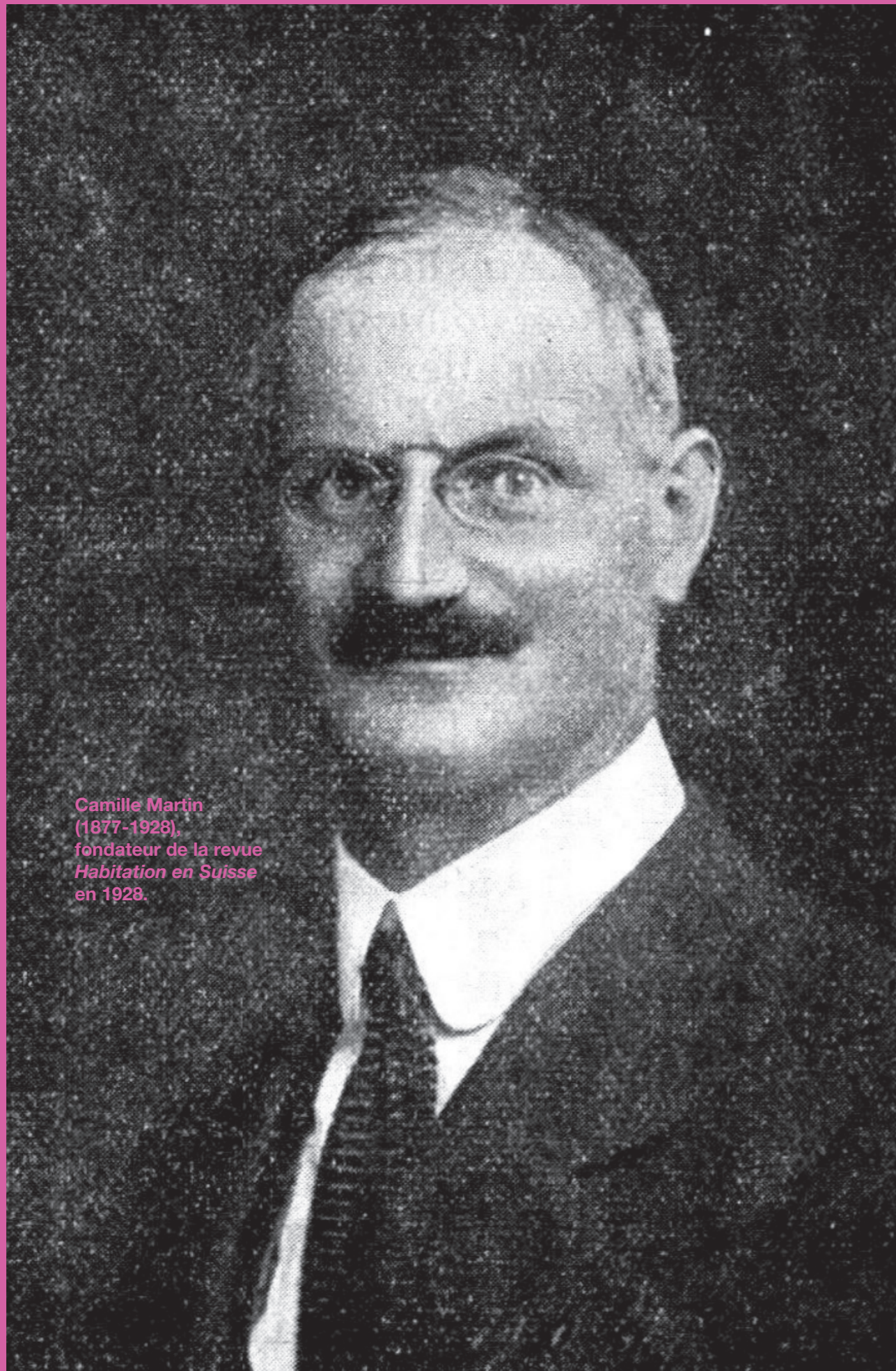




**H**abitation



Camille Martin  
(1877-1928),  
fondateur de la revue  
*Habitation en Suisse*  
en 1928.

### 3 éditorial | habitation 1928-2017

Chères lectrices, chers lecteurs,

L'aventure de la revue *Habitation* a commencé en janvier 1928, avec un vibrant **APPEL AUX LECTEURS** et un **programme éditorial ambitieux**, décliné en des termes qui peuvent paraître aujourd'hui un tantinet lyriques, mais dont la modernité et l'audace laissent pantois, comme le montrent les deux extraits ci-dessous, tirés du texte programmatique du fondateur de la revue, Camille Martin, paru dans le numéro 1 de la revue. Ce programme vaut encore aujourd'hui à quelques nuances près, et nous espérons vivement en être les dignes héritiers.

«L'*Habitation en Suisse*» s'adresse à tous ceux qui, en terre romande et dans les contrées où l'on parle la langue française s'intéressent au problème du logement. Elle n'aura donc pas un caractère purement local. Sans doute elle cherchera à renseigner ses lecteurs sur les faits et les idées qui sont issus de notre pays; elle étendra cependant le cercle de ses investigations au dehors. Au: Connais-toi toi-même de Socrate, elle ajoutera le: regarde autour de toi, des penseurs modernes.

Sans prétendre être une feuille d'avant-garde, l'*habitation* suivra avec sympathie les recherches faites non pas dans le but d'innover à tout prix, mais avec le désir d'utiliser en vue de l'*habitation* les ressources de la technique moderne, et d'aménager le logement pour les besoins de l'homme d'aujourd'hui. Elle signalera les publications les plus importantes, dans le domaine de l'architecture, de la construction et de l'urbanisme moderne.

Pour fêter les 90 ans de publication ininterrompue, nous avons envie de vous livrer en cadeau un modeste numéro hors-série tiré à 6000 exemplaires, au graphisme un brin décalé et aux contenus reflétant de manière totalement arbitraire et subjective une plongée dans **les 90 ans d'archives de la revue *Habitation***. Vincent Borcard, Jean-Louis Emmenegger et moi-même nous sommes

donc immergés chacun dans une tranche de 30 ans d'archives pour vous en restituer quelques miettes – sans prétention ni à l'exhaustivité, ni à l'objectivité, mais dans le simple espoir de vous livrer quelques perles et éventuellement de susciter quelques menues réflexions.

