

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 91 (2019)

**Heft:** 2

**Artikel:** Dossier spécial : 100e anniversaire de la faïtière Coopératives d'habitation Suisse

**Autor:** Parmelin, Guy / Schelbert, Louis / Papazoglou, Liza

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-864750>

### **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**

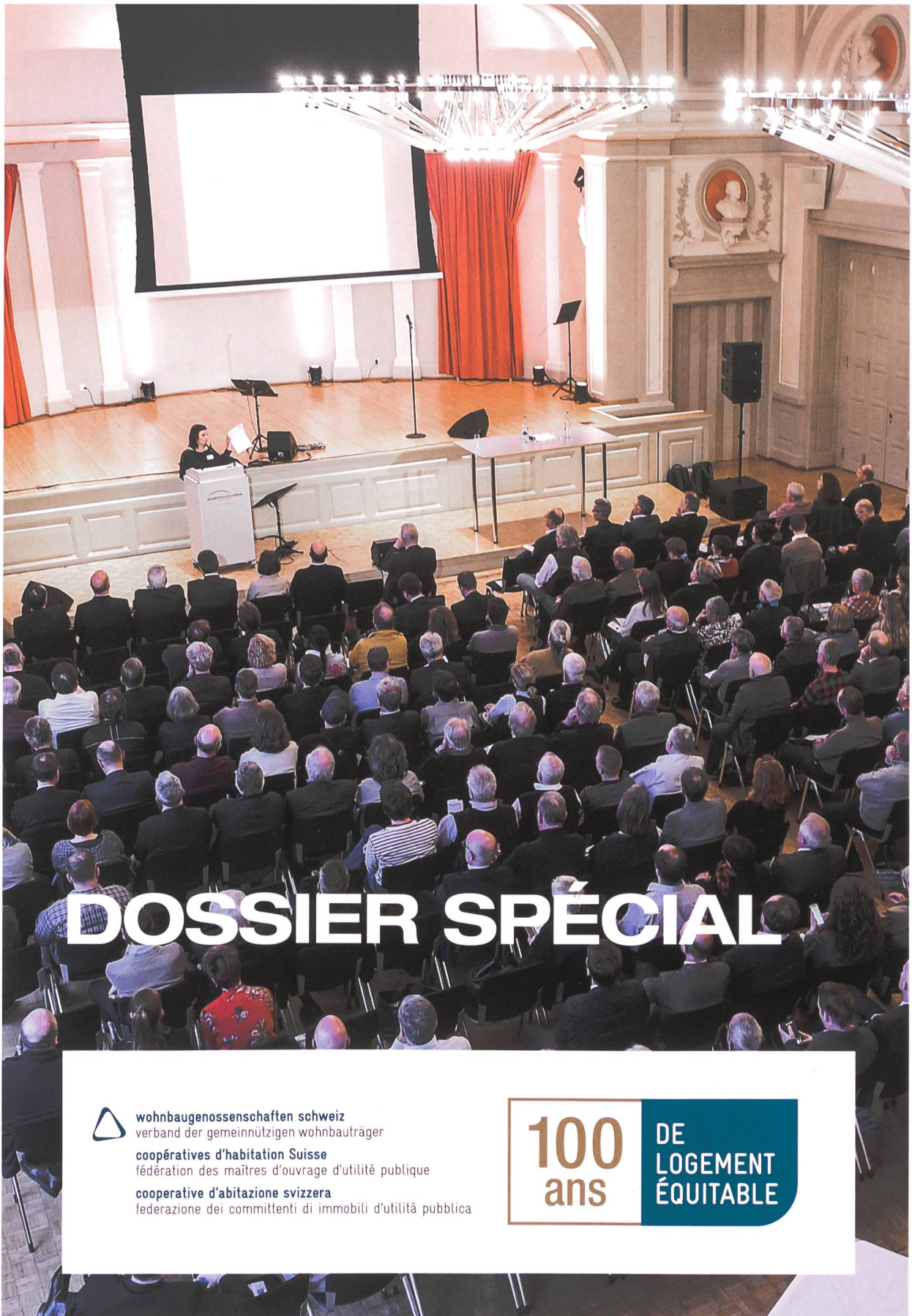
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 15.03.2025

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



# DOSSIER SPÉCIAL



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

100 ans	DE LOGEMENT ÉQUITABLE
------------	-----------------------------

## «Merci pour la bonne collaboration!»



*Le conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), dont dépend notamment l'Office fédéral du logement (OFL).*

L'habitat nous concerne tous. En tant que «ministre du Logement», je suis heureux qu'il y ait suffisamment de logements disponibles pour notre population. La majorité des gens en sont satisfaits. Mais je sais aussi qu'il y a des personnes qui ont de la difficulté à trouver un appartement à loyer abordable et répondant à leurs besoins sur le marché. C'est là qu'interviennent les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Il y a plus d'un siècle, les premières organisations d'entraide s'étaient chargées de construire et d'entretenir avec soin des logements financièrement viables pour les familles et les personnes à revenus modestes.

