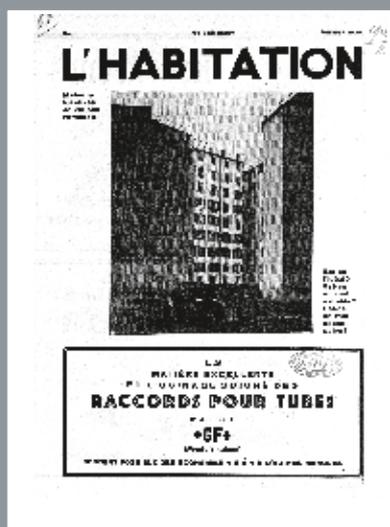
L'esprit coopérativiste

La coopérative n'est pas abandonnée pour autant: la Suisse reste une terre de prédilection pour ce système. En

accordant le même droit de vote à tous les coopérateurs, au contraire de la société anonyme, elle est reconnue aujourd'hui encore comme un instrument économique à ambition sociale, qui permet aux individus, au secteur privé et à l'Etat de combiner leurs efforts pour des projets d'intérêt public.

Et surtout, l'esprit coopérativiste perdure. On le repère dans le rôle que jouent les conventions collectives de travail, basées sur le libre engagement des partenaires et fixées dans le Code des obligations en même temps que les coopératives; on le débusque dans notre système de gouvernement original charpenté autour du principe de «concordance»; on le retrouve enfin dans la Paix du travail signée en 1937, qui repousse la grève comme ultima ratio: voilà des prolongements, sinon de la coopérative elle-même, du moins du cadre philosophique qui a présidé à sa naissance et à son développement. Elle correspond bien à la mentalité sociale et politique propre à la Suisse, une mentalité adossée au dialogue et à la coopération, comme seuls gages du succès.

Olivier Meuwly, historien et écrivain suisse



Tous les numéros de la revue Habitation depuis 1928 sous: <http://retro.seals.ch/digbib/home> > DDC 720: Architecture > Habitation: logement, architecture, urbanisme, aménagement du territoire

Pourquoi la Suisse a besoin de logements d'utilité publique

Petit tour d'horizon sur le marché du logement locatif, d'où il ressort, chiffres à l'appui, que les logements d'utilité publique sont une nécessité largement sous-estimée en Suisse. Et pourtant...

Les logements neufs sont trop chers pour le ménage locataire moyen

Construire aujourd'hui un appartement familial de qualité moyenne coûte au moins CHF 500 000. Le propriétaire de cet appartement doit obtenir un revenu locatif de CHF 24 000/an au moins pour couvrir ses frais et obtenir un rendement non abusif selon le droit du bail, même aux taux d'intérêt extrêmement bas actuels (fig. 1).¹ Ces CHF 24 000 représentent 35% du revenu disponible moyen des ménages locataires,² alors qu'on considère généralement que les frais de logement (énergie comprise) ne devraient pas dépasser 25% du revenu disponible. En réalité, il est très difficile de trouver des appartements neufs de 4 à 4½ pièces pour CHF 2000/mois. Une petite recherche sur un site d'annonces par Internet montre que les appartements neufs de 4 à 4½ pièces sont proposés pour des loyers mensuels de 2330 à 4800 CHF dans le canton de Vaud (<http://www.immobilier-vaudois.ch/>, recherche le 4.6.2012).

40% des ménages doivent consacrer une part excessive de leur revenu pour leur logement

Les ménages locataires consacrent en moyenne 1500 francs pour leur logement (y compris énergie), ce qui représente 26% de leur revenu disponible ou 19% de leur revenu brut.³ Ces taux d'effort moyens cachent de grandes disparités. Ainsi 4 ménages sur 10 supportent un taux d'effort par rapport au revenu brut dépassant 20% (le seuil pour un taux d'effort supportable calculé par rapport au revenu brut) et pour 14% des ménages il dépasse même 30%, alors que pour 10% des ménages il est inférieur à 10% (fig. 2).⁴

Les ménages supportant des taux d'effort trop élevés se recrutent surtout parmi les personnes seules et les parents seuls avec enfant(s). Les ménages à revenus faibles sont évidemment particulièrement touchés. En effet, les dépenses pour le logement diminuent quand le revenu est plus faible, mais pas dans la même proportion. Cela signifie que les personnes aux revenus plus faibles parviennent un peu à comprimer leurs frais de logement mais pas assez pour compenser leur revenu plus faible.

Les logements anciens et les logements d'utilité publique sont plus avantageux

Selon la dernière enquête OFS sur la structure des loyers (2003), les loyers moyens pour les appartements de 4 à 4½ pièces appartenant à un particulier s'échelonnaient

de CHF 1210 s'ils avaient plus de 30 ans à CHF 1830 s'ils avaient moins de 5 ans (fig. 3). Pour mémoire, presque 60% des logements locatifs appartiennent à des particuliers.⁵ Les loyers correspondants pour des appartements appartenant à des coopératives d'habitation s'échelonnaient de CHF 940 à 1640. Cela représente un rabais de 10% pour les logements récents à 22% pour les plus anciens. Diverses analyses plus sophistiquées confirment que les loyers des coopératives sont en général de 15 à 25% plus avantageux à qualité égale.

Le rabais des coopératives est particulièrement important pour les logements anciens, non pas parce qu'elles entretiendraient moins bien leurs immeubles que les autres types de propriétaires (au contraire), mais parce qu'elles appliquent plus strictement les loyers basés sur les coûts.

Les logements d'utilité publique ne représentent qu'une petite part du marché

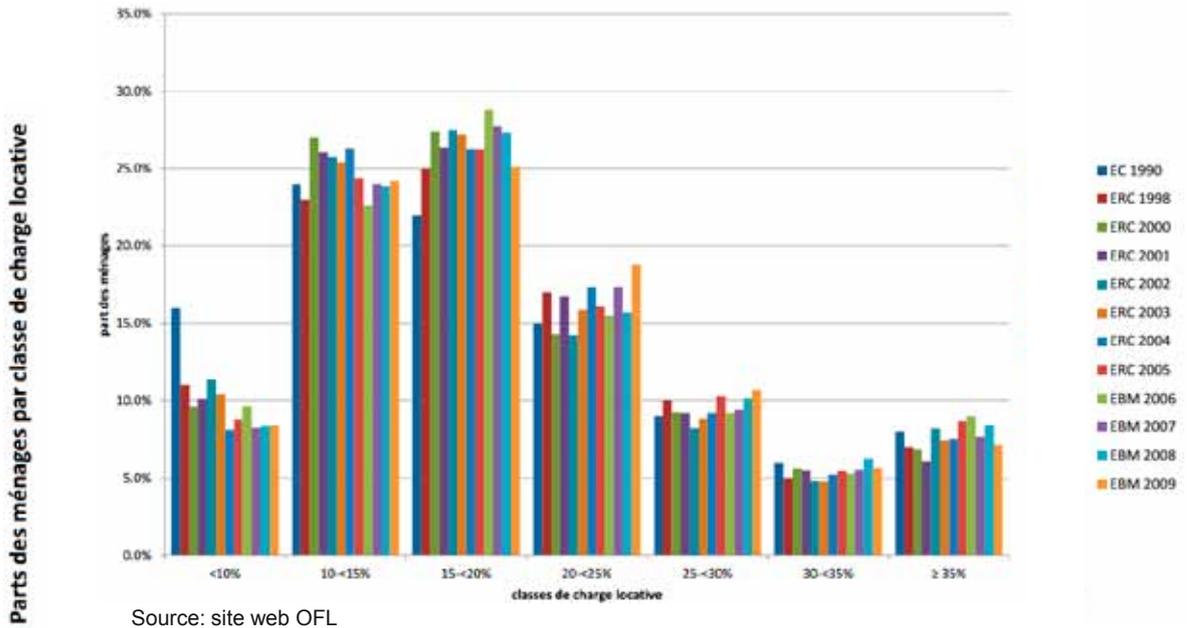
En additionnant tous les logements appartenant à des coopératives, des fondations ou des collectivités publiques, on arrive à 13.8% de logements locatifs d'utilité publique selon le recensement 2000 (fig. 4). Par rapport à l'ensemble des logements occupés (locatifs et en propriété), cela ne représente même que 9% du stock. Parmi tous les logements qui ont été construits depuis le recensement 2000, seuls 3.7% ont été construits par des coopératives ou des collectivités publiques, donc leur part au stock a encore légèrement baissé.⁶

Fig. 1

	Droit du bail
Prix de revient	500'000
Emprunt hypothécaire	400'000
Fonds propres	100'000
Taux d'intérêt hypothécaire	2.25%
Taux autorisé sur fonds propres	2.75%
Autres frais (% prix revient)	2.5%
Coût hypothécaire	9'000
Coût des fonds propres	2'750
Autres frais	12'500
Loyer requis	24'250
Revenu disponible moyen des ménages locataires, après impôts et assurances obligatoires	70'000
Taux d'effort	35%

Chiffres indicatifs, taux de référence pour droit du bail dès juin 2012; revenu disponible selon OFS-EBM 2008

Fig. 2



bosson+pillet
 INSTALLATIONS THERMIQUES
 & ENERGIES RENOUVELABLES

Pompes à chaleur

Energie solaire

Chauffages centraux

Etudes - Devis - Entretien

Gestion d'énergie

Dépannage 24/24



3, avenue des Morgines
 1213 Petit-Lancy

Tél. +41 22 879 09 09
 Fax +41 22 879 09 00

info@bosson-pillet.ch
 www.bosson-pillet.ch

«La BAS est un partenaire incontournable de la Ciguë: la banque a été la première à faire confiance à la jeune coopérative malgré les refus de nombreux autres établissements bancaires.»

Guillaume Käser,
 président de la Ciguë,
 preneuse de crédit
 à la BAS depuis 1998



La Ciguë est une coopérative de logement pour les personnes en formation. Elle offre à Genève près de 450 chambres à loyer modéré dans des bâtiments écologiques. La coopérative travaille sans but lucratif, est auto-gérée et indépendante.