Or, ce qui frappe le plus sur l'ensemble des 90 ans d'archives, c'est la récurrence têtue et forcée de certains thèmes: pénurie de logements à loyers abordables, manque de soutien politique face aux méfaits du marché immobilier spéculatif, prix exubérant des terrains à bâtir péjorant les bonnes intentions des coopératives d'habitation, une part de marché du logement d'utilité publique incroyablement faible, malgré les avantages évidents de ce type de logements, etc.

Comme si l'humanité était incapable d'apprendre de ses erreurs passées, comme si la société retombait inlassablement dans les mêmes ornières idéologiques, politiques et économiques. Une humanité prise entre rêve et cauchemar, prisonnière d'un éternel somnambulisme, incapable de s'émanciper des vues de l'esprit des classes dominantes. Et c'est ainsi qu'aujourd'hui encore, malgré les efforts concertés et louables d'associations faitières comme coopératives d'habitation Suisse, près de 95% des locataires (63% des ménages) vivent dans des logements locatifs en payant la plupart du temps des loyers surfaits par la grâce de la spéculation foncière et immobilière. Les autres, les propriétaires, ont les moyens de s'en affranchir plus ou moins, à l'abri de leur sacro-sainte propriété privée.

Une petite lueur d'espoir semble toutefois pointer à l'horizon de cette passivité collective, malgré – ou à cause – des catastrophes climatiques et économiques signant les prémisses presque trop évidentes de la 6<sup>e</sup> extinction massive des espèces vivantes de la planète – que certains abrutis plus ou moins charismatiques s'entêtent à nier: un peu partout dans le monde, des mouvements alternatifs proposent des solutions alternatives au désastreux principe de croissance, au désastreux mythe de la concurrence, aux désastreuses tentatives d'assujettir la nature. Et en Suisse en particulier, dans le bâtiment par exemple, le mouvement des coopératives d'habitation et d'habitants connaît un regain réjouissant de développement de projets et de reconnaissance publique. Juste un feu de paille?

Patrick Cléménçon

#### Impressum

Hors-série *Habitation* pour les 90 ans de la revue, conçu et réalisé par Patrick Cléménçon, Vincent Borcard et Jean-Louis Emmenegger; imprimé à 6000 exemplaires par l'Imprimerie Saint-Paul à Fribourg en novembre 2018 et distribué gratuitement à tous nos fidèles abonnés/es, pour les remercier de leur intérêt – c'est bon d'être lu, merci! Retrouvez toutes nos archives sous:  
<https://www.e-periodica.ch/digbib/volumes?UID=hab-001>  
Couverture PC

## Naissance et privilèges

L'aventure de la revue *Habitation* commence donc en janvier 1928... dix ans après la fin de la Première Guerre mondiale et un an avant le grand krach boursier d'octobre 1929. Période troublée et instable s'il en est! La revue s'appelle alors L'Habitation en Suisse et elle ambitionne de fédérer les membres de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement (USAL), l'ancêtre de l'Association suisse pour l'habitat (ASH), aujourd'hui **coopérative d'habitation Suisse...** hmm... de fédérer, disais-je, ses membres autour

d'un projet beau comme l'expression d'une foi nouvelle en l'humanité. Et cela pour un abonnement de 3,50 francs par année. Avec, déjà à l'époque, une faveur accordée aux membres des Sociétés coopératives de Genève et de Lausanne, qui bénéficient d'un subside de 1,50 franc... Aujourd'hui, sans le soutien massif (massivement subventionné) des deux géantes, la revue pourrait mettre la clé sous la porte: un grand merci donc pour leur indéfectible fidélité.

## Taudis et tuberculose

L'insalubrité crasse de trop nombreux logements obnubilait les têtes pensantes, car avant la Seconde Guerre mondiale, **tuberculose, choléra et autres maladies infectieuses** faisaient encore trop souvent des ravages dans les ménages défavorisés, qui devaient se contenter de vivre encaqués comme des harengs dans des taudis. Santé physique, mais aussi santé morale étaient au menu tant des urbanistes que des architectes, qui semblaient avoir trouvé la panacée dans la cité-jardin, qui s'est vue déclinée sous diverses formes, tant en

Suisse romande qu'alémanique d'ailleurs. Et quand il y avait plus de murs que de jardins, on parlait alors de colonies. Ces cités-jardins semblaient solutionner à la fois le problème de la **promiscuité des logements** et des activités en plein air – censées détourner le brave manœuvre des tentations alcoolisées des troquets du diable. D'un point de vue urbanistique, on rasait donc des pans de quartiers entiers dès que possible, pour y reconstruire à neuf... des logements qui échappaient si possible aux appétits des spéculants du jour.

## Edition spéciale et plongeur des 10 m

En 1937, la revue *Habitation* se lançait dans son **premier numéro spécial**, entièrement consacré à la plage de Bellerive à Lausanne. Vendu 50 centimes, ce numéro (mensuel) est une apologie méritée d'un bord du Léman transformé en plage, avec un bassin olympique encore enclos dans le lac, tout comme le bassin des plongeurs, dont le plancher supérieur trônait déjà à 10 m de hauteur. «C'est le 10 juillet 1937 que fut inaugurée, sur les bords du

Léman, la plus belle plage de Suisse, œuvre de la Municipalité de Lausanne, réalisée par l'architecte Marc Piccard. Les très grands progrès acquis dans l'aménagement des plages modernes, dont Bellerive est un exemple remarquable, méritent quelques considérations générales sur le rôle de ces établissements dans la vie urbaine.» C'est aujourd'hui encore la piscine préférée de nombreux/ses Lausannois/es...