Cette «mission» a porté ses fruits. Aujourd'hui, Coopératives d'habitation Suisse compte plus de 1200 membres en Suisse. Le logement d'utilité publique est resté une niche sur le marché immobilier. Elle offre toutefois une valeur ajoutée dont profitent non seulement les habitants, mais la société dans son ensemble. Je pense ici à la contribution à la mixité sociale dans les villes et au logement des personnes âgées; ou encore à la volonté d'innover et d'expérimenter dans la construction de logements d'utilité publique, qui donne des impulsions pour de nouveaux développements dans tout le secteur du logement.

La promotion des activités des associations et organisations de logement d'utilité publique est inscrite depuis plus de 45 ans dans la Constitution fédérale. Ce que l'on sait moins, c'est que la coopération de la Confédération avec les coopératives d'habitation suisses remonte à bien plus loin. En 1921 déjà, la Confédération avait mis à disposition de la toute jeune association faîtière un «Fonds de construction» de 200 000 francs. La première pierre du Fonds de Roulement avait ainsi été posée, un fonds que la Confédération a entre-temps continué à alimenter au moyen de crédits. Des prêts peuvent ainsi être accordés, ce qui représente une aide importante au démarrage et au financement des projets pour de nombreuses coopératives d'habitation.

La gestion des fonds fiduciaires par les deux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique est une situation gagnant-gagnant pour toutes les parties concernées: le Gouvernement fédéral touche des intérêts et est déchargé des tâches administratives; les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficient quant à eux d'un accès au financement à bas taux et les associations faîtières peuvent offrir des conseils compétents et une formation continue à leurs membres.

Coopératives d'habitation Suisse, comme d'autres groupes d'intérêt, est en outre impliquée dans les débats sur la politique du logement et contribue à trouver des solutions viables aux problèmes du marché du logement. Je tiens à la remercier pour cela et pour ses nombreuses années de bonne coopération. Mes félicitations au jubilaire s'accompagnent de l'espoir que ses membres continueront à œuvrer en faveur de l'offre de logements pour toutes les couches de la population dans les décennies à venir et contribueront ainsi au maintien d'un bon cadre de vie suisse.

## PLUS D'ISOLANTS NATURELS EN BOIS 100% SUISSE

GUTEX ajoute l'isolation à fibres de bois par insufflation GUTEX Thermofibre à son portefeuille de produits en bois 100% suisse. Les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ comme les panneaux isolants souples en fibres de bois GUTEX Thermoflex répondent aux exigences de qualité suisses pour une isolation naturelle en bois 100% suisse – qualité récemment confirmée par la Haute école spécialisée Bernoise (Haute école suisse du Bois) avec une attestation d'audite.

Implantée en Forêt-Noire, GUTEX produit des isolants en bois depuis plus de 87 ans. L'entreprise familiale propose un très large éventail d'isolants écologiques et performants pour la Suisse voisine, l'un de ses principaux marchés cibles. Ses solutions isolantes avancées pour le toit, la façade et l'intérieur s'appuient sur des composants parfaitement coordonnés et sont complétées par des applications détaillées intelligentes comme l'Implio, un système complet de raccord de fenêtre résistant au vent et à la pluie battante.

### Qualité en bois 100% suisse

Avec GUTEX Thermofibre, l'entreprise élargit son offre d'isolants naturels en bois de pin et d'épicéa 100% suisse. De même, les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ comme les panneaux isolants souples en fibres de bois GUTEX Thermoflex répondent déjà aux exigences de qualité suisses.

- › Les fibres de bois en vrac, souples et de format variable de GUTEX Thermofibre s'adaptent parfaitement aux cavités à isoler, quelle que soit leur forme géométrique.
- › Les panneaux isolants GUTEX DW et DW+ ont fait leurs preuves pour l'isolation en fibres de bois des toits et des façades ventilées. Ils se caractérisent par une grande résistance à la compression, une surface robuste et un assemblage à rainure-crête stable. Grâce à sa densité plus élevée, la variante du panneau isolant DW+ offre une sécurité accrue, que ce soit pour une isolation sur des chevrons ou pour une façade ventilée.



*Pour un son traditionnel – Une isolation sensationnelle*

- › Pour l'isolation entre chevrons et entre ossature, le panneau souple en fibres de bois GUTEX Thermoflex convient parfaitement. Son coefficient de conductivité thermique de 0,036 W/mK selon SIA est extrêmement faible.