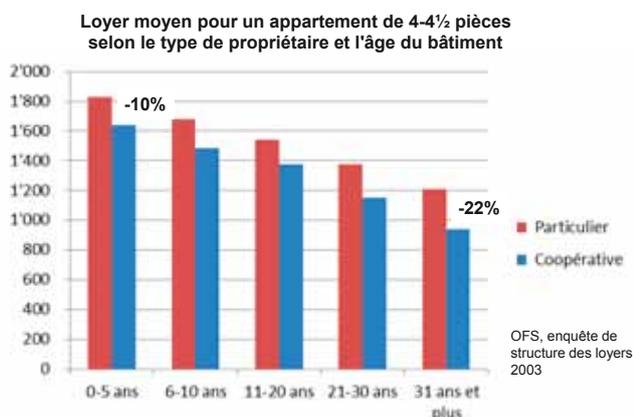


**BANQUE
 ALTERNATIVE
 SUISSE**

Pour une véritable alternative:
 T 021 319 91 00, www.bas.ch

creativ
 transparent
 équitable
 alternatif
 novant
 éthique
 humain
 équitable
 créatif

Fig. 3



Des calculs sur l'aide au logement de 1976 à la fin du programme fédéral en 2001 montrent que celle-ci ne concernait que 10% environ des logements construits (en tenant compte de l'aide cantonale et communale). Après 2001, l'aide publique a été fortement réduite. En revanche, elle est réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Les logements d'utilité publique peuvent jouer un rôle pour le reste du marché

Si les propriétaires d'utilité publique proposent des loyers plus faibles à qualité égale; s'ils offrent des logements mieux pensés, plus performants sur le plan énergétique ou dotés d'un environnement plus agréable; s'ils offrent une meilleure sécurité du bail et davantage de droits de co-gestion,⁷ alors ils démontrent ce qu'il est possible de faire et forcent les autres propriétaires à améliorer leur offre. Trois conditions doivent cependant être remplies pour que les propriétaires d'utilité publique puissent exercer ce rôle:

Les logements d'utilité publique doivent vraiment offrir de meilleurs «bouquets» qualité – prix – droits.

Ils doivent être accessibles à tous; c'est la condition du marché du logement «unitaire» (au lieu de «dual»), qui autorise les propriétaires d'utilité publique à entrer en concurrence avec les autres, une condition qui n'est pas remplie lorsqu'il s'agit de logements subventionnés, réservés à certaines catégories de personnes.

Les logements d'utilité publique doivent représenter une proportion suffisante de l'offre et le marché doit être détendu, pour que les locataires aient le choix.

Les Pays-Bas, la Suède et la Suisse sont des exemples de marchés unitaires analysés par Kemeny, Kersloot et

Thalmann (2005).⁸ Ces pays connaissent des propriétaires d'utilité publique depuis de nombreuses décennies. Ceux-ci ont pu se constituer des stocks de logements anciens qui, moyennant un entretien adéquat, permettent d'offrir un bouquet prix-qualité particulièrement attrayant. On parle de maturation pour désigner le phénomène par lequel les logements deviennent progressivement avantageux par rapport aux logements neufs construits à des prix fonciers et de construction croissants.

Les logements d'utilité publique exercent un réel contrôle sur le marché locatif uniquement aux Pays-Bas, puisqu'ils y représentent 75% du stock. En Suède, ils influencent le marché car ils représentent la moitié du stock locatif. En Suisse, les logements d'utilité publique ne jouent un rôle significatif que dans quelques villes comme Zurich, mais même là la pénurie de logements est telle que les locataires n'ont pas vraiment le choix de refuser un logement «à but lucratif» pour se rabattre sur un logement d'utilité publique. Dans aucun de ces pays, le rôle stabilisateur des propriétaires d'utilité publique est suffisant pour qu'on puisse se passer entièrement de protéger légalement les locataires (droit du bail). L'analyse a d'ailleurs montré que ces propriétaires doivent se défendre contre des attaques politiques lorsqu'ils ont trop de succès et empêchent d'autres propriétaires de profiter de la pénurie de logements.

Philippe Thalmann, prof. EPFL,
président de la Commission fédérale du logement

- Calculs faits en supposant un taux hypothécaire de 2.25%, 20% de fonds propres à 2.75% et 2,5% du prix de revient pour les autres frais et charges du propriétaire.
- Le revenu disponible moyen, après déduction des impôts et assurances obligatoires, se montait à CHF 70 000 en 2008 selon l'enquête sur le budget des ménages (EBM) de l'OFS.
- Toujours selon EBM 2008, chiffres arrondis.
- Ménages locataires et propriétaires confondus. Les chiffres pour les seuls locataires sont encore plus défavorables, mais pas disponibles avec le même degré de détail.
- Recensement fédéral 2000.
- OFS, tableau 9.4.3.1.4.
- Avec ces droits additionnels pour les locataires, les coopératives offrent une alternative à la propriété; voir Thalmann, Philippe, et Philippe Favarger, *Locataire ou Propriétaire? Enjeux et Mythes de l'Accession à la Propriété en Suisse*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2002, chapitre 10: «Les coopératives d'habitation comme alternative?».
- Kemeny, Jim, Jan Kersloot et Philippe Thalmann, «Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: three case studies», *Housing Studies* 20(6), November 2005, 855-872.

Les coopératives d'habitation, à la fois révolutionnaires et conservatrices

Exergue 1: nous devons aller au-delà de la propriété privée sans renier son importance.

Exergue 2: nous ne construisons pas villes et maisons pour répondre seulement à des besoins finis.

Qui veut vivre dans des cages à lapins?

Pour comprendre sa pertinence, il faut inscrire la question des coopératives d'habitation dans le paradigme d'aménagement de l'espace qui détermine toutes nos représentations. Sans même que nous y prêtions attention, nous voyons les villes comme des entassements oppressifs et, par conséquent, la nature comme un espace de liberté. On peut le constater tous les jours fériés, lorsque nos villes se vident de leurs habitants qui semblent croire que c'est en échappant à ces entassements qu'ils pourront, dans un pré, jouir pleinement de la vie.

Ils n'ont pas entièrement tort. Qui veut vivre dans des cages à lapins? Notre vision de l'aménagement de l'espace est donc manichéenne. D'un côté une oppression urbaine, de l'autre une libération par la distance prise envers la ville et un retour plus ou moins rousseauiste à la nature. Seuls les plus riches peuvent entretenir l'espoir de combiner ville et nature. C'est alors que le rôle joué par la voiture comme trait d'union entre la verdure et le béton prend une énorme importance. Le nombre des «plus riches» ne cessant d'augmenter, on assiste à la multiplication des routes et autoroutes. Paradoxe remarquable: le désir d'associer l'habitat à une vie campagnarde a pour effet le bétonnage exponentiel de notre environnement. A force de vouloir retrouver la nature, on la fait reculer.

L'obscur quête d'un espace politique

Cela dit, la soif de liberté chez nos contemporains est plus complexe qu'il n'y paraît. Il n'y a pas que la nature qui semble pouvoir étancher cette soif puisque ce jour particulier qu'est le samedi ne pousse pas à quitter la ville comme cela se fait le dimanche ou lors des vacances. La plupart de nos contemporains, ce jour-là, se rendent en effet dans des centres commerciaux, qu'ils soient en ville ou dans des zones suburbaines. Que cherchent-ils alors?

La réponse est à la fois simple et compliquée. Simple, parce que ce qu'ils cherchent est un espace politique. Compliquée parce que nous ne savons plus ce qu'est un espace politique. La définition la plus claire est qu'il est un lieu permettant de sortir de sa vie privée pour goûter à une autre vie: celle d'un citoyen sentant qu'il fait partie d'une communauté ayant un passé et engagée dans une destinée.

Inutile de dire qu'en se rendant le samedi dans des centres commerciaux, nos concitoyens ne sortent pas vraiment de leur vie privée pour se sentir engagés dans

une histoire collective. Ces centres ne sont pas un espace politique au sens classique du terme, mais un espace commercial. C'est pourtant bien le premier qui est confusément recherché dans le deuxième. La nature humaine est telle qu'être condamné à une vie privée et rien qu'à cela est insupportable. Deux exemples le montrent clairement. Le premier est qu'avant l'avènement de la modernité, l'exil loin de toute cité, paraissait pire que la mort. Le deuxième est relevé par l'historien des idées Rollo May qui, dans son livre, *The Meaning of Anxiety*, publié en 1950, note qu'une grande partie des déplacements en automobile sont effectués pour permettre à un conducteur et éventuellement à sa famille d'entretenir l'illusion qu'ils ne sont pas enfermés dans ce que Hannah Arendt appelait l'idiotie de la vie privée. Un tel enfermement était évident dans les époques où la vie civique semblait indispensable. Il ne l'est plus aujourd'hui, mais il fait souffrir toujours autant. Les recherches sur la dépression gagneraient à prendre cela en considération plutôt que des études sur le cerveau. Nous avons besoin d'être nourris par une vie communautaire, qu'elle soit politique, comme à Athènes dans l'Antiquité, religieuse comme à Jérusalem.

Écoutons Sénèque

Est-ce que les coopératives d'habitation peuvent répondre à ce besoin de notre nature? Est-ce par elles que les individus atomisés des sociétés modernes pourront à nouveau transcender leur vie privée en partageant le destin d'une communauté? La réponse n'est pas simple. En effet, on est tenté de dire oui dans la mesure où elles permettent d'échapper au statut de locataire qui favorise la dispersion plutôt que le partage. Le locataire est l'une des plus frappantes figures de l'homme moderne: en transit permanent, sans racines et donc sans identité. Pour paraphraser Sénèque dans l'une de ses lettres à Lucilius, il ne cesse de changer de résidence et croit que les voyages vont le distraire, alors qu'en réalité, il ne voyage pas, mais est poussé, et se déplace de lieu en lieu. Lorsqu'on lit cette lettre rédigée il y a deux mille ans, on doit se frotter les yeux. Sénèque semble en effet avoir pressenti le formidable développement du tourisme à notre époque où personne ne semble plus pouvoir rester en place. Ce que Tocqueville appelait l'agitation monotone des Modernes est favorisé par des sociétés de gérance immobilière qui délivrent locataires et propriétaires du poids de la gestion d'un lieu d'habitation. Se croyant libres, ils ne prêtent

attention ni à leurs voisins, ni même à leur environnement.

Même propriétaires, les individus sont ainsi poussés à démissionner. En outre, ils sont encore plus tentés de se replier sur eux-mêmes que des locataires. Une oisiveté rendue possible par la possession de biens immobiliers (ou mobiliers) n'ouvre pas nécessairement la porte à une vie politique. Voilà ce qu'a dû apprendre une jeunesse romaine dans l'empire mis en place après la mort de César. La participation à une vie civique y était devenue impossible. De même, aujourd'hui, jouir d'une certaine liberté grâce à la possession de quelque bien, ne conduit pas nécessairement à une vie supérieure à celle accordée par le statut de propriétaire. Ainsi s'explique l'extraordinaire succès du communisme auprès des classes possédantes. Il semblait promettre l'avènement d'un royaume où ces classes seraient délivrées du poids d'une vie privée ne menant qu'à une mort insignifiante.