## Chauffage et arts plastiques

J'aurais aussi pu intituler ce paragraphe «Guerre et charbon», mais comme j'ai écrit plus haut que la revue souhaitait fédérer ses membres autour d'un projet beau comme l'expression d'une foi nouvelle en l'humanité, je n'allais pas vous entraîner dans les affres des conquêtes et des désastres hitlériens, et leurs consécutifs problèmes en Suisse de **pénurie de charbon**, forçant nos chers grands-parents à devoir se chauffer avec d'abord 30% de moins de charbon par hiver, puis 40% de moins et **50% de moins**

**l'hiver suivant...** Non. Bien au contraire. C'est d'ailleurs une caractéristique frappante, ces pages des années 30 et 40, qui donnent une très grande place aux arts plastiques, avec même parfois les honneurs de la 1<sup>re</sup> de couverture (**ci-contre**), ainsi qu'aux articles baladant les lecteurs aux quatre coins du monde, dans des congrès internationaux et autres visites de sites de développement urbain remarquables.

lausanne, juin 1938 • revue mensuelle • XI<sup>e</sup> année • le N° 40 ct.

# habitation



Etude.

Ph. Hainard.

sommaire : philippe hainard, genève 6  
exposition nationale suisse, zurich 1939

## Architecture et prisonniers de guerre

Non seulement la revue *Habitation* était distribuée aux prisonniers de guerre internés en Suisse (dans des conditions qui n'avaient parfois pas grand chose à envier à certains camps de notre grand voisin du nord), mais un numéro entier a été consacré en 1944 aux projets d'architecture et d'urbanisme imaginés par ces mêmes prisonniers de guerre de tous horizons dans le cadre d'un **Concours de la captivité**, orga-

nisé par l'Aide aux prisonniers de guerre de l'Union chrétienne de jeunes gens, le Fonds européen de secours aux étudiants et le Service d'aide intellectuelle aux prisonniers de guerre du Bureau international de l'éducation. A défaut d'un projet beau comme l'expression d'une foi nouvelle en l'humanité, on retiendra le courage et l'entregent des rédacteurs de l'époque, qui font contre mauvaise fortune bon cœur.

## Four et «pédomètre<sup>1</sup>»

En même temps que le frigo et le chauffage central, portés par fée électricité, envahissaient les ménages dès l'après-guerre (la seconde), la revue *Habitation* s'est mise à publier des anthologies en guise d'éditos. On pouvait ainsi lire Goethe «Certains esprits ne méritent que de croupir dans leurs âneries» et autres moralisateurs de grand entregent plutôt que les fadaises du rédacteur en chef actuel... Et puis, il fallait bien entendu aussi se préoccuper de **reconstruire l'Europe!** On construisait alors autant pour reconstruire que pour occuper

les **chômeurs**, et tant qu'à faire, on s'évertuait à construire mieux qu'avant guerre-s, en prêtant attention à la lumière naturelle, une bonne aération, des **équipements modernes**, des salles de bain avec baignoire, des **cuisines rationalisées** et avec des **fours et cuisinières électriques**, ainsi que des typologies d'habitation permettant de réduire les **24 km de déplacements quotidiens des ménagères** mesurés par un «pédomètre», sorte de précurseur mécanique de l'aliénant podomètre numérique des aficionados du jogging actuels!

## Logement et politique du logement

Bien que tous les taudis et autres **clapiers à lapins** n'aient pas encore été éradiqués à l'aube des années 50, la construction de logements à loyers abordables sombre à nouveau dans des difficultés avant tout d'ordre financières, notamment depuis que la **Confédération a cessé son subventionnement d'après guerre**. La revue s'engage dès lors très activement en faveur d'une politique de **subventionnement** plus généreuse dans un numéro entièrement consacré au sujet et insiste sur le **rôle prépondérant que peuvent**

**jouer les coopératives de construction et d'habitation**. Ce seront les grands thèmes récurrents des prochaines années... et on n'est toujours pas sorti de l'auberge en 2018. L'USAL se mobilise également dans les pages de la revue **contre la hausse généralisée des loyers**. Elle milite en outre en faveur du **droit de superficie** déjà avant 1929, espérant ainsi pouvoir modérer un brin la flambée des prix des terrains à bâtir... inlassable refrain, que l'on siffle aujourd'hui de plus belle.

## La construction de logements bon marché est-elle possible?

C'est la question qui tue. Dans un numéro de 1954, la rédaction lorgne même du côté de **l'abbé Pierre**: le saint homme aurait-il la solution miracle? Il semble que sans subventions ce ne soit guère possible, mais elles sont dures à obtenir dans une économie libérale à la sauce helvétique, alors, pour tenter de résoudre au moins le problème de la cherté du prix du terrain à bâtir, l'USAL va

jusqu'à revendiquer **que toute spéculation foncière soit interdite!** On n'est pas loin du fameux «La propriété, c'est le vol» du précurseur de l'anarchisme **Pierre-Joseph Proudhon**. Et la rédaction, se voyant déjà vouée aux gémonies, de s'excuser, mais non sans une certaine malice, de **reprendre un article paru dans la Lutte syndicale**. C'est décidément l'éternelle rigolade!

*Notre journal, qui tient, dans la mesure du possible, à n'apporter que des témoignages apolitiques sur le problème du logement, sera certainement excusé, par ses lecteurs, de leur placer sous les yeux un article paru dans la « Lutte syndicale » : il faut, à de certains graves instants, savoir se faire violence pour écouter toutes les opinions, faute de quoi notre propre opinion ne serait elle-même qu'un préjugé — et cela, évitons-le, même au prix d'une dérogation momentanée à notre ligne de conduite : et merci à nos lecteurs de bien vouloir le comprendre.*  
Réd.

<sup>1</sup> Le «pédomètre» est un petit instrument semblable à une montre, que l'on applique sur la jambe, et qui mesure et totalise en mètres les pas du porteur.