### Origine du bois certifiée

Dans le cadre d'une procédure de vérification, l'entreprise GUTEX a elle-même donné la mission à la Haute école spécialisée Bernoise (Haute école suisse du Bois) de vérifier, chaque année en Suisse, que la production GUTEX utilisait bien 100% de bois suisse. Par cette attestation, la BFH de Berne certifie l'application de cette règle et l'utilisation avérée de bois exclusivement suisse.

L'entreprise familiale implantée en Forêt-Noire est la seule du secteur à produire des isolants écologiques en bois 100% suisse selon un procédé à sec innovant, ce qui lui permet de proposer des produits d'une qualité optimale. Les isolants GUTEX séduisent donc par leur qualité durable, leur performance énergétique et le climat ambiant sain qu'ils instaurent.



 **GUTEX**<sup>®</sup>  
NATURELLEMENT EN BOIS

GUTEX Holzfaserplattenwerk

Gutenberg 5 | D-79761 Waldshut-Tiengen

Tél. : + 49 7741/6099-0 | [www.gutex.ch](http://www.gutex.ch) | [info@gutex.ch](mailto:info@gutex.ch)

*La sensation  
d'avoir pris la  
bonne décision. C'est ça  
l'effet GUTEX.*



**L'EFFET  
GUTEX**

## «Nous allons vers un sursaut»

**La fédération Coopératives d'habitation Suisse s'est engagée depuis 100 ans dans le logement d'utilité publique de qualité et à loyers abordables. Son président actuel, Louis Schelbert, en mesure toute la portée et dépeint les futurs défis de la branche.**



La fédération Coopératives d'habitation Suisse s'est engagée depuis 100 ans dans le logement d'utilité publique de qualité et à loyers abordables. Son président actuel, Louis Schelbert, en mesure toute la portée et dépeint les futurs défis de la branche.

**Vous présidez Coopératives d'habitation Suisse depuis une dizaine d'années. Quelle fut votre principale motivation?**

Il y a beaucoup de personnes en Suisse qui dépendent d'un logement bon marché. Le fait que je puisse aider à atteindre cet objectif est toujours une forte motivation. D'autant plus que je suis moi-même issu d'un milieu modeste et que je sais à quel point la question du logement est importante.

**La fédération est maintenant centenaire. Quelles ont été ses principales réalisations?**

Depuis sa création, l'association s'est attachée à créer un espace de vie de qualité, non spéculatif et donc bon marché à long terme. Elle s'est battue à plusieurs reprises pour des conditions-cadres et des possibilités de financement favorables et a soutenu les coopératives dans leurs tâches en leur fournissant des conseils, des réseaux, des informations et une formation continue. Cependant, le service le plus important a été fourni par les coopératives d'habitation elles-mêmes – ce sont elles qui ont fourni un espace de vie abordable et qui ont développé une véritable culture de voisinage. C'est une grande réussite!

**Les coopératives d'habitation sont très appréciées. Mais leur part de marché a diminué depuis les années 70 pour descendre en dessous des 5%. Qu'est-ce qui ne va pas?**

Pendant le boom, on avait l'impression que tout allait bien, même sur le marché immobilier. Après l'entrée en vigueur de la loi sur l'aide au logement et à l'immobilier (LOG) en 1975, de nombreux nouveaux bâtiments ont été construits dont les loyers initiaux ont été réduits. Cela a conduit à un certain relâchement de nombreuses coopératives, qui se sont contentées de gérer des bâtiments existants et se sont abstenues de toute expansion active. On ne peut pas en blâmer les responsables de l'époque, mais les conséquences se font sentir encore aujourd'hui.

**Ça bouge un peu plus ces dernières années. Pourquoi?**

Un grand nombre de maisons coopératives datent des années 1950 et 1960. La question s'est posée de

savoir si elles devaient être rénovées ou remplacées. De nombreuses coopératives ont décidé de renouveler leur parc et de mieux utiliser les terrains, c'est-à-dire d'y construire beaucoup plus d'appartements. L'augmentation massive des loyers au cours des dernières années nous a fait prendre conscience qu'il est urgent d'agir. Cela se reflète également dans de nombreux référendums gagnés dans les cantons et les communes comme Lucerne, Zurich, Bâle ou Berne, qui exigent la promotion de la construction de logements sociaux. Cela aura un effet au cours des prochaines années, et nous allons probablement connaître un sursaut important.

