

Coopératives: plus ça change...

La chronique de grandes et anciennes coopératives romandes rappelle à quel point l'environnement et la mission varient peu. Instituts de crédits hésitants, pouvoir publics inquiets. Et quantité de ménages et de personnes seules laissées à l'écart du marché (libre) du logement.



Part sociale de la SCHL en 1920. SCHL/DR

Le mouvement des coopératives d'habitation a déjà marqué trois siècles – le XIX^e, le XX^e et le XXI^e. Et il est intéressant de constater que ni ses motivations, ni les obstacles qui se dressent devant lui ont beaucoup changé. Au XIX^e siècle, la démarche avait été suscitée et soutenue par les médecins, qui dénoncent l'insalubrité des taudis, et la rapidité avec laquelle les maladies s'y répandent. Dans les années 1890, une étude constate que si la mortalité infantile à Lausanne (18,9%) est inférieure à la moyenne suisse (20,8%), elle atteint 34,8% dans le quartier populaire du Vallon. En fait, sur ce point la situation s'est notablement améliorée.

Depuis le milieu du XIX^e siècle, l'Europe de la révolution industrielle dressait le constat. Il y a un manque de logements décentes pour ouvriers et les pauvres. Globalement, les milieux de la santé pressent, ceux de la philanthropie s'agitent et les pouvoirs publics hésitent. Des pays européens votent des lois. Et lors de l'Exposition universelle de 1900, l'Angleterre peut faire valoir la création de 2700 sociétés de construction (building societies), l'Allemagne 432, la Belgique 138, la France 75. Et la Suisse? La Confédération constate qu'industriels et pasteurs font la promotion de la famille, dont les valeurs doivent faciliter l'intégration de l'ouvrier. De grands industriels facilitent l'acquisition de logements par leurs (bons) ouvriers. En 1873, un rapport sur la condition ouvrière mentionne ce système... Mais évoque aussi des sociétés immobilières d'utilité publique soutenues par des capitaux constitués par souscription.

Parmi les pionniers romands: Le Locle! En 1858, sous l'impulsion de la ville, une opération philanthropique facilite la construction du quartier du Progrès. A Lausanne, la Société de construction à Lausanne, fondée en 1860, réalise une maison de 56 appartements, place du Tunnel. Une Association coopérative immobilière de la Pontaise, fondée en 1869, construit à la rue des Amis. Une Société des

logements économiques, fondée en 1875, construit 4 immeubles en 1886, à la rue du Jura. A Genève, le modèle de la cité-jardin aurait été reproduit dans divers quartiers périphériques.

La Maison ouvrière aux Bégonias

Ces sociétés ont aujourd'hui disparu. Mais des pionniers demeurent. «C'est absolument remarquable de voir que la Société coopérative immobilière La Maison ouvrière existait déjà en 1903», s'exclame Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP. En décembre 1903, la première assemblée générale rassemble une septantaine de personnes. La Maison ouvrière a des origines philanthropiques, des personnalités de la bourgeoisie libérale lausannoise se sont penchées sur son berceau. Avec pour objectif d'attirer des capitaux d'épargne, et de convaincre qu'il s'agissait d'un investissement comme un autre. Le dividende maximum est fixé à 4%, deux fois plus que la rente d'Etat. Les candidats ne se ruent pas, et il faudra attendre une dizaine d'années pour voir le capital s'envoler quelque peu, grâce au soutien de membres de l'Eglise libre... Mais cela n'avait pas empêché une première réalisation – 27 appartements de deux et trois pièces –, en 1907, au chemin des Bégonias. Le terrain avait été acheté à la ville pour 8 francs le m² – la Municipalité acceptant d'être payée en parts sociales. Le concours d'architecture est remporté par l'architecte Jacques Regamey. Le jury apprécie la taille des pièces et la modicité des prix, elle regrette l'option «maison-caserne». Les façades seront radoucies entre projet et réalisation.

Le deuxième projet, le Pré d'Ouchy, est retardé par la guerre, et la construction ne s'achève qu'en 1921. Vingt-huit appartements sont loués. L'objectif est d'en attribuer un tiers à des personnes peu fortunées, un tiers à des ouvriers, un tiers à des employés. Le détail révèle que le souci de favoriser la mixité était déjà au programme des coopératives d'habitation il y a un siècle. Ce projet est aussi un des premiers à bénéficier d'une aide financière tripartite. Selon son principe, la Confédération et le canton subventionnent les projets d'habitation sociale, si la commune ou la ville participent aussi.

