

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 24 (1952)

Heft: 2

Artikel: La coopération dans le logement

Autor: Peter, Jacob

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124084>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

LA COOPÉRATION DANS LE LOGEMENT

(Suite et fin.)¹

PAR JACOB PETER, CONSEILLER ADMINISTRATIF A ZURICH

Nous continuons aujourd'hui la publication du texte dont nous avions donné le début dans notre numéro de décembre 1951. L'abondance des matières nous avait empêché de le faire dans notre numéro de janvier 1952.

8. Parmi toutes les sociétés de construction, les coopératives sont les plus nombreuses. Le financement de la construction par les pouvoirs publics a été un stimulant pour beaucoup. Cet apport allant jusqu'à 90 et 95 % a encouragé les locataires à faire partie d'une coopérative de construction, parce qu'ils entrevoient la possibilité d'économiser pour souscrire au capital social. Toutefois, il est encore difficile pour de nombreuses familles de réunir ce modeste capital, d'où le reproche facilement adressé aux coopératives, qu'elles ne construisent que pour les ouvriers et employés les mieux rétribués, en laissant le soin aux sociétés dirigées par l'Etat ou aux sociétés d'utilité publique de s'occuper des familles moins favorisées. Dans tous les pays, on entend des plaintes sur les difficultés de constituer le 5 % du capital par les membres. Pour ce motif, la participation des locataires a encore été abaissée en Hollande et au Danemark. Dans d'autres localités, les communes accordent des avances sur la participation exigée du locataire, où ils prennent une partie à leur charge (Oslo). D'autre part, certaines coopératives qui le peuvent accordent des délais pouvant s'étendre sur plusieurs années pour l'amortissement du capital exigé. Malgré toutes ces facilités, la pratique a démontré que les coopératives de construction satisfont en première ligne les besoins des ouvriers qualifiés et des employés. Cela est exact pour l'Autriche, l'Allemagne occidentale, le Danemark, la Suède, la Norvège, la Hollande et la Suisse.

En général, la solidité et l'aménagement des logements sont adaptés aux besoins et aux désirs de cette classe ouvrière qualifiée. Le type original des sociétés de construction à caractère social a été successivement remplacé par la coopérative, considérée comme association de familles, exprimant leur volonté pour un bon logement et un ménage bien ordonné. L'ouvrier moderne, habitué à fournir un travail de qualité, désire également un logement qui corresponde aux inventions techniques des temps actuels. C'est ainsi que s'exprimait G. Vanderweken, secrétaire général de la Société nationale des habitations et logements à bon marché dans un rapport sur la Belgique :

« Il importe aussi de faire, en toute objectivité, une comparaison entre les résultats atteints par les sociétés coopératives de locataires et par les autres. On peut dire que du point de vue des réalisations techniques, ces résultats sont supérieurs chez les premières et que l'aspect général d'ensemble des immeubles y est mieux sauvegardé. Du point de vue financier, le rendement est certes meilleur aussi, la gestion n'étant pas déficitaire comme dans les sociétés ordinaires. A la décharge de ces dernières, ajoutons, toutefois, qu'elles sont créées dans un but d'intérêt général plus

large ; qu'elles ont, pour la plupart, une clientèle moins choisie, et qu'elles font, au besoin, la lutte contre les taudis, qu'elles construisent aussi pour vieux ménages et qu'elles logent plus de familles nombreuses que les coopératives de locataires. »

9. Avec les réserves esquissées ci-dessus, que les coopératives de locataires ne peuvent pas résoudre entièrement le problème social des améliorations dans la question du logement, il est cependant à constater que, pour une importante et large couche de la population, qui malgré toutes les difficultés, embrasse beaucoup de familles à revenus modestes, des résultats satisfaisants ont été obtenus. Nous pouvons encore aller plus loin et affirmer que l'idée de la coopération pour le logement a trouvé la meilleure formule dans les associations coopératives. La construction et la gestion de logements par l'Etat et la commune, par des associations dirigées par les pouvoirs publics ou des entreprises d'utilité publique conseillées par des idéalistes ont produit d'excellents résultats en mains endroits. Mais dans ces solutions, il manque l'essentiel : l'éducation sociale, qui peut être obtenue par l'administration autonome lorsque les locataires sont eux-mêmes sociétaires et responsables pour leur part, dans une forme démocratique pour la préparation des projets de construction et le développement de leur coopérative.