**A propos de sursaut: quels sont les objectifs de la faitière?**

La croissance de la branche est importante. Nous voulons augmenter considérablement notre part de marché. Mais même si les coopératives de construction recommencent à se développer, ce n'est pas suffisant, car les investisseurs privés construisent beaucoup plus. Nous devons nous engager davantage. Il y a beaucoup d'argent dans les coopératives d'habitation qui pourrait être mieux employé. L'association s'efforce de remettre ce capital en circulation dans des projets. Par exemple, en formant des coopératives de coopératives, comme il en existe depuis peu à Bâle, Berne, Zurich et en Suisse orientale. Elles servent de moteurs et ont réalisé leurs premiers projets d'envergure avec succès. Nous veillons également à ce que les coopératives existantes utilisent plus souvent leurs fonds pour réaliser de nouveaux projets et nous soutenons la création de nouvelles coopératives. De plus, nous devons nous assurer d'obtenir des capitaux supplémentaires de l'extérieur.

### **Les aides financières existantes ne suffisent donc pas?**

Non... la fédération gère une grande partie des 500 millions du Fonds de roulement, qui fait des prêts remboursables à taux avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle gère en outre la Fondation Fonds de solidarité lancée en 1966, dont le fonds est alimenté par les dons de ses membres, mais sa capacité est plutôt modeste. Et depuis 2009, il y a encore la fondation Solinvest, qui est également née à l'initiative de la faïtière, mais dont les moyens sont également relativement modestes. Il existe encore un quatrième outil de financement: la centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Ces quatre instruments financiers soutiennent la construction annuelle de 1500 à 2000 logements. Mais avec 2000 logements d'utilité publique par année, on peut tout juste maintenir la part de marché de 5%. Si l'on veut plus, il faut trouver de nouvelles sources de financement. Et c'est ce dont se préoccupe actuellement la fédération.

### **Quel rôle joue la politique pour la branche?**

Actuellement, l'augmentation de 250 millions de francs du FdR est à l'ordre du jour politique. Elle est nécessaire pour que les prêts puissent continuer à être accordés dans le cadre actuel. Il y a de bonnes chances que l'affaire soit bientôt réglée. L'initiative populaire «Plus de logements abordables» ouvrira également la voie pour l'avenir. Elle exige que 10% de tous les nouveaux logements construits soient d'utilité publique. Pour ce faire, le Gouvernement fédéral et les entreprises proches du Gouvernement fédéral, telles que les CFF, devraient donner la préférence aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de la vente de

terrains ou de propriétés. A cet effet, les cantons et les communes disposent d'un droit de préemption pour les ventes de terrains, qu'ils peuvent utiliser au profit d'organisations à but non lucratif. Ce sont des leviers importants qui pourraient avoir un impact majeur.

### **Quelles évolutions sociétales vont préoccuper la branche à l'avenir?**

Les formes de vie sont de plus en plus diversifiées et évoluent rapidement. Il est donc nécessaire de construire de manière aussi flexible que possible pour que les plus grands appartements puissent être transformés ultérieurement en appartements plus petits avec un minimum d'effort, ou vice versa. Les bâtiments sont souvent bien situés et par ailleurs très innovants. Je pense par exemple aux logements en clusters ou à d'autres modèles de logement communautaire. Un autre sujet majeur est le développement de la population. Il y a de plus en plus de personnes âgées qui ne veulent pas vivre dans une maison de retraite. Cela nécessite un soutien et un logement sans obstacle, et cela impacte également le vivre-ensemble. De nouveaux modèles de cohabitation doivent également être imaginés par les coopératives d'habitation. La rénovation énergétique des bâtiments pose un autre défi majeur, car les sources d'énergies fossiles n'ont plus d'avenir.

### **Et comment la fédération va-t-elle se développer elle-même?**

Nous souhaitons renforcer notre travail de relations publiques et notre engagement politique, en particulier dans le domaine de l'aide au logement. Aujourd'hui, le Gouvernement fédéral ne joue qu'un rôle marginal à cet égard. Même la plupart des cantons ne font rien – seuls sept d'entre

eux offrent des soutiens dignes de ce nom. Cela doit changer. L'article 108 de la Constitution fédérale oblige les élus à tenir compte des intérêts des familles, des personnes âgées, des nécessiteux et des handicapés dans la promotion du logement. Cela doit enfin se réaliser! La fédération veut aussi stimuler l'esprit coopératif. Nous ne pouvons le faire qu'en dialoguant et en collaborant avec l'ensemble de la branche. Nous avons donc initié un processus stratégique dans lequel nous discutons de notre avenir avec les coopératives d'habitation et développons des stratégies. Nous aimerions profiter de l'élan de l'année anniversaire pour transformer à nouveau le mouvement coopératif en un mouvement fort. Nous sommes en plein milieu du processus, la recette miracle n'existe pas. Mais je me réjouis de poursuivre dans cette voie commune.