Mettre fin à un perpétuel transit

C'est à ce point que les coopératives d'habitation offrent une alternative intéressante: sans promettre un nouveau royaume, elles encouragent néanmoins les individus à s'engager dans une gestion communautaire de leurs biens immobiliers, à mieux regarder leur environnement, à prendre contact avec les voisins. Ils ont alors quelque chance d'échapper au transit perpétuel qui caractérise la modernité, transit qui s'accompagne nécessairement d'une déresponsabilisation envers tout ce qui touche à l'habitat et aux proches. La liberté ne peut pas conduire à davantage d'irresponsabilité. La définir clairement, aujourd'hui, est donc plus nécessaire que jamais. En quoi donc consiste-t-elle?

Le moins qu'on puisse dire est qu'être libre, ce n'est pas devenir étranger à soi-même et à tous ceux qui nous entourent. On ne luttera jamais assez contre une telle conception de la liberté et, dans cette lutte, les coopératives d'habitation peuvent jouer un rôle important. Grâce à elles, en effet, les individus peuvent quotidiennement s'insérer dans leur environnement social et naturel. Il est vrai

que cette dernière insertion est aussi promue par les mouvements écologiques. Mais ceux-ci, même s'il leur arrive de lier la protection de la nature à l'organisation de la société, se définissent avant tout par une défense rousseauiste de notre environnement. Or, une telle défense s'articule mal sur la propriété privée qui, elle, n'est pas remise en question par les coopératives d'habitation. On voit ici leur originalité: elles reposent sur l'approfondissement des rapports entre l'individu et sa proche communauté, sans toutefois s'appuyer sur le mirage d'une communauté fusionnelle, comme le faisaient hier la gauche et, avant-hier, un Jean-Jacques Rousseau.

Sortir du manichéisme entre individualisme et collectivisme

Il ne faut pas se le cacher. C'est avant tout par la promesse d'une communauté fusionnelle que les mouvements totalitaires de la première moitié du XX^e siècle ont eu tant de succès. Appartenir enfin à une société de partage a fasciné nos ancêtres. A l'inverse, le repli sur l'individualisme auquel nous avons assisté depuis 1945 et le progressif triomphe du marché sur une économie étatisée ont paru offrir une voie de sortie hors des horreurs de l'étatisme, horreurs enfin reconnues. Mais, par-là, nous ne nous sommes pas dégagés d'un manichéisme entre l'esérance d'une nouvelle communauté accordant le plaisir d'une existence communautaire et le repli sur un individualisme promettant la jouissance d'une vie solitaire par retour à la propriété privée.

Il faut avoir conscience de ces deux impasses pour mesurer toute la richesse de propositions comme celle des coopératives d'habitation. Elles s'articulent sur cette faculté spécifiquement humaine qui consiste en ce que, à la différence des animaux, nous ne cherchons pas qu'un abri dans la nature: nous la transformons profondément, nous l'aménageons pour y vivre en accord avec des principes dépassant la survie. Contrairement à ce qu'affirmait Le Corbusier et avec lui la charte d'Athènes, nous ne construisons pas villes et maisons pour répondre seule-



Brevet fédéral de gérant d'immeubles
Spécialiste en finance et comptabilité avec brevet fédéral
Brevet fédéral d'expert en estimations immobilières



EXPERTISE



CONSEILS



GESTION DE SOCIÉTÉS
COOPÉRATIVES
GÉRANCE D'IMMEUBLES



ADMINISTRATION
PPE



COURTAGE

Gerimmo SA
Av. Léopold-Robert 31
2301 La Chaux-de-Fonds
info@gerimmo.ch
www.gerimmo.ch
Tél. 032 910 82 00
Fax 032 910 82 09

ment à des besoins finis mais aussi pour faire vivre ici-bas un au-delà de la nature et de ses cycles répétitifs. On s'en aperçoit immédiatement lorsqu'on considère les grandes créations architecturales de l'histoire de l'humanité qui renvoient toutes à un absolu, les pyramides de l'Egypte ancienne comme les cathédrales du Moyen Âge.

C'est ici que l'écologie montre ses limites. Elle n'a rien à dire sur un au-delà de la nature, toute préoccupée qu'elle est, légitimement au demeurant, par la protection de notre environnement. Mais une coopérative d'habitation, sans être une cathédrale, prend toutefois en considération le passé légué par les grands-parents et le futur qui s'esquisse dans les enfants. Ce n'est pas le paradis, mais c'est un pas dans la bonne direction, à savoir hors du manichéisme ambiant entre retour à la nature (écologie) et progrès par la société industrielle.

Les conditions de la réussite dans l'action

Pourquoi n'est-ce pas le paradis? Pour qu'une entreprise ou une politique réussissent, il importe d'avoir conscience de leurs limites. Promouvoir des coopératives d'habitation ne va pas restaurer un espace politique républicain ou le sentiment d'une destinée nationale, deux aspirations cachées mais profondes dans la modernité. Toutefois, en nous arrachant à des préjugés ou des simplismes en matière d'aménagement urbain, les coopératives d'habitation préparent le terrain d'une meilleure prise de conscience sur les enjeux présents dans la construction d'habitats prenant en compte à la fois la nature et la dimension politique de notre existence. Ce n'est pas rien. Pour le reste, seul l'avenir nous dira si nos sociétés parviendront à reconstruire le sens du politique et de l'histoire. A cette reconstruction, l'aménagement de notre espace urbain ne pourra contribuer qu'indirectement, un peu comme une forte classe moyenne, selon plusieurs théoriciens du XX^e siècle, a pour vertu de tenir à distance des théories et pratiques extrémistes.

Dans les circonstances actuelles, cette mise à distance à la fois de l'individualisme et du collectivisme est à peu

près tout ce que nous pouvons faire et espérer. La suite dépendra des citoyens. Plus ils se sentiront responsables de leur environnement non seulement naturel mais aussi urbain, meilleures seront les chances pour un avenir positif, loin d'idéologies mortifères ou abrutissantes. Ce n'est pas en disant aux hommes ce qu'ils doivent faire qu'on va de l'avant, mais en leur laissant la liberté d'inventer leur avenir. Le problème est que cette invention de l'avenir peut conduire au pire comme au meilleur. C'est en gardant cette alternative présente à l'esprit qu'on se donne les meilleures chances de travailler à changer les conditions matérielles dans lesquelles cette invention se fait.

Un au-delà de la gestion «capitaliste»

Karl Marx était fasciné par la figure du prolétaire dont les conditions matérielles étaient si misérables qu'elles faisaient de lui un révolutionnaire en puissance, un être capable de transformer radicalement le monde au point de le faire exploser. Cette leçon a été entendue jusqu'au milieu du XX^e siècle, aussi bien par les partis de gauche ou d'extrême gauche que par leurs adversaires. Ceux-ci se méfiaient de tout extrémisme et entreprirent de défendre les classes moyennes. Ils avaient compris que cette défense était le meilleur rempart contre tout ce qui menaçait les libertés. Aussi soutinrent-ils, comme un Eugenio Corti en Italie par exemple, des politiques visant à protéger la propriété privée contre les tentacules d'un Etat totalitaire.

Cette étape était nécessaire mais, aujourd'hui, nous en mesurons les limites. Nous devons aller au-delà de la propriété privée, sans toutefois renier son importance. Gérer ses biens ne requiert pas un individualisme farouche. Cela peut se faire en commun. Voilà très exactement ce que proposent les coopératives d'habitation. C'est par-là qu'elles sont à la fois révolutionnaires et conservatrices.

Jan Marejko, écrivain, philosophe,
journaliste et essayiste

GRAPHAX
DOCUMENT SOLUTIONS

KONICA MINOLTA
OPTIMIZED
PRINT SERVICES™

POLE POSITION.

Votre partenaire de confiance pour tous vos besoins en matière de photocopie, impression, télécopie et numérisation

Graphax SA
Rue de Grand-Pré 4
1007 Lausanne

Tél. 058 551 19 19
www.graphax.ch





Attitudes contrastées dans la conception du logement coopératif au XX^e siècle

L'histoire du logement coopératif au siècle dernier est jalonnée de moments forts lors desquels coopérateurs et architectes ont étroitement collaboré à la conception de nouvelles configurations de l'espace domestique, en phase avec les préoccupations de l'époque.

Durant le siècle dernier, les réalisations les plus marquantes de chacun de ces moments de recherche intense d'innovation ne se ressemblent pas toujours, oscillant entre des formules variables, voire opposées. Nous souhaitons nous attarder ici sur certaines de ces oscillations, confrontant des exemples d'une même période pour mieux faire ressortir les enjeux communs, mais aussi leurs différences notoires.

«Cuisine-laboratoire» ou cuisine habitable?

Faut-il adopter des cuisines où l'on peut manger, habitables, ou au contraire des cuisines de petite dimension, séparées des espaces communs et ne servant pratiquement qu'à la confection des repas? Sur cette question, des attitudes diamétralement opposées se sont manifestées lors du Congrès de la normalisation, organisé par l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (USAL) à Lausanne en 1920, la section romande recommandant «l'installation de cuisines servant de local commun pour la famille», tandis que le rapport de Genève posait «comme condition que la cuisine soit séparée de la chambre commune et ne serve qu'à la préparation des repas»¹.

Les réflexions sur la cuisine sont au cœur des débats sur le logement tenus dans l'entre-deux-guerres. Faisant face aux conditions intenablement d'habitabilité des classes les plus défavorisées dans les taudis des centres-villes – hygiène déplorable, entassement de plusieurs personnes dans un même espace réduit, promiscuité, etc. – les architectes vont s'orienter, dès la fin de la guerre de 14-18, vers la conception d'un nouveau type de logement collectif, hygiénique et rationnel, ceci à travers une étonnante analogie avec l'espace du travail: «Nous transposons dans l'organisation du travail domestique les principes d'économie de la dépense du travail et de la direction de l'entreprise, dont l'application à l'usine et au bureau a conduit à une augmentation du rendement insoupçonnée.»²

On peut supposer que, dans les années 1920 et 1930, l'organisation du travail domestique concernait essentiellement les femmes dont Walter Gropius proclame l'éveil et l'autonomie croissante dans la société: «Avec la disparition de nombreux travaux domestiques que la famille a cédés à la production sociale, les attributions de la femme se restreignent, et elle cherche désormais à satisfaire son besoin naturel d'activité en dehors de la famille. Elle entre dans la vie professionnelle. L'économie, à laquelle la

machine a donné une base fondamentalement nouvelle, montre à la femme le caractère irrationnel de son travail domestique.»³

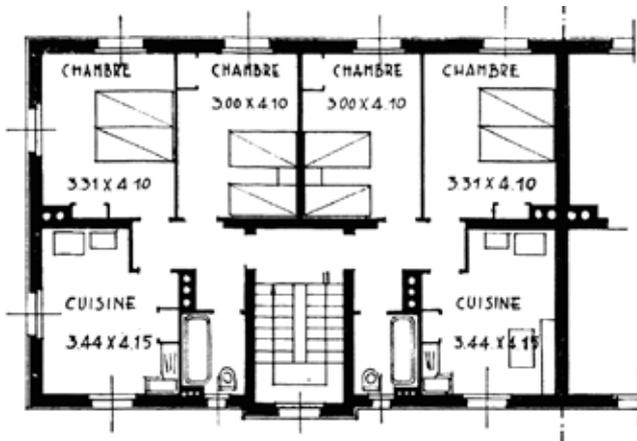
Pour la «femme pratique» donc, la rationalité du travail domestique passe forcément par le perfectionnement de l'équipement de la cuisine transformée en un véritable laboratoire, à l'image du modèle de Francfort dessiné par la Viennoise Margarete Schütte-Lihotzky et dont les plans sont publiés en 1928 dans les pages de la revue *Habitation*⁴. De surface réduite, séparée du séjour par une porte vitrée, complètement équipée et revêtue de matériaux faciles à entretenir comme le chrome et la céramique, la cuisine de Francfort répond non seulement aux exigences hygiéniques mais, en plus, supprime a priori les mouvements inutiles et fatigants.