La SCHG et les jardins d'Aïre

A Genève, les sources font remonter les débuts de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) à 1919, à une démarche du syndicaliste Charles Burklin auprès de l'urbaniste Camille Martin. Et de l'organisation par un cordonnier d'une rencontre entre un agent immobilier et un groupe d'ouvriers et de petits patrons. A chaque fois, on retrouve des initiatives aux confins de la philanthropie et du socialisme. Sur le plan économique, Genève traverse

Nouvelle réalisation (oct 2017)

Cité Vieusseux 23-25-27

63 logements

820 m² d'activités

schg

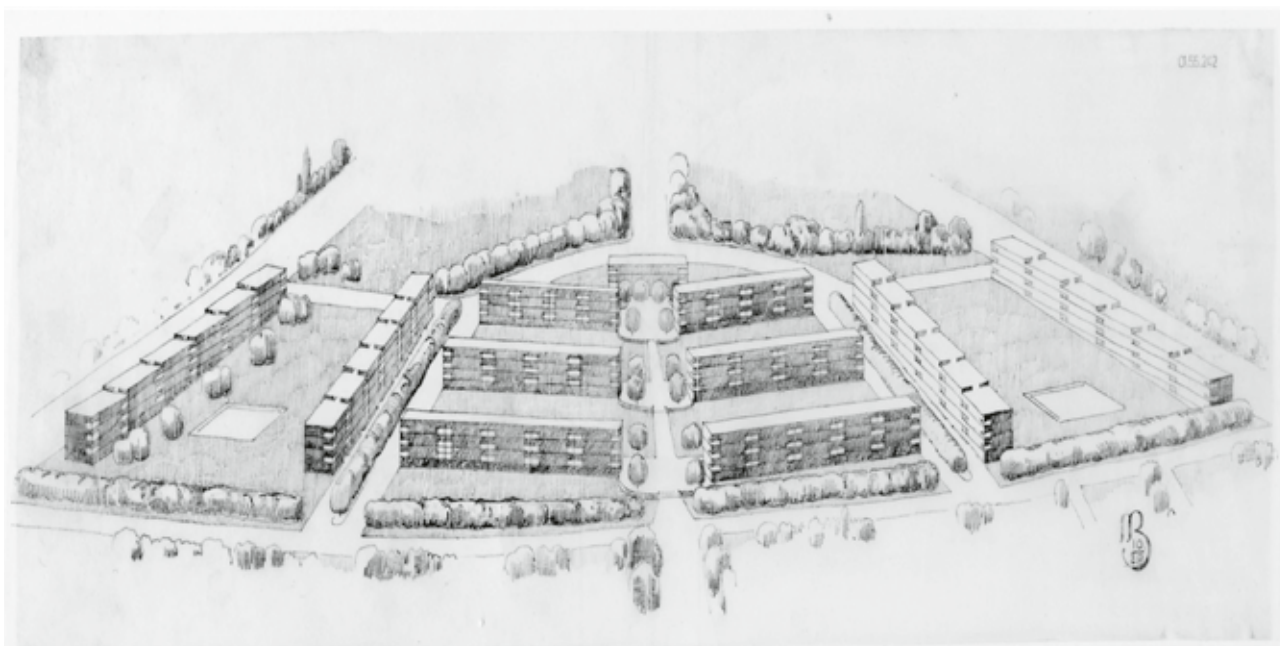


Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.



*JEAN-MARC SIEGRIST,
Président de la SCHG*

*JEAN-PIERRE CHAPPUIS,
Directeur de la promotion immobilière*



Maurice Braillard, esquisse préliminaire du plan d'ensemble pour la Cité-Vieusseux, 1929. DR

alors une variante exacerbée de la situation du pays. L'inflation galope dans le sillage du chômage et les salaires stagnent. L'intervention de l'Etat, freinée par l'idéologie libérale, est réclamée par la gauche, mais aussi par les partis d'obédience chrétienne. Les logements vacants sont peu nombreux. Des quartiers anciens du centre, naguère voués au logement, sont transformés pour abriter des commerces et des appartements de luxe. C'est dans cet environnement que la SCHG est constituée, le 27 juin 1919. 614 sociétaires souscrivent plus de 800 parts sociales.