**Liza Papazoglou**

100 ans de la fédération Coopératives d'habitation Suisse

# Chronologie

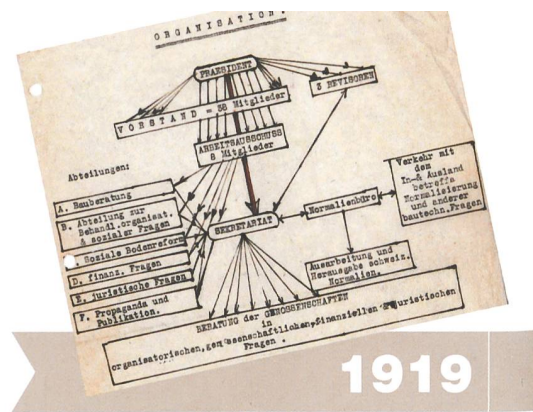
**Texte:** Liza Papazoglou

Fait partie des coopératives cautionnées par la Société coopérative de cautionnement hypothécaire: WAK à Elgg (ZH).



Création de la Fondation Fonds de solidarité, alimentée par des dons des membres de la faïtière, et qui octroie des prêts remboursables pour des projets coopératifs.

Création d'un secrétariat à Zurich, avec secrétaire général, rédacteur et à temps partiel.



1919

Fondation du Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus le 20 septembre à Olten, suivie de près par la première section à Zurich. Les initiateurs sont avant tout des représentants des collectivités publiques, des architectes et des politiciens. 57 coopératives y adhèrent dès la première année.

1956

Participation à la création de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH), qui réduit le coût de financement de constructions de logements d'utilité publique.

1964



Les Ailes à Genève ont été parmi les premières coopératives à bénéficier du Fonds de solidarité.

1966

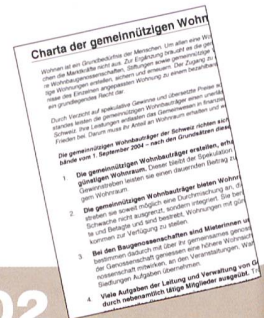
Action Menschen helfen Menschen wohnen pour les 75 ans de la faïtière. Collecte de fonds pour soutenir des projets de construction de logements au Sri Lanka, à Madagascar (photo), au Mozambique et au Paraguay.

1968

Publications de la faïtière, stoppées après 3 éditions. Depuis, les publications sont restées épisodiques.



Cofondateur de la Centrale d'émission (CCL), qui lève des emprunts sur le marché des capitaux pour octroyer des prêts à taux avantageux pour la réalisation des projets des coopératives d'habitation.

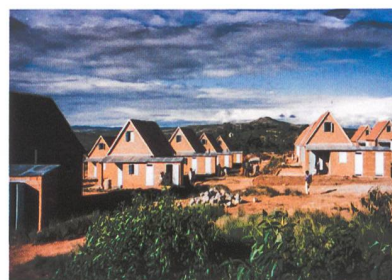


1990

1991

Création des services de conseil généraux et juridiques.

1994



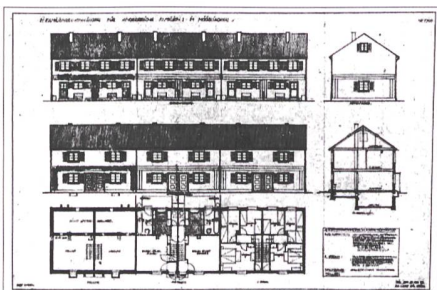
2002

Lignes directrices de la faïtière et charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, selon les principes de base de la non-spéculation, la solidarité, la durabilité, la participation des membres et l'ouverture à tout le monde.

Documents, statuts types, normes et maisons types. Départ d'une longue tradition de congrès, de délibérations, d'expositions et de visites sur le thème de la construction. Fondation d'autres sections dans les régions.

La revue *Wohnen*, bilingue à ses débuts, est fondée en 1926. Dès 1928, la Suisse romande crée sa propre revue *L'Habitation*.

**1920**



**1921**

Fonds de construction (Fonds de roulement) de la Confédération, doté de 200 000 francs, pour la construction de logements pour les «ménages modestes», géré par la faïtière.

**1926**



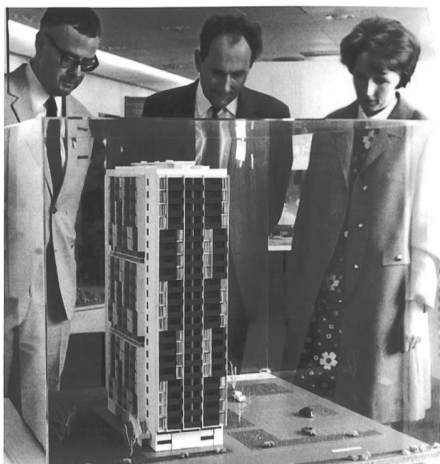
**1949**

Premier secrétaire permanent à mi-temps.