Maurice Braillard fait partie des adeptes de la «cuisine-laboratoire». Dans la Cité-Vieusseux (1928-1932), une Siedlung à Genève constituée d'immeubles en longueur disposés symétriquement de part et d'autre d'un axe central⁵, toutes les cuisines ont une surface de près de 6 mètres carrés. Elles sont «aménagées comme une sorte de petit laboratoire avec le mobilier indispensable à la préparation exclusive des repas; grande armoire avec tiroir, armoire au-dessus évier en grès (sic) et égouttoir, garde-manger avec table de préparation fixe, cuisinière à gaz émaillée à 4 trous et four».⁶ Pensées strictement pour la préparation rationnelle des repas, les cuisines genevoises, inspirées de celle de Francfort et spécialement étudiées pour la femme, participent d'une nouvelle vision du logement, sociale et progressiste.

Tout aussi concernés que Maurice Braillard par la vision progressiste d'un logement qu'ils souhaitent rationnel et économique, Frédéric Gilliard et Frédéric Godet adoptent pourtant la Wohnküche dans leurs réalisations et projets pour les coopératives lausannoises. Celle-ci est envisagée comme un véritable foyer du logis, confortablement chauffé et favorisant aussi bien la convivialité d'un repas en commun que le déroulement d'activités domestiques (lessive, repassage ou autres). A la «rationalité machiniste» inspirée des avant-gardes, Gilliard & Godet préfèrent une «rationalité sociale et constructive» issue de l'application de la normalisation et de la standardisation des éléments «basiques» de la construction (portes, fenêtres, etc.) et de l'attention particulière aux pratiques et aux conditions spécifiques de la classe ouvrière. Dans ce sens, et dans le

LOGEMENT

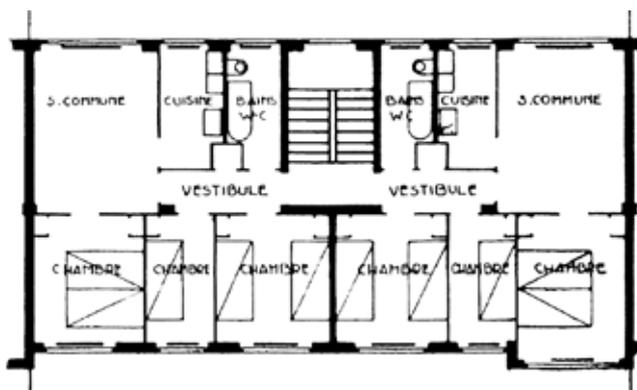
HABITATION SEPTEMBRE 2012



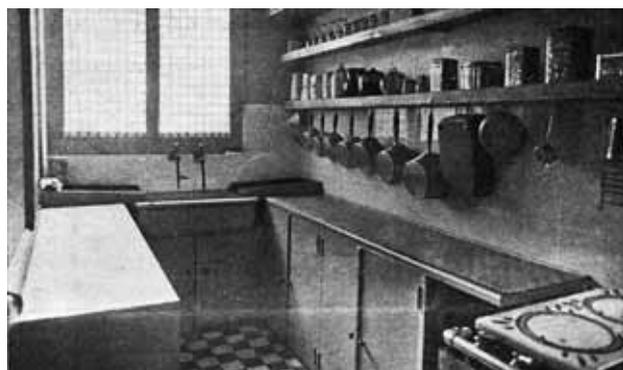
Gilliard & Godet, plan du type de logement de deux chambres du square de la Borde (1928-1932) à Lausanne construit pour la Fondation Le Logement Ouvrier



Cuisine habitable de la cour de Couchirard à Lausanne édiflée par Gilliard & Godet entre 1931-1932 pour la SCHL



Maurice Brillard, immeuble du groupe F de la Cité-Vieussex (1928-1932) à Genève, plan de l'étage



Frédéric Metzger, vue de la «cuisine-laboratoire» de la Cité-Vieillesse de Vieussex (1932) à Genève

sillage de Hans Bernoulli, ils réintroduisent dans leurs réalisations la grande cuisine d'origine rurale, qu'ils équipent, de plus, de potagers à bois ou à charbon dans le square de la Borde (1928-1932) – construit pour la Fondation Le Logement Ouvrier, «fille» de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) – et dans la cour de Couchirard (1931-1932, édiflée pour la SCHL)⁷.

High-tech ou low-tech?

Faut-il appliquer des méthodes de construction industrielles ou, au contraire, des méthodes artisanales? Dans les années 1950, les procédés industrialisés de la construction apparaissent dans certaines revues spécialisées comme faisant partie des «voies nouvelles» censées à la fois diminuer les coûts de construction et la durée des chantiers, et répondre par leur efficacité au besoin considérable de logements économiques et sociaux⁸. «Voies nouvelles»: l'expression n'est pas très juste, tant elle fait fi

d'un engouement pour la préfabrication déjà ancrée en Suisse romande dans l'entre-deux-guerres par des architectes comme les frères Honegger, qui l'ont appliquée à plusieurs reprises dans l'édification d'immeubles locatifs. Ce qui est nouveau, en revanche, c'est l'ampleur de la tâche que représente le logement pour le «plus grand nombre» et qui incombe à une nouvelle génération d'architectes particulièrement acquise aux méthodes rationnelles de construction.

En 1957, François Maurice, Jean-Pierre Dom et Jean Duret, associés sous le nom d'Atelier d'Architectes, mettent en œuvre à Genève, avec l'appui des pouvoirs publics, le projet d'un immeuble pour la Société coopérative «Les Ailes», qui sera la première expérience de préfabrication lourde exécutée par l'usine Igeco SA⁹. Dans ce bâtiment linéaire de six étages sur rez-de-chaussée, l'esthétique contrastée des façades (au sud l'image d'une mise en œuvre structurelle, au nord l'apparence d'une

Bonjour, nous aimerions faire un emprunt pour créer une coopérative d'habitation avec une grande mixité sociale, énergétiquement autonome, avec un potager pour notre souveraineté alimentaire et un étang pour la biodiversité.

Et feu...
Sur quelle planète ?



peau lisse) traduit la logique, à la fois rationnelle et fonctionnelle, des plans d'appartements constitués de deux pôles d'espaces domestiques – d'un côté une cuisine minimum, un coin repas et le séjour, de l'autre les chambres.

L'innovation est d'ordre technique: la structure, complètement réalisée en usine et montée sur le chantier par une grue, est composée de dalles avec chauffage incorporé, portées par des cadres disposés perpendiculairement à la façade et reliés, au centre, par un sommier. Ceux qui sont situés le long de la façade sud se prolongent par un porte-à-faux qui supporte les balcons, le contreventement de ce mécano étant assuré par des noyaux en maçonnerie (en remplissage entre les cadres) qui accueillent les circulations verticales.

Face à ce haut degré de technicité – que l'on peut comparer à celui de la réalisation préfabriquée de l'Ancien Stand entre 1961 et 1967 par l'Atelier des Architectes Associés (AAA), toujours avec le concours de l'usine Igeco SA – Frédéric Brugger, concerné aussi par les conditions économiques du logement social et conscient qu'il faut édifier le plus grand nombre de logements dans les délais les plus brefs, opte plutôt pour une construction traditionnelle pour les tours de la Borde (1960-1968) à Lausanne¹⁰.

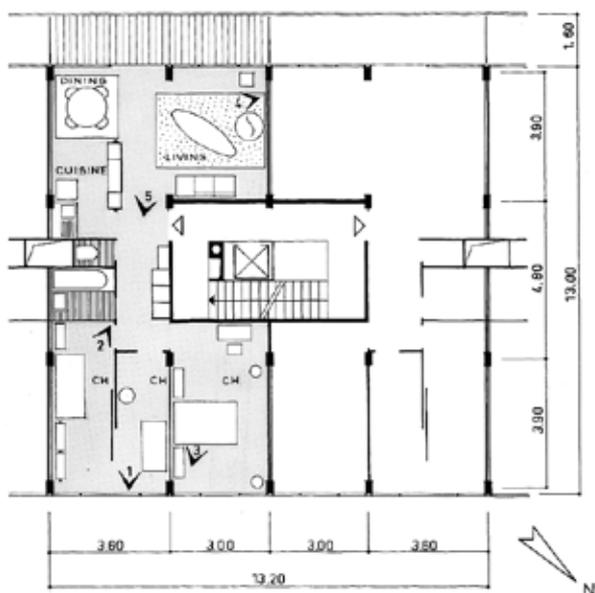
Construites pour la Fondation Le Logement Ouvrier, ces quatre immeubles hauts sont édifiés en briques de terre cuite de haute résistance. Ce choix «low-tech» comporte néanmoins une part d'expérimentation: testé dans les laboratoires de l'École polytechnique de l'Université de Lausanne, le matériau doit donner les preuves de sa fiabilité

dans une construction en hauteur. Mais reconnaissons que, d'une façon générale, Brugger affiche une attitude réservée envers une pensée constructive basée sur des notions de performance et de prouesse technique. A la Borde, la structure murale est envisagée de façon pragmatique: les murs participent à la définition de l'enveloppe et à la séparation des espaces caractérisés avant tout par la fluidité et la diversité des relations entre les pièces et les points de vue. Ces logements, de plan polygonal et uniques car en diapason avec le lieu où ils s'implantent, sont aux antipodes des prototypes standard et reproductibles en série.