**TARIF**  
8 ct. le kWh.  
toute la journée.

**SUBVENTION**  
d'installation  
Fr. 70.—.

**COURANT**  
**GRATUIT**  
le 1<sup>er</sup> mois.

**FACULTÉ**  
de louer  
l'appareil choisi.

**Rendez votre femme heureuse**  
en lui offrant une cuisinière électrique!

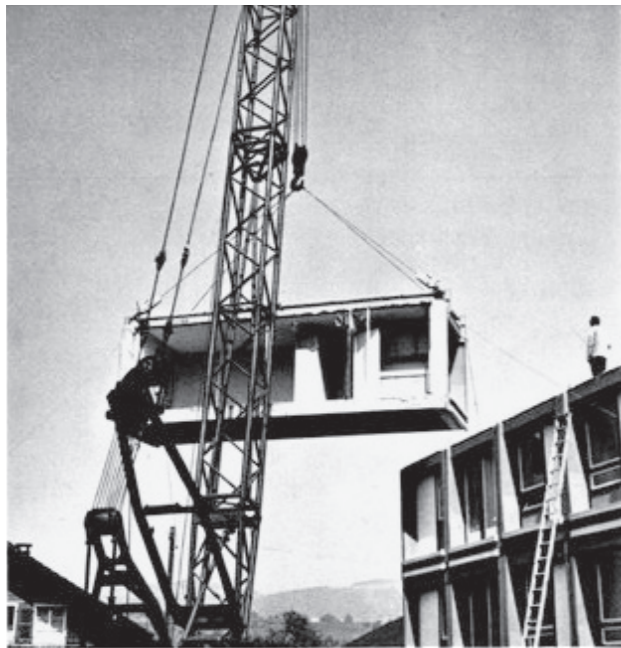


Tous renseignements auprès du **SERVICE**  
de **L'ÉLECTRICITÉ** de la ville de Lausanne  
et de tous les **électriciens-concessionnaires**.

Quand les gens commentent cette pub aujourd'hui, ça donne une chouette vidéo:  
<http://www.habitation.ch/actualites/> Rendez votre femme heureuse

## Grands ensembles et grands classiques

«Les projets de construction (travaux publics et privés) dont l'exécution est prévue en 1960 totalisent 6,4 milliards de francs. On enregistre un accroissement de 26% par rapport à 1959», lit-on dans *Habitation* en 1960. Mais ces années-là ignorent encore qu'elles sont glorieuses. D'abord, la main-d'œuvre manque – «Les ressources qu'offre actuellement le marché du travail ne sont certainement pas meilleures que l'an dernier. Il semble dès lors exclu que l'on parvienne à exécuter au cours de cette année un volume de travaux dépassant d'un quart celui de 1959.»



La construction passe par la multiplication des grands ensembles. La vie en commun dans ces quartiers et ces cités s'apparente dans les colonnes de la revue à une terra incognita. En comparaison, la question contemporaine du «vivre ensemble» est un luxe: on craint alors pour l'ordre social. *Habitation* rend compte en 1961 d'une journée de débat sur le thème «Vie sociale et communautaire dans les quartiers nouvellement bâtis», organisée par le Forum du Cartel romand d'hygiène sociale et morale. Vu d'aujourd'hui, on s'attend aux exposés du sociologue, du géographe et de l'urbaniste. Mais les invités sont ici le pasteur, le prêtre et – quand-même – l'architecte. Le pasteur témoigne à partir d'un quartier de Prilly: «Cette solitude est le sentiment dominant. On aspire à vivre seul, on n'aime pas les cancons. Le prochain nous est indifférent.» Du quartier des Franchises, centre névralgique de la SCHG, à Genève, le prêtre livre un témoignage plus positif: «Il y a dans ce quartier une grande fraternité. Cette vingtaine d'immeubles forme un groupe séparé de la grande circulation et n'a que deux sorties principales pour se rendre en ville. Cette disposition oblige les habitants à se rencontrer fréquemment en allant et en revenant du travail. (...) Les enfants peuvent jouer en toute liberté et les mamans faire facilement connaissance.» L'architecte est plus circons-

pect: «Le passé ne nous a pas donné d'exemples de grands quartiers occupés dans un temps très bref. Il était possible de créer progressivement un esprit communautaire, cela d'autant plus que les immeubles ne groupaient jamais qu'une vingtaine de familles. Aujourd'hui, le rythme s'est accru en même temps que s'agrandissent les immeubles, rendant plus difficile l'assimilation de leurs locataires...»

Il faut construire beaucoup (*bis*). De nombreux intervenants évoquent la difficulté d'arracher des terrains à la spéculation. Et les coûts de construction: «Serait-il possible, se demandera-t-on, de réduire les investissements par logement? Fort probablement; mais il faudrait pour cela que les constructeurs, d'une part, les locataires de l'autre, diminuent leurs prétentions et leurs exigences touchant moins le confort que la «présentation»; de leur côté, il faudrait que les architectes, dont les honoraires sont calculés en pourcentage du coût de la bâtisse, ne poussent pas à la dépense. Il y a certainement des dépenses de luxe que l'on pourrait éviter sans diminuer pour autant le confort des logements.» Les techniques permettant de faire des économies sont souvent évoquées. Les solutions affluent, et il est alors beaucoup question des techniques de préfabrication (voir photos). Ces questions sont encore régulièrement évoquées dans *Habitation*. Tout comme celle du logement des aînés encore non concernés par «l'asile de vieillards» (sic).

Fait rarissime aujourd'hui, la revue ouvre ses pages à l'international. La présentation d'un grand ensemble en Grande-Bretagne ou au Mexique alterne avec l'évocation de systèmes constructifs appliqués avec succès en Pologne ou en Tchécoslovaquie... La revue semble parfois naïve, mais il est difficile aujourd'hui de prédire comment seront perçus, dans un demi-siècle, les articles publiés en 2018. Mieux, espérons qu'une suite d'articles à la gloire de réalisations de l'industrie du ciment amianté dans les «pays en développement» – «village pour des fermiers arabes», dans l'édition du mois de mars 1964.

Plus positivement, les années soixante voient l'apparition de «Notre page féminine», qui traitera de «l'éternel problème des armoires», de «la fatigue, un mal du siècle», ou de «en Suisse aussi, il y a une recherche ménagère». La montée en puissance de la cause féminine était amorcée. La composition de la rédaction d'*Habitation* – et des instances de l'ARMOUP – témoigne que la question de la parité demeure, un demi-siècle plus tard, encore ouverte.