Exposition très remarquée dans le Helmhaus Zurich sur la construction de logements d'utilité publique pour les 50 ans de la faïtière.

Le secrétariat s'agrandit après avoir déménagé dans le pavillon de la cour intérieure. Création d'un poste pour la gestion des fonds et mise en place progressive des cours de formation.

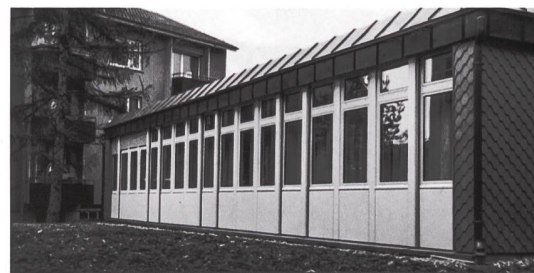
**1969**



**1975**

Première augmentation du Fonds de roulement après plus de 50 ans, à 2 millions de francs. Le contexte: création de l'Office fédéral du logement (OFL) et nouvelles dispositions légales, pour lesquelles la faïtière s'est fortement engagée.

**1986/87**



La faïtière lance le Forum du logement d'utilité publique à Lucerne, en tant que grand événement annuel de la branche.



**2008**

Création de la Fondation Solinvest en tant que nouvel instrument de financement des projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

**2009**



**2013/14**

Renforcement du travail de relations publiques et de lobbying avec la création des postes de communication et de documentation politique. Renforcement de la branche par des instances collectives (coopératives de coopératives).

**2017**

Plateforme en ligne pour la sensibilisation des jeunes ([www.genossenschaften-machenschule.ch](http://www.genossenschaften-machenschule.ch)).

**2019**

La fédération regroupe neuf associations régionales et une section, avec en tout 1203 membres et 154 662 logements.