Flexibilité ou adaptabilité?

Comment peut-on prendre en compte les modes de vie des habitants dans la conception des logements? Dès la fin des années 1960, le discours des architectes et des sociologues s'oriente vers les aspirations des habitants à vivre dans un logement qui corresponde à leurs besoins et à travers lequel puisse être identifiée leur personnalité. D'autre part émerge la conviction de la nécessité d'une adaptation des espaces domestiques aux changements dans la composition des noyaux familiaux. Enfin, la participation des habitants à la conception de leur logement devient une préoccupation centrale pour certains architectes qui y répondent par la mise en œuvre d'une flexibilité presque totale des espaces.

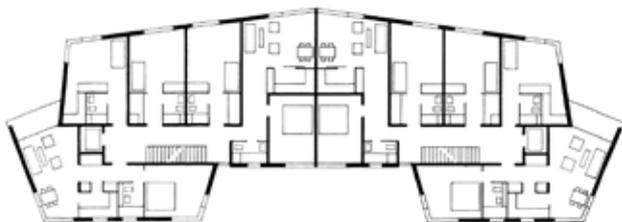
En Suisse, plusieurs architectes s'engagent dans cette voie. A Carasso, Luigi Snozzi et Livio Vacchini conçoivent la Casa Patriziale (1967-1970) de manière à offrir aux



Atelier d'Architectes, immeuble pour la Société coopérative «Les Ailes» (1957- 1959) à Genève, plan de l'étage-type



Atelier d'Architectes, immeuble pour la Société coopérative «Les Ailes» (1957- 1959) à Genève, photo de chantier



Frédéric Brugger, tours de la Borde (1960-1968) à Lausanne, plan de l'étage-type



Frédéric Brugger, tours de la Borde (1960-1968) à Lausanne, vue du chantier (photo Erling Mandelmann, Pully)

locataires la possibilité de configurer, par un système de parois mobiles, leur propre appartement¹¹. La méthode de projet est simple: à partir de l'identification des éléments fixes – les cages d'escalier, les murs de séparation anti-incendie et un noyau technique, situé dans une position légèrement excentrée et qui regroupe autour d'une seule gaine la cuisine, le w. c. séparé et la salle de bain – ils contrôlent l'espace resté libre par une grille de coordination modulaire qui règle les positions possibles des parois

Luigi Snozzi et Livio Vacchini, Casa Patriziale (1967-1970) à Carasso, plan de l'étage-type avec la désignation de la grille modulaire



métalliques, toutes amovibles, séparant les pièces. La grille devient la trame de la façade, rythmée par la répétition d'un même module de fenêtre verticale, encadrée par des murs et des dalles en béton, une image abstraite et épurée qui semble en attente des décorations spontanées des habitants...

La flexibilité ainsi envisagée prend ses racines dans la modernité et dans la conviction du bien-fondé du progrès technique. Elle fait écho à l'expérience de l'immeuble que Mies avait construit en 1927 à la Weissenhofsiedlung de Stuttgart ou encore aux recherches théoriques menées en Hollande par Nicolaas John Habraken qui, en 1961, réactualise le concept corbuséen d'une structure autorisant toutes sortes de plans¹². Cette filiation, si prestigieuse soit-elle, ne garantit pourtant pas la réussite d'une telle démarche: le potentiel de flexibilité offert à Carasso – entravé, il est vrai, par des questions techniques, notamment par le fait que le déplacement des parois nécessite l'intervention de spécialistes – n'a pas trouvé un écho favorable auprès des habitants dont les pratiques demeurent étonnamment stables, aucune modification majeure des logements n'ayant été enregistrée depuis la réalisation de l'immeuble.

À la radicalité d'une telle procédure, on peut confronter une autre attitude qui consiste à favoriser la diversité des logements et l'adaptabilité des espaces aux différentes pratiques possibles. En 1969, la Société coopérative «Logement idéal» attribue un mandat à l'AAA (représenté par Alin Décoppet), suite à la réalisation de l'Ancien Stand déjà évoquée, pour l'édification dans des terrains communaux d'un quartier dense situé dans les hauts de Lausanne, à Grangette – Praz-Séchaud (1969-1977). Pour ces architectes, la conception du logement collectif a profondément changé en quatre ans: il s'agit maintenant «de supprimer le groupement rigide d'appartements identiques»¹³, de varier les formes des habitations par des décrochements en plan et en coupe, de diversifier les plans de logements et de permettre aux usagers de multiples appropriations dans leur sphère privée. Celles-ci sont induites par des moyens simples comme des armoires mobiles pouvant modifier la configuration des espaces et l'utilisation de portes coulissantes.



Luigi Snozzi et Livio Vacchini, Casa Patriziale (1967-1970) à Carasso, vue extérieure



AAA (Alin Décoppet), logements à but social Grangette – Praz-Séchaud (1969-1977), Lausanne, plan du rez supérieur de l'un des immeubles



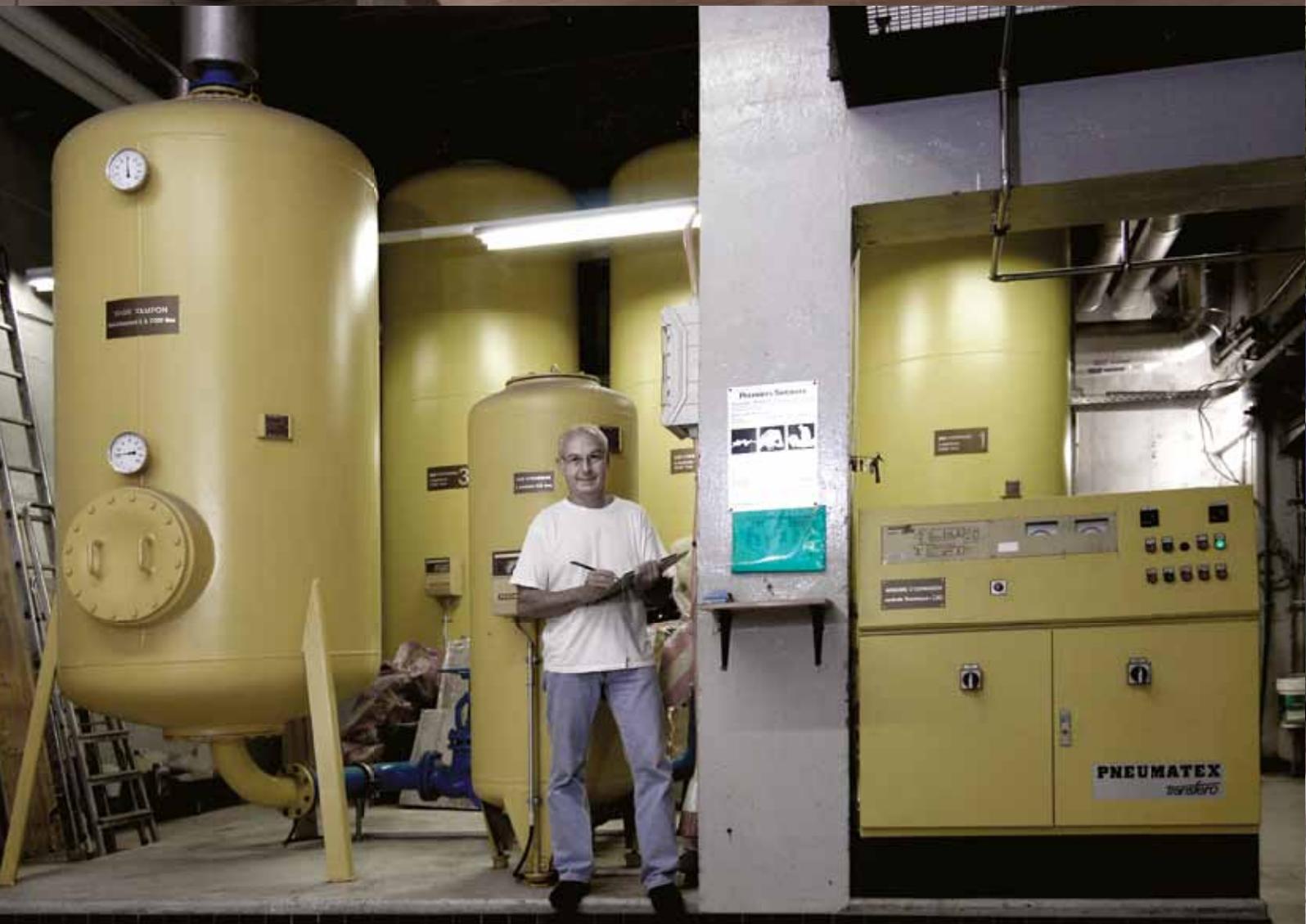
AAA (Alin Décoppet), logements à but social Grangette – Praz-Séchaud (1969-1977), Lausanne, vue extérieure

Ce changement d'optique va de pair avec la confluence de nouveaux centres d'intérêt dans le domaine architectural: la valorisation des méthodes de construction traditionnelles; au niveau des plans d'appartements, l'émergence du discours des architectes anglais sur l'importance de dessiner des espaces adaptables à de multiples usages, notamment des pièces aux formes neutres¹⁴; enfin, au niveau culturel, la (re)découverte de la vertu des structures bâties vernaculaires induite par les travaux de Bernard Rudovsky et illustrée dans son exposition *Architecture without architects* au MOMA de New York en 1964. A Grangette – Praz-Séchaud, les masses cubiques découpées et crépies – significativement désignées sous le nom de La Casbah – dénotent une nouvelle aspiration culturelle des architectes à une variété à la fois morphologique et sociale.

«Cuisines-laboratoires» vs cuisines habitables, high-tech vs low-tech, flexibilité vs appropriations multiples: par leurs valeurs opposées, ces oscillations désignent les deux faces d'un débat révélant à la fois la sensibilité démarquée des architectes, leur souhait de remettre continuellement en question les valeurs confirmées et, enfin, leur engagement sans faille pour une problématique toujours actuelle, celle du logement coopératif.