Il est clair que les coopératives pensent en première ligne aux besoins de leurs sociétaires et futurs locataires lors de l'édification de construction et se laissent guider uniquement par cette idée. Il est à remarquer que presque partout dans les villes, les constructions coopératives ont abandonné la manière habituelle de construire d'une manière serrée et ont adopté un lotissement espacé, donnant accès à l'air et à la lumière, en place des cours intérieures si inconfortables. Il existe dans beaucoup de villes des cités coopératives qui, par leur aspect extérieur, contribuent à l'embellissement de la localité. D'autre part, les coopératives d'habitation ont entrepris la lutte en faveur de logements suffisants. C'était surtout nécessaires dans les pays et les villes où la population s'était habituée à des logements insuffisants. Il en est ainsi dans les Pays scandinaves. La H. S. B. suédoise, qui édifie chaque année quelques milliers de logements, et les remet aux locataires pour être administrés dans leurs propres coopératives, communique qu'en 1939, sur la totalité des logements construits, 11 % seulement comprenaient des appartements à trois chambres et plus, tandis qu'en 1948 le pourcentage était déjà monté à 36 %. La surface moyenne des logements construits par la H. S. B., qui était de 45 m² en 1939, est monté à 55 m² en 1949. Encore, en 1949, sur la totalité des logements édifiés par la H. S. B. pendant cette année, approximativement le 50 % comprenait deux chambres et une cuisine, contre 60 % dix ans auparavant. Selon les conceptions dans différents pays, ces dimensions pour les logements paraissent encore insuffisantes, et nous avons de la peine à comprendre que dans une si bonne coopérative la

¹ Voir notre numéro 12-1951.

majorité des familles puisse se contenter de si petits logements. Nous devons cependant comprendre que même ce progrès si modeste n'a pas été facile à réaliser, car les frais de construction croissent avec l'importance du logement et rien n'est plus difficile que de surmonter les habitudes existantes. S'il avait été possible d'aller plus loin, la H. S. B. l'aurait fait sûrement, car elle est connue pour son sens en faveur des besoins modernes. Car ses logements, avec leurs belles installations de cuisines, leurs locaux pour les enfants et salles de jeux, leurs buanderies centrales, leurs grands espaces entre les groupes d'habitation, etc., constituent les logements les plus modernes des coopératives de construction.

L'avantage du travail en commun dans la question du logement ne réside pas uniquement dans la construction de maisons, mais encore davantage dans l'administration propre. L'idée du travail en commun dans une collectivité de locataires répond à un besoin naturel et là réside la garantie pour le développement futur. N'est-il pas naturel que les habitants d'une cité examinent et décident en commun de l'aménagement de leurs logements, de l'amélioration des installations et de leur bon entretien, qu'ils constituent eux-mêmes leurs commissions et confient aux personnes compétentes la conduite de leurs affaires ? Ce genre d'administration a donné d'excellents résultats en maints endroits. Nous nous bornerons à choisir deux exemples des nombreuses déclarations positives contenues dans les rapports du congrès d'Amsterdam. Nous lisons dans le rapport belge :

« Les réalisations de certaines coopératives de locataires importantes sont impressionnantes et souvent citées en exemple, même à l'étranger. Il y règne un esprit coopératif et de solidarité, entretenu et secondé par les dirigeants. Ceux-ci sont attentifs aux besoins de la collectivité et poussent à la création des services d'utilité commune tout en veillant particulièrement à la beauté de l'esthétique et à l'entretien de la cité. C'est ainsi que, petit à petit, sont créés des bâtiments à usage collectif : poste, magasins, écoles, dispensaire, cliniques, consultations de nourrissons, centre civique, salles de fêtes et de réunions, bibliothèques, etc. Des parcs, squares et places de jeux sont aménagés ; les plantations sont soignées. Des coopératives de locataires non encore pourvues de ces avantages en poursuivent progressivement la réalisation. »

Du rapport sur les sociétés de construction des Pays-Bas, nous extrayons l'exposé typique suivant des sociétés ouvrières :