## Pollution et aménagement

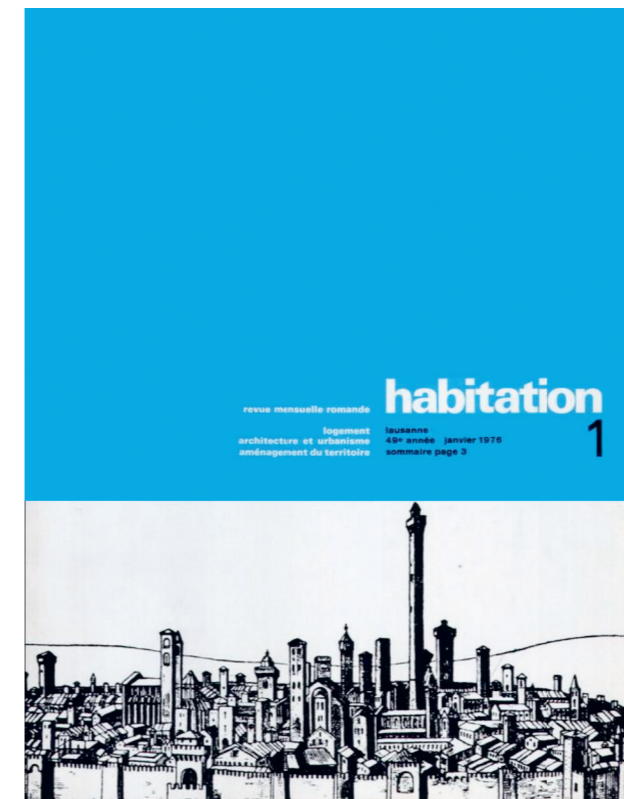
Des catastrophes comme l'empoisonnement du Rhin, sont passées par là. Un dossier, consacré à la pollution, à toutes les pollutions, s'ouvre en janvier 1970 par une citation: «Ce qui rend ce monde inhabitable, c'est le moteur dont dispose un Français sur deux. Un monde qui ne connaît plus le silence, qui s'empoisonne lui-même, qui se résigne, (...) qui détruit par ses chimistes des espèces vivantes; c'est un monde condamné.» Nous avons choisi cette déclaration de François Mauriac, dans le *Littéraire*, pour rouvrir aujourd'hui ce dossier terrible, affolant, de la pollution.» Le phénomène rappelle en prime qu'*Habitation* a toujours eu des lettres.

Les dégâts de la pollution de l'air peuvent être abordés dans le détail. Ainsi, en mars 1969: «La qualité du mucus éliminé subit en même temps une altération caractéristique. Dans les glandes de la paroi bronchique, il se produit une multiplication des acini qui contiennent des mucopolysaccharides acides, aux dépens des vésicules formant des muco-polysaccharides neutres. (...) La production de mucus est modifiée de façon analogue, mais moins marquée, dans les nombreuses cellules caliciformes de l'épithélium.»

La création des grands ensembles s'accompagne d'interrogations. Celles-ci se manifestent en creux en 1972 dans une note de lecture de *Psychoanalyse et urbanisme*, par Alexandre Mitscherlich (Gallimard): «Cet ouvrage est présenté sous forme de pamphlet dénonçant l'incapacité des planificateurs à apporter une réponse quelconque au phénomène urbain sans une prise de conscience des maux qui rongent notre société. (...) Chapitre I: De l'inhospitalité de nos villes. Chapitre II: Pour attiser le méconten-

tement public. Chapitre III: De l'intimité, ou comment une *habitation* devient un foyer. Chapitre IV: Grande ville et névrose.» On en déduit qu'en France, trois fois sur quatre, l'urbanisme pose problème.

L'autre grand thème de la décennie – et des précédentes comme des suivantes – est la politique du logement qui laisse toujours trop de place à la main aveugle du marché. «Or, les milieux immobiliers ont été longtemps hostiles à l'aide à la construction publique. Les résultats sont connus. Si l'on considère que, de 1964 à 1968, quelque 56 000 logements en moyenne ont été construits chaque année en Suisse et que, d'autre part, ceux d'entre eux qui l'ont été par l'économie privée dépassent largement 80%, on remarque que, si la proportion était restée ce qu'elle était dans les années 1945-1950, les pouvoirs publics auraient dû construire près de 30 000 logements au lieu de 8 000 à 10 000 construits actuellement.» La situation est suffisamment tendue pour que le soutien au logement social soit opposé aux dépenses militaires! «La



solution est de donner aux Sociétés coopératives d'habitation les moyens financiers pour construire les logements manquants et cela en tenant compte de la situation financière des locataires. (...) Les Etats consacrent des sommes fabuleuses pour la préparation militaire, pour l'acquisition d'un matériel destiné quelques années plus tard à finir dans les tas de vieille ferraille.»

Et soudain *Habitation* fête son 50<sup>e</sup> anniversaire. La conclusion est fraîche: «Malgré la récession actuelle dans le secteur de la construction et du bâtiment, malgré la pléthore actuelle de logements vides — en général chers ou de qualité insuffisante — il faut donc que les coopératives d'habitation ne relâchent pas leurs efforts, et qu'elles osent

affirmer nettement l'orientation vers la qualité de l'habitat; *Habitation* sera partie prenante dans cette recherche.»

Et pendant ce temps, la cause des femmes progresse encore, nous apprend un court article intitulé «Une ville bâtie par des femmes architectes?» Cette article témoigne aussi de l'intérêt de la revue pour des initiatives dans d'autre pays que la Suisse – Grande-Bretagne, France, pays scandinaves, Union soviétique, et ici Italie. «Cette ville, entièrement conçue et dont les travaux seront dirigés par des femmes, devrait être «le témoignage» de la «capacité» de la femme architecte. Celles-ci y travailleront d'ailleurs bénévolement.»

Les guillemets sont d'époque, le «bénévolat» aussi, sans doute.