Bruno Marchand, professeur EPFL

- ¹ «Congrès de la normalisation à Lausanne, organisé par l'Union suisse pour l'amélioration du logement (section romande), extrait du rapport de M. F. Gilliard, architecte (suite)», *Bulletin technique de la Suisse romande*, n° 1, 1921, p. 8.
- ² Margarete Schütte-Lihotzky, «Rationalisierung im Haushalt», *das neue Frankfurt*, n° 5, 1926/1927, pp. 120-121.
- ³ Walter Gropius, «Fondements sociologiques de l'habitation minimale pour la population industrielle des villes» (1929), in Walter Gropius, *Architecture et société*, Editions du Linteau, Paris, 1995, p. 73.
- ⁴ Arnold Hœchel, «Cuisines», *Habitation*, n° 5, 1928, pp. 45-47.
- ⁵ Voir à ce sujet Isabelle Charollais, Bruno Marchand, «Cités-jardins ou bloc locatifs? Rationalisme et espace domestique: la Cité-Vieusseux (1928-1932) et l'immeuble à la route de Frontenex 53-57 (1933-1934) à Genève», in Isabelle Charollais, Bruno Marchand (éd.), *Architecture de la raison. La Suisse des années vingt et trente*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1991, pp. 164-197.
- ⁶ Louis Vincent, «La cité Vieusseux à Genève», *Habitation*, n° 9, 1932, p. 70.
- ⁷ Sur l'histoire de la SCHL, voir Joëlle Neuenschwander Feihl, *75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie*, Société coopérative d'habitation, Lausanne, 1995.
- ⁸ «Voies nouvelles. Pour une rationalisation des méthodes de construction», *Journal de la construction de la Suisse romande*, n° 2, 1953, pp. 78-80.
- ⁹ A propos de cet immeuble, voir Bruno Marchand, *François Maurice architecte*, Infolio éditions, Gollion, 2009, pp. 70-74; sur l'usine Igeco SA, voir Dominique Zanghi, «Espoirs et aléas de la préfabrication en Suisse romande. Le cas de l'usine Igeco à Etoy», *matières*, n° 3, 1999, pp. 86-95.
- ¹⁰ Sur cette réalisation, voir Frédéric Brugger, «4 immeubles locatifs à but social avec zone commerciale – La Borde, Lausanne», *werk*, n° 5, 1969, pp. 315-317.
- ¹¹ A propos de la Casa Patriziale, se référer à Peter Disch, *Luigi Snozzi, Buildings and Projects 1958-1993*, ADV Publishing House, Lugano, 1994, pp. 88-90.
- ¹² Nicolaas John Habraken, *Supports, An Alternative to Mass Housing*, Praeger (1961), New York, 1972.
- ¹³ AAA, «Logements à but social Grangette – Praz-Séchaud, Lausanne», *Habitation*, n° 7/8, 1977, pp. 17-20; Alin Décoppet, «A propos de la Grangette – Praz-Séchaud. Quelques réflexions de l'architecte sur le logement», *Habitation*, n° 7/8, 1977, pp. 21-23.
- ¹⁴ Andrew Rabeneck, David Sheppard, Peter Town, «Housing flexibility/adaptability?», *Architectural design*, n° 2, 1974, pp. 76-91.





Coopératives: des «bastions» dans une économie de marché instable

Quelles valeurs associe-t-on à une coopérative? Quelle en est la réputation? Le premier sondage représentatif sur les coopératives suisses montre à quel point leurs valeurs sociales et éthiques en font des entreprises prisées. Interview du Dr Hilmar Gernet, intervenant au Congrès national de la coopérative du 21 septembre 2012 à Lucerne.



Hilmar Gernet est historien et politologue. Il est notamment responsable «Politique et Société» auprès des Banques Raiffeisen Suisse. Au sein du groupement d'intérêts économiques des coopératives (IGG), il a été responsable de l'étude «La perception des coopératives en Suisse», réalisée en coopération avec l'institut de recherche gfs. bern.

Monsieur Gernet, faisons d'abord une rétrospective. Comment et quand les coopératives se sont-elles développées?

Hilmar Gernet: La coopérative est un résultat de l'histoire, un résultat à succès. Cette forme d'entreprise ayant pour principes de base l'entraide, la responsabilité individuelle, l'autogestion et l'autocontrôle s'impose face à l'économie libre de marché depuis le 19^e siècle. Les premières associations coopératives se firent au Moyen-âge, et avaient pour objectif commun de réunir des professionnels du même corps de métier, comme par exemple ces

paysans qui s'associent pour former une coopérative alpine. L'inventeur du principe des coopératives est Robert Owen: il tenta, à la fin du 18^e siècle, de rendre les conditions de travail plus humaines dans sa filature de coton en Ecosse. Dans les pays germanophones, ce fut surtout Friedrich Wilhelm Raiffeisen qui joua un rôle pionnier: les banques Raiffeisen reflètent aujourd'hui encore sa vision des coopératives.

Comment définiriez-vous «l'esprit» d'une coopérative? En quoi se distingue-t-elle des autres formes d'entreprises?

Aujourd'hui comme autrefois, les coopératives sont des entreprises basées sur des valeurs. Le fait de participer à une entreprise crée une identité et permet de s'identifier à elle. Par ailleurs, elles assurent que les bénéfices réalisés restent dans l'entreprise et y soient réinvestis. De plus, les coopératives se caractérisent souvent aussi par des produits et services traçables et compréhensibles. Cela est dû au fait qu'elles orientent leurs offres par rapport aux avantages qu'elles représentent pour leurs clients et pour leurs membres. Les coopératives gardent en elles un caractère d'entraide.

Vous avez accompagné et évalué la première étude représentative sur les coopératives en Suisse. Parlez-nous des principaux résultats.

Oui, il était grand temps que l'on fasse ce sondage. Il a pu être réalisé grâce au groupement d'intérêts économiques des coopératives (IGG) – un regroupement fondé par Raiffeisen, Fenaco, Mobiliar, Mobility et WBZ – et en coopération avec l'Institut gfs. bern. Un sondage téléphonique a été effectué en novembre 2011 auprès d'un échantillon représentatif d'un millier de personnes. Après avoir indiqué ce que leur évoquait le terme de coopérative, les interviewés devaient les évaluer sur une échelle de notation de 1 à 10. Le résultat est très réjouissant: les coopératives jouissent d'une confiance de 7,2, et même de 8 et plus pour la moitié des personnes interrogées, ce qui correspond à la mention «très bien». Les coopératives ont ainsi un taux de confiance nettement supérieur aux corporations de droit public et aux sociétés anonymes. L'étude révèle que la majorité de la population considère que les coopératives visent une «réussite économique durable et non un profit à court terme». On leur atteste une «responsabilité sociale» – ou du moins un plus, au niveau éthique,



par rapport aux autres formes d'entreprises. En résumé: il existe au sein de la population une très forte confiance envers les coopératives.

Pourquoi donc cette bienveillance envers les coopératives?

Cette grande confiance dont jouissent les coopératives provient de plusieurs raisons. L'identité très spécifique des coopératives en est probablement la principale, et plus précisément le fait qu'elles s'engagent à protéger les avantages pour les associés. Pour les Suisses, se focaliser sur les avantages est presque une attitude naturelle, cela reflète même l'identité de l'Etat confédéral. Et les coopératives appliquent si bien ce principe de base suisse que des millions de personnes leur font confiance jour après jour, et achètent leurs produits et leurs services.

Existe-t-il encore d'autres parallèles entre la Suisse et les coopératives?

Et comment! J'irais jusqu'à dire que les coopératives sont «dans les gènes» des Suisses, car elles comprennent deux éléments typiquement suisses: d'une part l'action axée sur les avantages et sur l'entraide, qui placent les avantages personnels des membres au centre. D'autre part, les coopératives ont une forte composante fédéro-démocratique. Les Suisses aiment évoluer dans des struc-

tures contrôlables leur permettant de participer aux décisions de manière démocratique. C'est précisément ce que leur offrent les coopératives. Ces deux éléments constituent également le noyau de la logique même de la Confédération helvétique. C'est de ce point de vue fédéral (ou plutôt fédéro-coopératif) que je me demande si les coopératives, avec leur droit de participation direct et démocratique (une personne, un vote), ne sont pas également une sorte d'exemple politique ou économique. Les procédures démocratiques directes, comme elles existent dans les coopératives, contiennent des éléments d'une politique proche du citoyen et d'une économie basée sur l'éthique comme elle est de plus en plus exigée ici et à l'étranger.

Voulez-vous dire que le modèle des coopératives est donc plus actuel que jamais?

Oui, exactement. Avec leur démocratie de marché si particulière et leur droit de participation aux décisions, les coopératives contribuent également au bon fonctionnement de la vie sociale. C'est pourquoi je considère les coopératives comme un modèle pour l'économie de demain – et une sorte de «bastion» dans des marchés volatiles. Il est fort possible que les dirigeants de coopératives deviennent des figures leaders pour un lendemain sûr.

Sandra Lo Curto

Les coopératives en route vers des lendemains prometteurs

Quelles sont les clés du succès des coopératives et en quoi se distinguent-elles des autres formes d'entreprise? Lors du premier congrès suisse des coopératives, qui se tiendra le 21 septembre au Centre Culture et Congrès (KKL) de Lucerne, de nombreux intervenants de renom ont été invités, entre autres le ministre suisse de l'économie. Le PDG de Raiffeisen Suisse, Pierin Vincenz, le PDG de fenaco, Martin Keller, et le PDG du Groupe Mobilière, Markus Hongler, ont partagé toute la réalité que vivent les coopératives en Suisse. Et le conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann, qui ne manquera sans doute pas de souligner l'importance que ce modèle d'entreprise a pour l'économie suisse d'aujourd'hui et de demain. S'il est vrai que les sociétés anonymes et à responsabilité limitée (sàrl) restent les formes juridiques préférées en Suisse quand il s'agit de fonder sa propre entreprise, dans de nombreux cas, il aurait été préférable de choisir la forme de la coopérative. Le congrès mettra en outre le doigt sur le fait que les avantages de ce modèle ne sont pas assez connus dans l'opinion publique. La coopérative est idéale quand il s'agit de «passer la main», par exemple.

Werner Beyer, président du «groupement d'intérêts économiques des coopératives» (IGG), groupement qui a organisé le congrès sur cette vaste thématique, fera sans doute valoir qu'il faut mieux préparer le terrain pour les coopératives auprès des autorités et des politiciens afin que les conditions cadres s'améliorent. L'interaction entre les mouvements coopératifs et le droit de la coopérative en Suisse reste un point central; en tenant compte du développement international, l'on en dérivera les implications pour une interprétation contemporaine du droit de la coopérative et des buts coopératifs. **SLC**



MOBILIUS
3000

Exposition Permanente de 1'000 m²

Route du Bois-Genoud N° 4
Case postale
1023 Crissier VD
Tél. 021 671 08 45
Fax 021 671 08 46
Email - info@mobilius3000.ch

Pro-Ménager



30 ans d'expérience au service de l'immobilier.