« Lorsqu'une société ouvrière construit des logements, les locataires sont, dans la plupart des cas, des ouvriers avec des salaires suffisants. Ils appartiennent pour ainsi dire à la classe ouvrière la plus élevée. La construction est soignée, les loyers sont payés régulièrement et des difficultés de location ne se produisent pas. Comme exemple d'une bonne administration des logements, nous pouvons citer une société d'Amsterdam qui gère près de quatre mille appartements. Les membres du comité sont en général des gens de métier, compétents dans leurs branches respectives. Les groupes d'immeubles sont répartis dans différents quartiers, d'environ quatre cents à six cents logements. Les habitants ont désigné une commission, qui se tient à disposition du comité, contrôle de temps en temps les logements, intervient dans les différends entre locataires, organise des réunions, etc. Un surveillant de la société habite dans chaque groupe d'immeubles, qui encaisse les loyers dans les deux pre-

miers jours de la semaine et se charge des petites réparations ; une organisation centrale, composée d'un groupe d'ouvriers exécute les travaux importants de remise en état. »

10. La question se pose souvent de savoir si les coopératives doivent louer leurs logements ou les remettre en propriété à leurs sociétaires. Cette question est réglée différemment selon les pays, en s'inspirant de l'habitude et des nécessités. En général, on n'en fait pas une question de principe. Ainsi, en Hollande, les logements des sociétés de construction restent propriété collective, tandis que selon un rapport polonais, la tendance dans ce pays est pour la propriété individuelle. En Irlande, la prépondérance est pour le passage à la propriété individuelle. En Autriche, au Danemark et en Grande-Bretagne, nous trouvons les deux formes de propriété ; il en est de même en Belgique, en France, en Allemagne et en Suisse. La propriété individuelle est souvent limitée aux maisons pour une famille. Une curieuse solution intermédiaire entre locataire et propriétaire existe en Suède et Norvège, où la H. S. B., en Norvège la O. B. O. S. (société similaire), remettent les logements construits à une société sœur. Cette dernière est propriétaire de l'entreprise ou seulement d'un groupe d'immeubles. Le locataire, pris individuellement, ainsi que l'indique le rapport norvégien, n'est ni locataire ni propriétaire. Il est plutôt quelque chose se situant entre ces deux conceptions. Il reçoit son logement pour son usage personnel et peu en faire un emploi illimité et peut le vendre, c'est-à-dire qu'il peut vendre la part qu'il détient. La vente doit cependant se faire par l'entremise de la société sœur, de façon que la spéculation soit évitée et qu'il n'en résulte pas un renchérissement du logement.

On peut dire, en général, que la question de la propriété individuelle d'un logement coopératif n'est que d'une importance secondaire, car, en fait, il ne s'agit pas d'un droit de propriété illimité ! Dans le cas où un logement devient propriété du coopérateur, ce dernier est limité par des prescriptions officielles, empêchant selon la loi et les statuts la réalisation d'un bénéfice. Selon les cas, lors de la vente, le logement fait retour à la coopération ou la vente doit être agréée par les autorités communales ou l'Etat d'après un prix fixé. Pratiquement, et souvent d'après les dispositions des statuts, le coopérateur peut disposer de son logement comme s'il en était le propriétaire. Aussi longtemps que le locataire reste membre de la coopérative et qu'il remplit ses engagements, il ne peut être congédié de son logement, à moins que des prescriptions officielles, telles que celles prévues pour les familles nombreuses dans les grands appartements doivent être appliquées. Ça peut être le cas lorsque des enfants quittent la famille et que l'appartement doit être mis à la disposition d'une autre famille remplissant les conditions requises. Les allègements résultant d'amortissements hypothécaires sont souvent bonifiés aux locataires sous forme de réduction du loyer. Il existe cependant des pays, comme le Danemark par exemple, où les économies résultant par la suite des amortissements ne reviennent pas aux locataires, mais doivent être employées en faveur des futures constructions de la coopérative.