## Une troisième voie

**La construction de logements en nombre dans la périphérie des villes n'est plus la seule priorité. La rénovation s'invite dans le débat. D'une part, la qualité de bâtiments réalisés en 1955 et 1975 ne fait plus illusion: «dans tous les quartiers à problèmes, les enveloppes de ces bâtiments se trouvaient en mauvais état, qu'il fallait réparer les toits plats, refaire les façades, refaire ou améliorer l'isolation, etc.», lit-on dans *Habitation* en novembre 1987.**



L'objectif des rénovations dans le privé est tout autant d'actualité. Genève (surtout) vit les excès du congé-vente. Les promoteurs acquièrent des immeubles populaires au centre, les transforment en appartements de standing. Les locataires sont éjectés. La réaction passe notamment par le TF. «Un arrêt relatif à la constitutionnalité de l'initiative aboutit à la mise en place d'une nouvelle loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, votée par le peuple le 26 juin 1983.»

Rénovation encore: *Habitation* ouvre ses pages à des interventions qualitatives, telle celle menée dans un petit immeuble du XVI<sup>e</sup> siècle à la rue de la Madeleine, à Lausanne. «La «rénovation douce» tente une approche socioculturelle de l'ouvrage, de son histoire, de ses habitants, de ses affectations successives (et se distancie) de toutes velléités de type perfectionniste; par exemple, de vouloir à tout prix cacher les installations ou la tuyauterie, de climatiser l'immeuble ou d'y mettre un ascenseur.» Ces lignes semblent indiquer qu'en 1982 la crise du logement s'éloigne...

Erreur! La lecture d'*Habitation* à travers les âges impose une règle d'or: le logement est tout le temps en crise! Et cela s'arrange rarement. Décembre 1985: «Aujourd'hui, en Suisse, 35% environ des ménages doivent dépenser pour le loyer de leur logement plus de 20% de leur revenu. Ce sont en particulier les retraités célibataires ou veufs et les jeunes ménages qui ont à pâtir de ce surcroît de charges.» 20%?

Il n'empêche qu'entre le grand ensemble – qui n'est pas toujours une réussite –, et le nouveau départ de la course à l'habitat individuel – repoussoir pour toutes et tous, sauf les bénéficiaires – de nouvelles formes sont de plus en plus discutées. Ainsi l'habitat groupé: «Le village retrouvé: cette formule est une bonne réponse aux familles et individus de ce temps (...). Il connaît un succès grandissant dans divers pays, en Suisse alémanique, et maintenant en Suisse romande.»

De nouveaux acteurs émergent pour relever le défi coopératif à petite échelle. L'USAL leur adresse en 1986 une première brochure en français, ancêtre de fonderconstuire-habiter.ch. Dès 1982, ces nouveaux acteurs énumèrent dans *Habitation* les avantages de la petite



structure: «seule une véritable concertation entre partenaires rendrait possibles les économies d'énergie. Car aucun moyen n'existe actuellement (...) pour obliger tant le locataire anonyme à économiser que le propriétaire à effectuer les investissements qui s'imposent. La coopérative d'habitation rend évidente une telle démarche. Chacun y trouve son compte et contribue ainsi à diminuer le gaspillage général que nous connaissons.»

Sans doute accaparé pendant plus de 20 ans par les très grands projets et les très grands chiffres, le monde coopératif renoue avec les mots: responsabilité, convivialité... En mai 1987, les congressistes de l'Union suisse pour l'amélioration du logement réunis à Zurich sont invités à se poser une question: «Les coopératives d'habitation ont-elles de nouvelles tâches. Pour «Suzanne Gysi, assistante à l'EPFZ, il s'agissait, plutôt que de définir de nouvelles tâches, de réinterpréter les tâches traditionnelles des coopératives d'habitation, comme par exemple le mandat d'éducation coopérative. (...) Il appartenait, pour finir, à M. Otto Nauer, président central de rappeler que généralement on ne naît pas coopérateur, mais qu'on le devient. C'est dire que pour maintenir et agrandir leur place dans la société, les coopératives doivent intensifier les communications de toute sorte. Les jeunes générations, les héritiers doivent connaître et expérimenter les idées généreuses des fondateurs sur l'entraide et l'autogestion.»

Il ne restait plus aux futures coopératives participatives à ré-inventer la roue!



## La référence de l'habitat coopératif

**Cette période couvre les 30 ans dernières années de parution de la revue *Habitation*. Qu'en retenir? Voilà un beau challenge pour un rédacteur qui se met à son clavier d'ordinateur en octobre 2018!**

Le texte qui suit n'est ni une analyse d'historien ni un commentaire d'économiste. Ce sont les réflexions d'un observateur de l'évolution de la revue *Habitation* au cours de ces trente dernières années. Un très grand nombre de thèmes ont été traités: rien d'étonnant à cela, *Habitation* a toujours commenté de manière objective de ce bien de première nécessité qu'est le logement, et l'habitat par extension. Voici donc quelques-uns de nos coups de projecteurs!

En 1988, *Habitation* est «l'organe officiel des Sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'USAL – Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, du Groupe de Suisse occidentale et du Groupe du Valais de l'ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national), de la FAS (Sections romande et genevoise de la Fédération des architectes suisses)». La réunion de ces trois organisations, qui ont chacune leurs activités propres, explique la

grande diversité des sujets traités. On trouve donc des articles sur les quatre domaines privilégiés d'*Habitation*: Logement / Architecture / Urbanisme / Aménagement du territoire. Les articles sont plutôt techniques (projets architecturaux, règlements de construction, plans, dessins, etc.).

Les préoccupations des trois organisations devenant toujours plus spécifiques, elles se retrouvent à deux après le départ de l'ASPAN. En 2000, c'est la FAS qui quittera la revue pour publier ses propres documents. Mais *Habitation* reste l'organe officiel des Sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'USAL (section romande de l'USAL). En 1990, on y ajoute la mention des «maîtres d'ouvrage d'utilité publique». Pour ses 75 ans, l'USAL change de nom et devient l'Association suisse pour l'habitat – ASH). Le N° 4-2003 fête les 75 ans de la revue, qui devient une «revue trimestrielle romande». Une société d'édition (Socomhas, Société coopérative de communication de l'habitat social) est créée pour gérer la revue. Enfin, le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'ASH section romande devient l'ARMOUP.