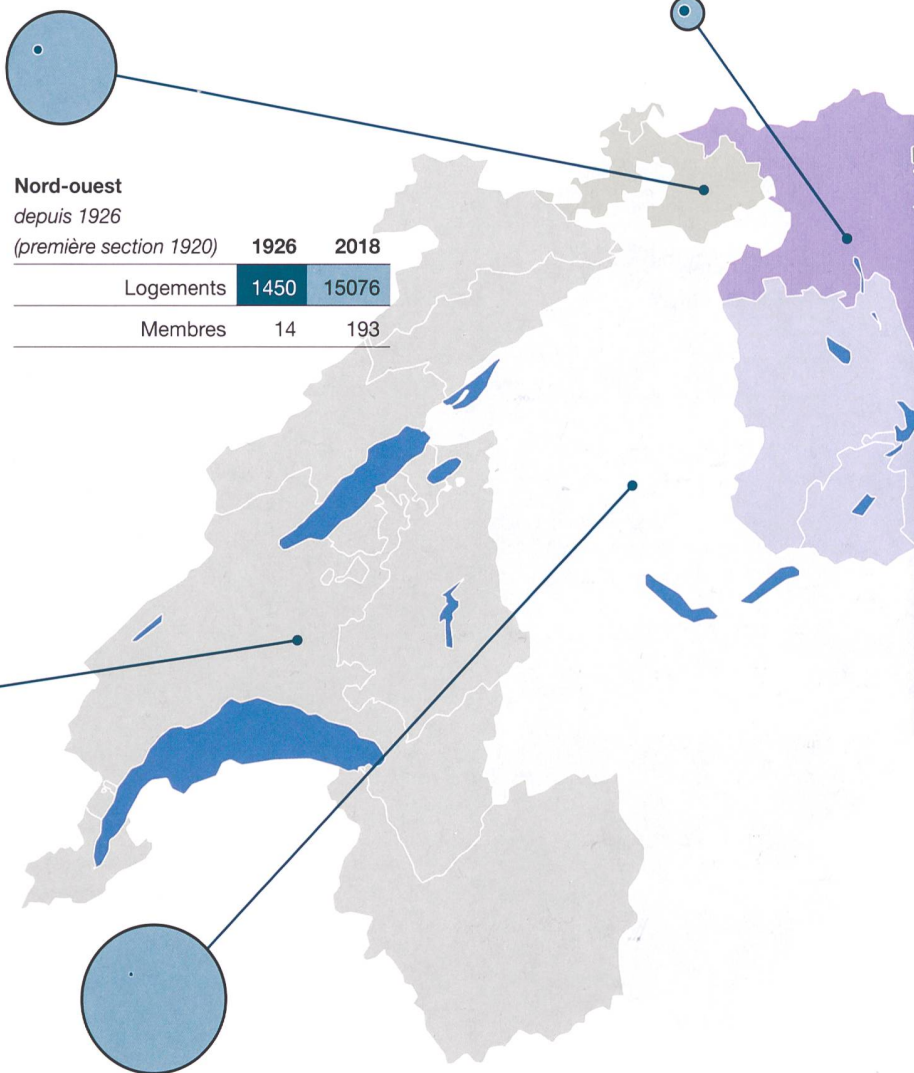


# Diversifié - et extensible

**Texte:** Liza Papazoglou

**La grande majorité des coopératives d'habitation de Suisse sont membres d'une association régionale de Coopératives d'habitation Suisse. Elles regroupent plus de 80% des 185 000 logements d'utilité publique. Leur dénominateur commun: construire du logement de qualité, loué à prix coûtant. Ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) mériteraient d'être bien plus nombreux qu'aujourd'hui.**

Argovie depuis 1961	1968	2018
Logements	1600	4513
Membres	19	53



Nord-ouest depuis 1926 (première section 1920)	1926	2018
Logements	1450	15076
Membres	14	193

Romandie depuis 1920	1950	2018
Logements	3382	25441
Membres	24	231

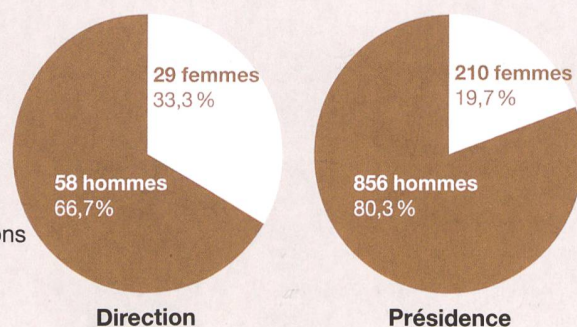
Berne-Soleure depuis 1920	1930	2018
Logements	615	19883
Membres	7	181