11. Nous avons fait ressortir que trois groupements participent à la construction de maisons d'habitation et à leur administration : l'entreprise privée, l'Etat et les communes, et les sociétés indépendantes de construction. De temps en temps, nous assistons à de

rigoureuses controverses sur la nécessité de ces groupes ou la suppression de l'un ou l'autre. Si l'on examine les conditions de logement dans les différents pays d'Europe et la pénurie presque constante d'appartements, nous arrivons à la conclusion que toutes les forces sont nécessaires pour arriver à des conditions satisfaisantes. Aucune force n'est par conséquent superflue. Dans un pays libre, personne ne veut défendre à une entreprise privée de construire des logements dans des conditions normales, et les vendre ou les louer selon les lois en usage. Par contre, l'entrepreneur privé ne peut revendiquer un monopole en sa faveur dans le domaine du logement. Car la possession d'un bon logement, dont le loyer est en rapport raisonnable avec le revenu du peuple, est un problème social, qui a dépassé la possibilité de considérer le logement comme une simple marchandise. L'accroissement de la population et la modification de la structure des villes obligent de plus en plus à considérer la question du logement dans les villes avec le manque de terrains à bâtir comme une question d'intérêt général. Il est donc dans l'intérêt d'une bonne vie en commun et de son heureux développement, en tout cas dans des temps extraordinaires, et cela en faveur de catégories déterminées de locataires, que l'Etat ou les communes se préoccupent de la construction de logements. Mais il faut également examiner pourquoi il ne serait pas utile que des associations se chargent volontairement d'une partie de ces tâches. Les dernières décennies ont démontré que les coopératives de construction étaient capables de se charger de cette tâche. Le mouvement coopératif a surgi du peuple. Les locataires, groupés dans une coopérative, sont aujourd'hui mieux à même d'ériger et d'administrer une entreprise immobilière. Partout où les coopératives se limitent à cette tâche et ne laissent pas surgir des intérêts particuliers, ils trouvent toujours des personnes compétentes, décidées, sans avantages personnels, à s'occuper activement d'une entre-

prise collective. On trouve dans maints pays des organisations puissantes décidées à continuer leur tâche. Dans d'autres localités, le mouvement en est encore à ses débuts. L'idée de l'aide mutuelle est si forte et si évidente que, sans aucun doute, elle va encore se renforcer dans l'avenir et contribuer à la création d'un avenir meilleur.

*

A la fin de mon exposé, je veux condenser les avantages de la coopération pour la création de logements et leur administration dans les points suivants :

1. Le but des coopératives de construction est de créer pour un nombre illimité de membres des logements suffisants et hygiéniques. Elles créent ainsi la base pour une agréable vie de famille et une cohabitation socialement bien ordonnée.

2. En créant des groupes importants d'habitations avec des espaces suffisants et d'importantes places de verdure, les coopératives contribuent à l'amélioration hygiénique et esthétique des villes.

3. Par la construction en série, la constante gérance des logements et l'application du prix de revient pour le calcul du loyer, on obtient des prix de location avantageux et généralement constants.

4. Les locataires étant membres de la coopérative, et, par un apport modeste et supportable au capital social, copropriétaires des logements, se sentent responsables pour maintenir leur appartement en bon état d'entretien.

5. Les locataires des coopératives, vu l'impossibilité de voir rompre leur contrat de location, ont le sentiment de sécurité et d'union complète avec leur entourage.

6. Les cités coopératives forment, par leur caractère démocratique et leur développement à base fédérative, une communauté pouvant servir d'exemple et être une école pour la vie en commun de l'Etat.

(Traduction : *Ch. Burklin.*)

L'AMÉNAGEMENT MODERNE DES SALLES DE BAINS

La salle de bains est l'un des locaux les plus importants d'une habitation. C'est le local utilisé pour les soins d'hygiène et de santé de la famille et qui doit donc être conçu en fonction de ce but. Il n'est pas simple de dresser le plan d'une salle de bains qui satisfasse aux conditions de base d'une installation rationnelle et qui sont :

1. Aménagement d'un local bien approprié aux besoins.
2. Disposition judicieuse des installations techniques.
3. Réalisation financièrement favorable.

Dans les lignes qui suivent, nous ne parlerons que des salles de bains d'appartements privés et laisserons donc

de côté celles d'hôtels ou de pensions. Si l'on approfondit le problème de l'établissement des salles de bains, on constate qu'il y a lieu de retenir quatre solutions bien différentes suivant qu'il s'agit de :

1. Villas familiales simples et de maisons de colonies d'habitations.
2. Villas familiales pourvues du confort maximum.
3. Villas familiales simples de plusieurs appartements.
4. Villas confortables de plusieurs appartements.

Examinons comment il importe de résoudre le problème dans chaque cas particulier.