Les initiants sont motivés par le modèle de la cité-jardin sur lequel vont se focaliser les premiers projets. Elle doit

offrir à l'ouvrier et à l'employé la «dignité d'un logement certes modeste, mais indépendant». Des débats enfiévrés portent sur le statut. La proposition de faire bénéficier, à terme, les locataires d'un droit de propriété est finalement repoussée. Camille Martin: «Le locataire devenu propriétaire, le socialiste devenu bourgeois, acquerront bien vite la mentalité des propriétaires actuels. Ils voudront, à la première occasion, revendre leur patrimoine avec bénéfice et le nouvel occupant paiera les frais de la plus-value.»

En 1921, la première opération aboutit, dans la cité-jardin d'Aire, à la création de 52 appartements où les logements contigus se sont imposés au détriment des maisonnettes individuelles. Malgré l'obtention de l'aide fédérale,

Sources:

Claire Eggs-Debidour
La Maison ouvrière 1903-1995
Le logement social – Réalisation d'un idéal

Joëlle Neuenschwander Feihl
Société coopérative d'habitation Lausanne
1920-1995
75 ans d'élan constructeur au service de la
qualité de la vie

Bernard Lescaze, David Hiler, Anita Frei
La Société coopérative d'habitation Genève &
l'histoire du logement social à Genève
(XIX^e et XX^e siècle) 1919-1994 75 ans de la
Société coopérative d'habitation Genève



Frédéric Metzger, Cité-Vieillesse de Vieusseux, 1930-1931, façade coursoive. DR



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Constructeur de logements à loyer abordable

Coopérative reconnue d'utilité publique,
sans but lucratif, nous sommes indépendants
financièrement et politiquement

Notre parc immobilier
est entretenu avec
soin et rigueur et nos
appartements sont
régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Cheseaux, Rue du Grand-Pré 4 à 14, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

2 pièces (52 m²): CHF 814.-

(appartements protégés)

3 pièces (71 m²): CHF 1'097.-

4 pièces (92 m²): CHF 1'435.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

3 questions à Bernard Virchaux

L'objectif que se fixent les coopératives des années 20 est loué par tous. Pourtant, elles doivent affronter de nombreux vents contraires. Comment le président de l'ARMOUP en 2018 voit-il cela?

A l'origine, les coopératives se sont constituées pour loger des personnes qui n'avaient pas les moyens de se loger décemment. Cela n'a pas changé. En 1974, selon la Confédération, le revenu limite du contribuable concerné par l'aide fédérale était de 50 000 francs par an. Si nous prenons ces chiffres aujourd'hui, la moitié de la population suisse ne peut pas se loger de manière décente sur le marché libre!

Une détente sur le marché du logement est localement évoquée...

Je suis un peu surpris lorsque j'entends parler de la fin de la pénurie, niveau de logements vacants à l'appui. Car il y a zéro vacances de logements répondant aux besoins de la population. Le parc locatif de l'ensemble de la Suisse ne répond aux besoins de la population. Il est très mauvais que des gens doivent mettre 35% de leurs revenus pour se loger, car cela représente des sommes importantes qu'ils ne peuvent pas dépenser, c'est mauvais pour la consommation. Les 25% régulièrement mis en avant par les pouvoirs publics ne sont pas significatifs, car ils prennent en compte des locataires installés depuis des décennies. Les prix payés par les ménages qui emménagent sont bien plus importants. Si on fait une analyse des revenus des Vaudois – que je connais mieux – environ 70% des ménages ne peuvent pas mettre plus de 2000 francs par mois pour se loger. On y arrive en fixant le loyer à 220 francs par m² par année.

Les premières coopératives ont besoin de l'Etat, et déjà de la Confédération. Un siècle plus tard...

La Confédération est toujours intervenue comme agent de relance. L'article 104 lui impose une obligation constitutionnelle. Elle cautionne les emprunts de la CCL pour 1,8 milliard – c'est pas tout à fait rien. Elle a mis 600 ou 700 millions dans le fonds de roulement. Bien sûr on en voudrait plus. 250 millions de plus pour un problème qui concerne la moitié de la population, pour la Confédération, ce n'est rien. A nous de convaincre! **VB**

le financement est problématique. Les souscripteurs sont moins nombreux qu'espéré. Les montants annoncés des loyers ne sont pas en phase avec la majorité des demandeurs. La SCHG, forte d'appuis politiques, réussit à se faire exempter de quelques taxes, et de bénéficier des faveurs de services municipaux et de facilités lors des travaux d'infrastructures – eau, gaz, électricité, égouts. Les subsides à fonds perdus du canton et de la Confédération sont relevés de 25 à 30%... Dès les origines, construire du logement coopératif à Genève est un sport de combat, qui demande davantage que de la force.