Équipement et l'installation du matériel électroménager électrique et à gaz, aux services des particuliers et des professionnels de l'immobilier. Contrôle complet des appareils ménagers, des meubles de cuisine et plan de travail, ainsi que la réparation pour la remise en état. Par ex. pour les états des lieux

Dino Vincenti - Rte du Bois-Genoud 4 - Case Postale 36 - 1023 Crissier

Mobile : 079 924 04 39 - Fax : 021 691 08 03 - dino.vincenti@bluewin.ch - www.pro-menager.ch

paci
Bâtiment & Génie civil
Maison fondée en 1921

Rue du Commerce 83 - 2301 La Chaux-de-Fonds

Rue Pury 1 - 2001 Neuchâtel

Tél. 0844 880 770 - Fax 0844 880 771

E-mail: paci@paci.ch - www.paci.ch



i_mmob8.5
e_w_w_w

Financial tools
Technical tools
Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE avec module pour les coopératives d'habitation



Zürich / Ostschweiz

B-ITS

Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande

thurnherr sa
business information systems

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

thurnherr sa
business information systems

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch

La coopérative d'habitation: un modèle qui s'exporte?

Une coopérative genevoise, la Codha, construit un premier immeuble de 10 logements en France voisine, sur le territoire de la commune (frontière) de Viry. Cette grande première est réalisée en collaboration avec Haute-Savoie Habitat, le plus important bailleur social de Haute-Savoie.

Etablissement de droit public, Haute-Savoie Habitat (HSH) s'intéressait à une pratique participative de la Codha. Celle-ci a en effet pris l'habitude de réunir les futurs habitants des projets à l'avance et de leur permettre de se déterminer sur certaines options de leur futur logement – choix de matériaux, de revêtements, affectation de la salle commune, etc. «Ils nous ont approchés pour nous confier cet aspect participatif sur un îlot de 37 logements répartis dans trois bâtiments. Ce n'est pas dans nos habitudes de fournir ce type de prestations, par contre, nous leur avons proposé, comme ils nous cédaient un des trois immeubles projetés, de prendre en charge l'animation du tout», explique Eric Rossiaud, président de la Codha.

«Nous sommes en contact avec la Codha depuis plusieurs années. Nous avons un intérêt pour le projet coopératif tel qu'il existe en Suisse. En tant que plus gros bailleur

social de Haute-Savoie, gérant de 15 000 logements, nous sommes aussi impliqués dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise (Agglo). Bref, en matière de collaboration, il fallait bien que quelqu'un commence, et cela a été nous!» , expose Pierre-Yves Antras, directeur général de Haute-Savoie Habitat, qui détaille l'importance de la plus-value apportée par le volet participatif de la Codha: «L'objectif est d'augmenter la valeur d'usage. Si les nouveaux habitants sont déjà impliqués dans leur lieu de vie au moment où on leur remet les clés, ils se l'approprient plus vite et le respectent davantage.»

Des collaborateurs de l'organisme HLM haut-savoyard suivent les ateliers organisés par la coopérative genevoise afin d'acquérir les compétences. L'objectif est d'intégrer le système à leur pratique. Mais pas de manière aussi poussée. «Notre «clientèle» ne va pas s'investir des années à l'avance dans le logement dont elle ne sera «que» loca-



La Codha construit en France un premier immeuble, à gauche, de 10 logements, à proximité de la frontière et de la campagne genevoise

taire. La tension locative existe à Annecy et à la frontière suisse, mais elle n'est pas comparable avec celle qui prévaut à Genève. Nous envisageons plutôt le début des réunions avec les futurs occupants quatre mois avant l'eménagement. Le processus pourrait être plus poussé sur les projets d'écoquartiers, tels que celui de 200 logements à Crans Gevrier. Ce levier nous permettrait alors d'aller plus loin dans le domaine du développement durable.»

Maîtriser une autre culture

Aidée par HSH, la Codha s'est frottée, en cours de processus, aux us français. En tant que bailleur social, HSH bénéficie d'une TVA à 5,6%, contre 19,6% pour la Codha. Cette dernière a aussi modifié les typologies qui lui avaient été communiquées, pour passer de 12 à 10 appartements plus grands. «Nous avons aussi demandé à revoir l'isolation phonique à l'intérieur des appartements. Mais malgré tout cela, nous sommes moins cher en comparaison à ce que nous avons déjà fait en Suisse,» précise Eric Rossiaud. Même remarque pour le terrain, revendu sans faire de marge par HSH.

L'étranger, c'est toujours l'aventure. Les architectes n'usent pas du même vocabulaire, les notaires sont encore moins compréhensibles que d'habitude, et le système des assurances français a pris les contours d'un continent inconnu. Le statut de la Codha lui-même a posé problème. «La France ne reconnaît pas la société immobilière sans but lucratif. Nous sommes donc privé sans but lucratif – ce dernier point devrait peut-être nous permettre de bénéficier – à l'exploitation – d'allègements fiscaux.

S'il n'est pas simple de construire du logement coopératif en France, il est aussi moins évident d'y faire venir des Suisses. Dans un premier temps, seuls 5 membres de la Codha se sont montrés intéressés – la coopérative en compte des centaines encore non logés. «La frontière amène une barrière psychologique. Certains se sont regroupés pour s'informer sur le système français en matière d'école, d'impôts et d'assurance-maladie. D'autres ont fait valoir que le site était éloigné. Mais je suis sûr que si le bâtiment était juste de l'autre côté de la frontière, à Soral, nous aurions reçu 150 demandes! Mais je ne suis pas inquiet, nos dix appartements seront occupés dès la fin des travaux, l'année prochaine!»

L'obstacle du financement

Le financement de l'opération a été une source de soucis, aucun établissement bancaire suisse n'entrant en matière pour des bâtiments autres que privés sur sol étranger. «La Banque cantonale nous avait conseillé de nous adresser à son service Entreprises France. Celui-ci n'avait encore jamais fait de prêts immobiliers, mais ils ont accepté. Nous leur avons soumis notre plan financier, ils nous ont donné leur accord.» Un problème demeurerait. La Codha, en accord avec sa démarche coopérative, voulait



L'affiche de la collaboration entre un bailleur social savoyard et une coopérative genevoise.

que les futurs coopérants puissent s'engager avec 5% de fonds propres – car si 20% de fonds propres sont nécessaires, ceux qui peuvent se le permettre préfèrent sans doute devenir propriétaires.

A la recherche d'une solution, la coopérative s'adresse au canton. Pour des projets sur territoire genevois, l'Etat peut accorder sa caution pour les 15% restants. La Codha fait valoir que même si Viry est en France, ce village est au centre de l'agglomération franco-valdo-genevoise, si souvent évoquée par le politique... Mais le temps de l'Agglo n'est pas encore venu! Pas découragée, la Codha essaie encore: «Le cautionnement est inscrit dans la loi sur le logement, et ses bénéficiaires ne peuvent être que des contribuables genevois. Or, si nous logeons, en France, des Genevois qui avaient, au préalable, habité et payé des impôts à Genève et qui, allaient continuer de travailler à Genève et donc d'être taxés à la source... Mais nous avons trouvé une autre solution avant que le canton ne réponde à cette dernière question!», détaille Eric Rossiaud. Cette solution est venue de la BCGE qui s'est proposée de financer le solde, contre, en caution, un autre immeuble de la Codha. «Comme nous étions en avance sur l'Agglo, comme nous ne pouvions pas attendre que la France et Genève modifient leurs lois et comme Viry est une opération expérimentale, nous avons validé cette offre,» conclut le président de la coopérative.

Cette méthode de financement ne peut pas être reproduite à grande échelle. Pour la suite, la solution pourrait venir de l'Hexagone. La Codha avait établi une liste d'éta-



WORLD IMMO CONSORTIUM
- Golden Aera -

centre commercial

coopérative

Chers amis actionnaires, nous avons prévu d'assurer 5% de logements coopératifs à notre projet immobilier.

Tiens donc, dans quel but ?

C'est toujours bon en terme d'image... Sans compter les subventions que nous pouvons toucher de la part des collectivités publiques.

Dans ce cas ...

tirabosco



Les constructions s'intègrent dans un environnement de qualité – coulée verte et vert corridor

blissements bancaires français établis à Genève, mais n'a pas eu l'occasion de les démarcher. Au final, l'opération revient à environ 2,1 millions pour 10 logements. Bilan et perspectives d'Eric Rossiaud. «C'est une solution intéressante pour les Genevois, mais qui est encore trop chère pour les Français. Pour aller plus loin dans ce contexte, il faudrait que nous devenions bailleur social, mais je ne sais pas si cela sera possible. Comme nous sommes toujours intéressés à déconnecter l'habitat de la plus-value de la propriété, une autre piste à explorer serait celle de la PPE sans but lucratif.»

Réinventer la coopérative en France

La Codha a des difficultés pour financer la création de logements coopératifs en France? Il n'y a rien d'étonnant à cela, les Français eux-mêmes n'y arrivent pas. Et s'il existe bien des Coopératives HLM, celles-ci sont (principalement) destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété. Haute-Savoie Habitat peut aussi accompagner

des projets d'accession progressive à la propriété. Mais la possibilité de faire des coopératives de location a été abrogée en 1971 par la Loi dite Chalandon. Une remise en question de cette loi est aujourd'hui à l'étude. L'association Habicoop, basée à Lyon, s'y emploie. Un projet de loi a même été transmis aux législateurs qui en avaient fait la demande.

Un laboratoire Villeurbanne

En parallèle, Habicoop accompagne un premier projet «expérimental», Village vertical, actuellement en construction à Villeurbanne, ville de la proche banlieue de Lyon. Les coopérateurs doivent emménager l'année prochaine. Le projet porte sur une quinzaine de logements. Il est compris dans la construction de trois immeubles reliés par des passerelles (les bâtiments ne communiquent pas). Le premier est celui du Village vertical, les deux autres, pilotés par une coopérative HLM, sont voués à l'accession à la propriété. «Ce projet est un laboratoire, explique Sarah

Trudelle, membre du conseil d'administration d'Habicoop. «Il se réalise dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière entre Village Vertical et la coopérative HLM – bailleur de coopérative HLM. Les banques ont demandé des garanties d'emprunt importantes aux villes de Villeurbanne et de Lyon, qui soutiennent le projet. La coopérative HLM a même dû s'engager à reprendre l'immeuble si le projet n'était pas mené à bien.»