### Des rédacteurs motivés

Un rédacteur passionné de la revue fut sans conteste François-Joseph Z'Graggen. Architecte EPFL/SIA, de Lausanne, il réussit à éditer dix numéros par année! Avec ses amis architectes et ingénieurs, il publia un nombre impressionnant d'articles fouillés et représentatifs des préoccupations de l'époque. En 2003, dans la 75<sup>e</sup> année d'existence d'*Habitation*, trois architectes EPFL-SIA (François Jolliet, Guy Nicollier et Antoine Hahne, du bureau d'architecture Pont 12 à Lausanne) reprennent la rédaction de la revue.

Début 2007, un changement important intervient: après 78 ans d'une rédaction pilotée par des architectes, un nouveau rédacteur responsable, Patrick Cléménçon, est nommé. Il s'entoure de rédacteurs professionnels, élargit le spectre des sujets traités et lance de nouvelles rubriques (Interview, Portrait, rubrique de l'Office fédéral du logement, rubrique juridique, rubrique politique, etc.). *Habitation* se professionnalise et prend un nouvel essor.

### Impression en quadri

Les numéros de 1988 nous paraissent aujourd'hui assez austères. Mais le but premier d'*Habitation* est avant tout d'informer, de commenter les nouveaux règlements, d'en débattre, etc. Les plans des bâtiments sont reproduits en noir/blanc, de même que les photos d'immeubles terminés.

Mais l'arrivée de l'impression en couleurs va chambouler le secteur des arts graphiques. Une vraie révolution pour ce secteur, qui s'adaptera, mais hélas des entreprises renommées disparaîtront. Toutes les revues se mettent



Couverture de *Habitation* 4/2003, 75 ans (1928-2003) de la revue.



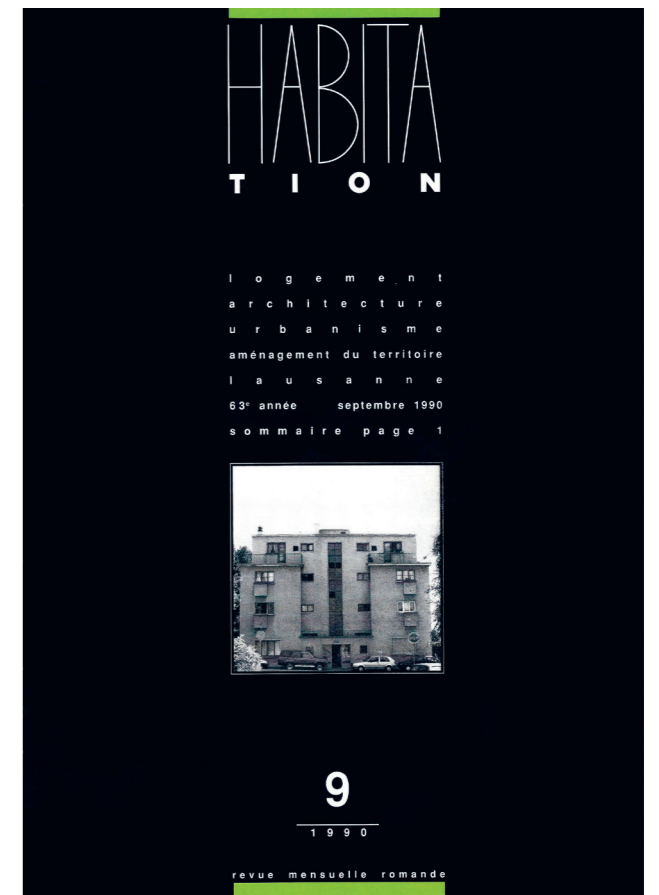
*Habitation* 1/2007 passe à la quadri: nouvelle couverture et nouvelle mise en page!

alors à la couleur. La première annonce en couleurs est publiée dans le N° 3-1988. *Habitation* prend le virage de l'impression en quadrichromie en mars 2007: la nouvelle couverture et toutes les photos des pages intérieures sont en couleurs. *Habitation* étoffe son contenu, gagne en notoriété et en diffusion, et devient la référence en matière d'habitat.

### La publicité: une nécessité

Les années 2000 sont difficiles, et c'est grâce aux recettes des annonces publicitaires que la parution d'*Habitation* peut être assurée. Le responsable d'une coopérative d'habitation de Lausanne avait en effet pris en charge la recherche d'annonces dès 2003. Ses bons résultats mettent la revue hors de danger. Par la suite, les annonces deviennent plus nombreuses: les entreprises marquent ainsi leur attachement à la revue romande de l'habitat coopératif.

Ces dernières années, le volume des recettes publicitaires en nette hausse a permis de consolider les finances de la revue et de lancer son site internet. Que tous les annonceurs, les plus anciens – certains nous sont fidèles depuis les années 90! – comme les plus nouveaux, soient ici vivement remerciés! C'est aussi grâce à eux qu'*Habitation* a pu développer sa qualité rédactionnelle et sa présentation graphique.



Couverture de *Habitation* en 1990.

### 2008: une croissance freinée par la crise financière

Après des décennies de croissance économique mondiale, un coup de tonnerre éclate en 2008: le 15 septembre, la banque américaine Lehman Brothers est déclarée en faillite. Cette faillite déclenche une grande crise: d'abord boursière, elle devient financière puis économique. En Europe, les banques centrales doivent sauver plusieurs banques de la faillite. En Suisse, c'est l'UBS qui est sauvée de la faillite par la Confédération, pour éviter que la Suisse ne sombre dans une terrible crise économique. Conséquence directe de cette crise financière, la croissance économique ralentit dans le monde entier. En Suisse, financer de nouveaux projets devient difficile. La FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, créée à la suite de l'affaire UBS) renforce le contrôle de la dotation en fonds propres des banques. Peu à peu, la conjoncture économique reprend, et les projets de coopératives d'habitation – heureusement peu touchées directement par cette crise financière – sont de nouveau plus nombreux.