Malgré cela, les loyers font que les premiers logements ne trouvent pas immédiatement tous preneurs. Le comité en tiendra compte pour la deuxième étape, en cessant la construction de 6 pièces, moins recherchés (car plus onéreux). En revanche, l'effondrement monétaire de 1920 s'accompagne de gains collatéraux: les pouvoirs publics mettent résolument la main à la poche. La situation s'inversera encore pour la troisième étape de construction dans le quartier d'Aire. Mais ces dernières bénéficieront du report de subventions accordés entre 1920 et 1923. Selon l'architecte Arnold Hoechel, il est alors impossible de construire des logements à loyers modérés sans l'aide de l'Etat.

La SCHL et le personnel fédéral

Retour à Lausanne, où la future Société coopérative de Lausanne (SCHL) est appelée de ses vœux par des membres de l'Union locale du personnel fédéral (ULPF). En 1920, le tribun socialiste genevois Léon Nicole est invité à présenter la toute neuve SCHG. Un municipal lausannois, Arthur Freymond, complète l'affiche. Un comité d'initiative se forme dans la foulée. Des pourparlers sont engagés avec la municipalité, ils sont récompensés par un terrain à Prélaz, qui doit permettre la réalisation de 57 logements minimum. Le modèle de la cité-jardin est alors plébiscité. 200 personnes assistent à l'assemblée générale de 1920. Les statuts mentionnent «La rareté des logements vacants à Lausanne, due à l'arrêt presque complet de la construction de maisons d'habitation, engendre une hausse continue des loyers et menace de devenir un vrai danger pour l'ensemble de la population.»



La Maison ouvrière au chemin des Bégonias après les rénovations de 1988. Max Oettli/DR



La cité-jardin de la SCHL, à Prélaz en 1922 SCHL/DR

Pour bénéficier d'une subvention fédérale, les membres doivent souscrire à 1000 parts avant la fin de l'année. Ce minimum, revu à la baisse, est atteint avec de grandes difficultés et grâce au soutien de l'ULPF.

La SCHL obtient donc un droit de superficie pour un terrain de 12 000 m², à 35 centimes le m² par année. Les autorités communales s'affirment devant l'inconnu: «Nous avons décidé de faire une expérience. Les résultats ne seront connus de façon absolument définitive et probante que dans 60 ans, à l'expiration de la superficie. Souhaitons que nos descendants ne maudissent pas la témérité ou l'imprévoyance du Conseil communal de 1920-1921.» Le financement du projet est rendu encore plus difficile par une campagne de dénigrement. Et l'organisme de crédit, Le Crédit foncier, demande des garanties supplémentaires à la ville, qui doit s'engager. La SCHL invite alors la ville à siéger dans son conseil d'administration. Lequel fait par ailleurs remarquer: «Nous avons constaté à maintes reprises le peu d'empressement des établissements financiers officiels à nous faciliter la tâche, malgré les assurances formelles que nous leur apportions.»

Au total, vingt-six maisons familiales, huit maisons de deux appartements et trois maisons, pour un total de 60 logements, sont concernés par cette première opération. Elle a été conçue comme un quartier organisé autour d'une place de jeux pour enfants. Chaque logement est équipé d'une salle de bains. Et doté d'un jardin de 100 à 150 m². Le bilan, selon *La Feuille d'avis de Lausanne*, en 1922: «Etre chez soi, complètement chez soi, de la cave au grenier, avec un jardin à sa porte et toutes les facilités possibles d'organiser sa vie comme on l'entend, sans gêner les voisins et sans être gênés par eux, cela est d'un prix inestimable (...). Offrir à un travailleur modeste une demeure de ce genre, avec (...) pour le moins la garantie de ne pas en être chassé par une subite augmentation de loyer, c'est, si on y réfléchit bien, l'orienter vers un genre de vie propre à développer ses penchants les meilleurs: goût du chez soi, de l'expérience bien ordonnée, de la vie familiale, sentiment d'indépendance, de la responsabilité personnelle.» Un siècle plus tard, la magie n'a pas fini d'opérer.

Vincent Borcard

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **6 juin 2018** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 27 69