«Le montage entre les coopérateurs est aussi une vraie usine à gaz, poursuit Sarah Trudelle. Une personne avait des fonds, d'autres un peu, certaines pas du tout: ils ont mutualisé cela.» Via la coopérative, les futurs habitants du Village vertical ont pu bénéficier d'une aide à la pierre. La plupart via un Prêt Locatif Social – PLS – auquel, dans les faits, la majeure partie de la population française peut prétendre. Le projet compte également 4 logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui doit permettre de loger les plus précaires, notamment des jeunes travailleurs. Selon les mots de la l'administratrice d'Habicoop, le projet s'appuie sur un bricolage législatif qui n'a pas pour finalité d'être reproduit tel quel. Il fait office d'exemple, et donne un important supplément de substance au travail de lobbying de l'association, tant à l'échelon national que dans les régions.

L'intérêt et le soutien des villes

«Strasbourg, Grenoble (Paris) et d'autres métropoles participent à un réseau des villes qui soutiennent l'habitat participatif. Ces collectivités sont confrontées à des demandes, en matière d'accompagnement de projet, auxquelles elles ne savent comment répondre. La fédération nationale des coopératives HLM nous soutient aussi depuis nos débuts.» Ces projets privés concernent le plus souvent l'accès à la propriété. En conséquence, pour les villes concernées, il peut s'avérer délicat de, par exemple, céder à prix avantageux des terrains à des groupes de personnes réunis en Société civile immobilière (SCI) dotée de moyens financiers. D'où l'intérêt pour le principe de coopérative locative à but non lucratif, qui a en outre l'avantage de permettre de lutter contre la spéculation.

Action auprès du Sénat

Poussant plus loin la réflexion prospective, Habicoop imagine que les collectivités pourraient encourager des projets coopératifs dans les exercices de rénovation afin de résorber la part d'habitat insalubre. A l'échelon national, la coopérative locative interpelle aussi. Habicoop a transmis, en juin, un projet de loi sollicité par la fédération des coopératives HLM. Ce texte devrait alimenter une initiative du groupe socialiste au Sénat – la chambre haute. «Notre objectif serait d'inscrire la coopérative d'habitation dans la loi de 1947 qui régit les coopératives en général, et dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Cela permettrait de justifier un rôle d'utilité sociale auprès des collectivités, de bénéficier d'aides pour acquérir du fon-

cier, ou de se voir attribuer des baux emphytéotiques.» On rappelle pour mémoire que les prêts à 60 ou 100 ans tels qu'ils sont pratiqués en Suisse ne sont pas courant en France, où la norme est plutôt 25 ans.

La coopérative devrait aussi avoir accès à des outils financiers. «Idéalement, les mêmes que ceux dont bénéficient les offices de HLM, même si nous ne nous faisons pas trop d'illusions sur ce plan-là. De pouvoir accéder à ces aides en collaborant avec un organisme HLM nous conviendrait déjà,» précise Sarah Trudelle. Pour le statut, la forme la plus favorable serait celle de la Société par action simplifiée (SAS) coopérative. «C'est le statut le plus souple, celui qui convenait le mieux. Mais comme c'est une société commerciale elle est soumise à l'impôt sur les sociétés. Donc le danger est qu'après 20 ans et les emprunts remboursés, le risque de bénéfice existe. Le fisc pourrait alors considérer que les locataires n'ont pas été assez mis à contribution. Et à ce titre, il nous taxerait comme si nous avions dissimulé des recettes.» Cette description détaillée pour montrer que la solution idéale n'est pas encore d'actualité.

La coopérative telle que la conçoit Habicoop ressemble à sa sœur (aînée) suisse. «Mais nous voudrions mettre en place une part de capitalisation, comprise dans le loyer. Elle permettrait de constituer une petite cagnotte dont peut bénéficier le membre sortant. Celui-ci ne trouvera peut-être pas d'autres coopératives pour se loger, un petit capital pourrait donc lui être utile.» Le texte soumis aux sénateurs, pourrait donner lieu, dès l'année prochaine, à un nouvel élan pour l'habitat coopératif en France. Sarah Trudelle y croit: «La nouvelle majorité parlementaire, et la nouvelle ministre du logement – l'écologiste Cécile Duffot – sont plus sensibles à des projets tels que le nôtre.» Il y a de l'opportunité historique dans l'air.

Texte et photos Vincent Borcard

L'impact des coopératives dans le monde

- Comptant aujourd'hui plus d'un milliard de membres dans plus de 100 pays, les coopératives emploient plus de 100 millions de personnes dans le monde, soit 20% de plus que les entreprises multinationales.
- Associations volontaires et autonomes, elles assurent le mode de subsistance de la moitié de la population mondiale.
- A elles seules, les 300 plus grandes coopératives au monde génèrent 1600 milliards de dollars américains, soit un chiffre d'affaires équivalent à la neuvième économie mondiale (2008).
- Selon l'Organisation mondiale du travail (OIT), les coopératives ont mieux réagi à l'aggravation de la crise mondiale de l'économie et de l'emploi que les autres secteurs.
- Elles permettent à 50% de la population mondiale de gagner leur vie.
- En Argentine, en 2005, 58% de l'électricité en zone rurale était fournie par des coopératives.
- En Colombie, Saludcoop, une coopérative de santé, dispense des services de santé à 15,5% de la population.
- Au Japon, 9,1 millions de familles d'agriculteurs sont membres de coopératives qui emploient 257 000 personnes.
- En Inde, les besoins de 67% des foyers ruraux sont couverts par des coopératives.
- En Suisse, la plus grande enseigne de distribution et plus grand employeur du secteur privé est une coopérative, mais seulement 5% des logements sont aux mains des coopératives d'habitation!

Comme le déclare Henry Hagen, Chef du Département des coopératives de l'OIT: «Nous considérons que les coopératives sont importantes pour améliorer les conditions de vie et de travail des hommes et des femmes globalement, et pour mettre à leur disposition des infrastructures et des services essentiels, même dans des zones négligées par l'Etat ou les entreprises dirigées par des investisseurs. En outre, les valeurs qui sont au cœur du mouvement coopératif sont fondamentales pour créer des emplois décents. Les coopératives tendent vers une économie démocratique, centrée sur l'homme, soucieuse de l'environnement, tout en favorisant la croissance économique, la justice sociale et une mondialisation équitable.»



Allons-y !

Les maîtres d'ouvrage suisses font confiance aux pros du solaire® reconnus de Swissolar. Forts de leurs connaissances spécialisées, les concepteurs et installateurs réalisent des installations électriques à énergie solaire de toutes tailles pour les constructions neuves et anciennes. 25 m² de cellules photovoltaïques assurent les besoins en électricité d'une famille pendant au moins 30 ans. Participez vous aussi au monde de demain en optant pour l'énergie électrique renouvelable. Vous trouverez la liste complète des pros du solaire® près de chez vous ainsi que des informations objectives en matière de chaleur solaire sur www.swissolar.ch, ou par téléphone au numéro 084 800 01 04.







De gauche à droite:
Tea time, FLPAl, Genève; Ludothèque La Marelle, Genève;
staff de TV Bourdo-Net (www.tvbourdo.net), FLCL, Lausanne.

6-7



Piscine SCH Les Ailes, Genève-Cointrin.

22-23



De gauche à droite:
Buanderie et chaufferie, SCHG, Genève; SCH Les Ailes,
Grand-Saconnex; place de jeux et déchetterie, FLCL, Lau-
sanne.

30-31



De gauche à droite:
FLCL, Lausanne; Comité ASH romande, Lausanne; secréta-
riat ASH romande, Lausanne; secrétariat SCHL, Lausanne.

42-43

Photos: 2012 © poussiere.net <http://poussiere.net> # jp fonjallaz

Faites-vous plaisir, surprenez-nous!

redaction@habitation.ch

Pour participer à la vie de la revue, nous envoyer vos infos, vos documents, vos photos, vos histoires de palier, vos projets, vos coups de gueule, vos joies et vos peines. Montrez-nous que vous existez, vous ne le regretterez pas! La rubrique «COOPÉRATIVES» vous est spécialement destinée.

abonnement@habitation.ch

Pour vous abonner ou offrir des abonnements, il vous suffit d'aller sur www.habitation.ch > abonnement, de remplir le formulaire et d'envoyer.

publicite@habitation.ch

La revue Habitation tire à 4000 exemplaires en moyenne, avec une diffusion géographique importante dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction: un public cible idéal pour des annonceurs exigeants. Données média et tarifs publicitaires sous www.habitation.ch > publicité.

Impressum

La revue Habitation est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** J. Cuttat, P. Magnin, M. Descombes, V. Borcard, J.-L. Emmenegger, P. Cléménçon • **Publicité:** publicite@habitation.ch ou tél. 079 617 74 92 • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ASH: CHF 40.-/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.-/an et CHF 40.-/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90.- à l'étranger • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande. Tirage spécial à 8000 exemplaires. • **Actualités et archives:** www.habitation.ch

WoodStar WS1®

La famille s'agrandit, forte comme un ours: voici la nouvelle gamme de fenêtres WS1® en bois/alu et en bois.

Car votre santé est en jeu

Nouveau avec Ego®Fresh, l'aération intégrée dans la fenêtre avec récupération de la chaleur.



Scannez le code QR pour voir le film de présentation.



EgoKiefer SA
Fenêtres et portes
CH-1844 Villeneuve
Téléphone +41 21 967 08 00

Et dans 13 succursales et plus de 350 concessionnaires et partenaires dans toutes la Suisse: www.egokiefer.ch

Protection du climat comprise.

La nouvelle star des fenêtres en bois/alu et en bois s'appelle WoodStar WS1®. Grâce à la peinture intégrale de chaque pièce et à l'assemblage des angles chevillé, les fenêtres WS1® sont plus solides et durent plus longtemps. Leur design attrayant vous enthousiasmera. Les fenêtres WS1® sont certifiées MINERGIE® et permettent une réduction des déperditions de chaleur par les fenêtres pouvant atteindre 75%. Faites le calcul pour votre maison sur www.energy-and-more.ch.

Une entreprise de
 AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

MINERGIE®
LEADING PARTNER

Light Art by Gerry Hofstetter®

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

Un partenariat rentable



Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques. C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire. Profitez vous aussi de notre solide expérience.

2301 La Chaux-de-Fonds, 30, avenue Léopold-Robert, tél. 032 910 93 93
1700 Fribourg, 35, rue de Romont, tél. 026 347 45 60
1204 Genève, 6-8, place Longemalle, tél. 022 818 44 44
1003 Lausanne, 21, rue St-Laurent, tél. 021 310 34 11
2001 Neuchâtel, 3, rue du Temple-Neuf, tél. 032 722 59 59
1951 Sion, 46, place du Midi, tél. 027 328 15 55
1800 Vevey, 15, avenue Général-Guisan, tél. 021 925 93 20
1400 Yverdon-les-Bains, 4-6, rue du Casino, tél. 024 424 13 40
www.banquecoop.ch