### Thèmes récurrents...

De 1988 à 2018, plusieurs thèmes reviennent de manière régulière. En voici quelques-uns: la conception architecturale des immeubles; la construction solide (avec quels maté-



Le sérieux du thème du logement et de l'habitat n'empêche pas l'humour! (n° 3/2012).

riaux?) dans un but à long terme; la conception de logements de qualité et agréables à vivre; l'offre de logements à des prix abordables pour les revenus bas et moyens; la construction de logements pour les seniors; le nouveau droit du bail; la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) de 1974; la nouvelle loi sur la promotion du logement (LPL), etc.

Mais trois thèmes se détachent par leur importance. Ainsi, la pénurie de logement est omniprésente depuis 1988, elle se renforce cycliquement et, trente ans après, en octobre 2018, elle est toujours là! Même si la construction de logements s'est poursuivie à un rythme soutenu, grâce notamment aux nombreux immeubles construits par les coopératives d'habitation qui sont «la solution à la crise» (titre d'article de 1988), elle n'a pas réussi à enrayer la pénurie de logements. Les raisons sont aussi bien économiques (arrivée de nouveaux habitants) que sociétales (familles éclatées, logements pour étudiants et jeunes, pour seniors et personnes seules, etc.).

L'aménagement du territoire est une préoccupation très ancienne: le 1<sup>er</sup> numéro de 1988 en parle déjà et le N° 6/1990 se demande «Faut-il réviser la LAT?». Le mitage du territoire suisse et le grignotage des zones agricoles pour la construction immobilière et l'industrie rendent nécessaire une législation adéquate (loi fédérale sur l'aménagement du territoire de 2013 et ses multiples révisions; lois cantonales et plans directeurs cantonaux). En 2018, nous sommes dans la phase d'application de la LAT dans les cantons, avec la notion de densification urbaine qui lui est liée.

Le financement des immeubles des coopératives d'habitation est un sujet omniprésent dans *Habitation* de 1988 à 2018, tout comme l'est celui de l'évolution du taux hypothécaire. Un article titre «Construire malgré les caisses vides» en 1990 et un autre souhaite que les caisses de pensions participent aussi aux financements. La question des fonds propres reste toujours très brûlante. Les principales sources de financement restent les mêmes pendant ces 30 ans, avec une part prépondérante des banques. Les montages financiers gagnent en complexité. De nouveaux moyens sont proposés aux coopératives d'habitation (cautionnements de la Confédération, fonds de roulement, fonds de solidarité, etc.), et chacun fait l'objet de nombreux articles.

Il est étonnant de voir que certains sujets qui nous semblent contemporains sont apparus il y a déjà bien des décennies! En voici quelques exemples: nuisance et pollution; friches industrielles et ferroviaires; habiter en milieu urbain; coût de la construction; espaces publics; logement du futur; droit de superficie (DDP) et collaboration avec les communes; rénovation; vieillir chez soi; etc.

#### ... et nouvelles thématiques

Des sujets totalement nouveaux apparaissent dès 2007 environ. Ainsi, on mentionnera la mixité sociale et intergénérationnelle que l'on tente de réaliser dans les nouveaux quartiers où l'on favorise les espaces verts (zones de détente, places de jeux). La notion d'écoquartier fait son apparition en 2007 et plusieurs d'entre eux ont fait l'objet d'articles (comme l'écoquartier des Plaines-du-Loup à

Lausanne). La collaboration entre communes et coopératives devient elle aussi un thème central et plusieurs articles y sont consacrés.

L'énergie devient très présente dès 1990 déjà. Les sujets abordés sont nombreux: diminuer sa consommation d'énergie; faire une isolation efficace; utiliser les bonnes matières; le Programme bâtiments de la Confédération et les subventions cantonales pour l'énergie solaire; etc. Certains cantons se dotent d'une loi cantonale sur l'énergie. N'oublions pas que le peuple suisse a accepté la Stratégie énergétique 2050 qui prévoit l'abandon de l'énergie nucléaire. D'autres sujets énergétiques importants pour les coopératives sont également régulièrement présentés: le standard Minergie (dès 2007), l'efficacité énergétique, la société à 2000 watts, l'énergie solaire, etc.

#### La nécessité de se former

La complexification grandissante de la société se fait aussi sentir dans les coopératives d'habitation: il faut désormais savoir maîtriser les nouvelles règles comptables, la gestion informatique de la comptabilité, le montage financier des projets immobiliers, etc. L'apparition d'internet (créé en 1989) permet de créer des sites et d'échanger des courriels: tout s'accélère. Le nombre de règlements fédéraux et cantonaux augmente sans cesse. L'ARMOUP décide alors de proposer des cours – dont *Habitation* se fait l'écho – aux responsables des coopératives d'habitation sur tous les thèmes importants pour eux. Le succès est immédiat et il continue jusqu'à ce jour!

Le besoin d'échanger a entraîné l'organisation de multiples forums, journées et autres symposiums. Leur succès est immense. Les conférenciers de renom (conseillers et conseillers d'Etat des cantons romands, responsables d'Offices cantonaux du logement, etc.) se succèdent dans les pages d'*Habitation* où ils partagent leurs visions et leurs réalisations. Des visites organisées dans d'autres régions et pays permettent de voir quelles solutions sont appliquées ailleurs.

Les personnes qui ont conduit *Habitation* jusqu'à ce 90<sup>e</sup> anniversaire en 2018 sont trop nombreuses pour être indiquées ici. Chacune a apporté à *Habitation* son dynamisme, ses idées, ses visions, son expertise. Qu'elles en soient toutes vivement remerciées ici! Aujourd'hui, en cette fin 2018, les coopératives d'habitation en Romandie ont le vent en poupe et les projets en cours d'étude sont nombreux. Pour vous, *Habitation* les commente tous les trois mois et en est le témoin privilégié! Longue vie à *Habitation*!

Comme les archives complètes de la revue *Habitation* sont en ligne, n'hésitez pas à les consulter et à vous y plonger pour lire les articles qui vous intéressent!





**Le succès de nos clients  
est notre priorité.**  
Comme Habitation,  
faites-nous confiance.

[www.media-f.ch](http://www.media-f.ch)