Parts de marché

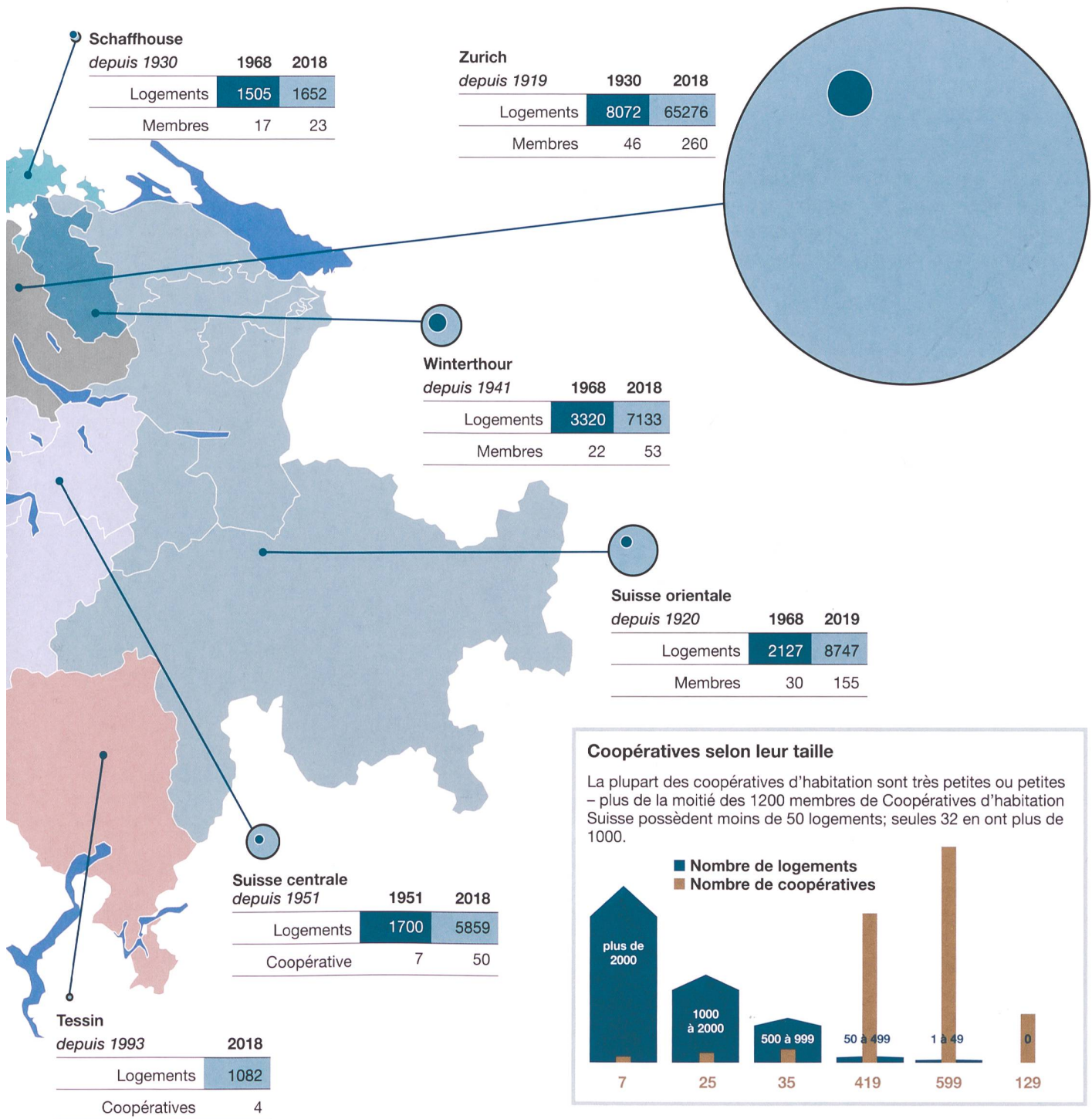


La part de marché des MOUP (logements communaux compris) est de 5% en moyenne en Suisse. Les différences régionales sont importantes – le taux est plus élevé dans les villes, Zurich en tête avec 25%.

Parts de femmes dirigeant une coopérative en 2018

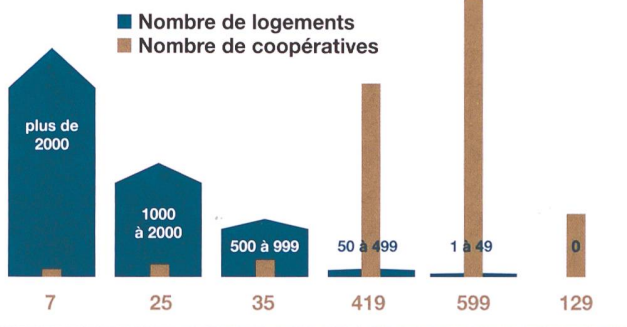


La part des femmes actives dans les coopératives d'habitation augmente depuis quelques années. Elles occupent aujourd'hui un tiers des postes de direction et un cinquième des postes de présidence.

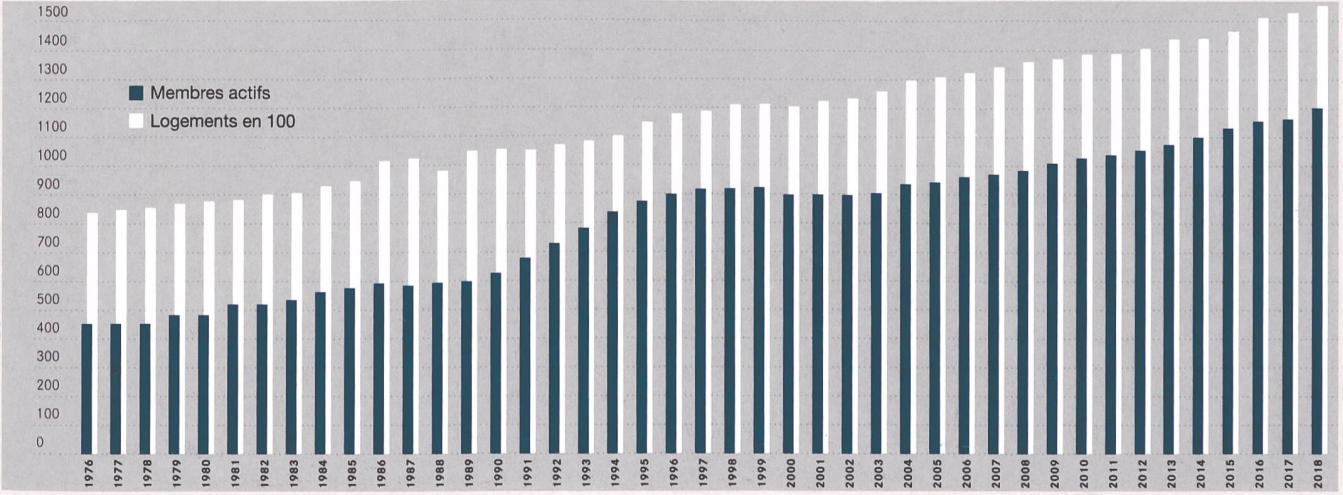


### Coopératives selon leur taille

La plupart des coopératives d'habitation sont très petites ou petites – plus de la moitié des 1200 membres de Coopératives d'habitation Suisse possèdent moins de 50 logements; seules 32 en ont plus de 1000.



### Les membres de Coopératives d'habitation Suisse de 1976 à 2018



## Les incontournables des coopératives d'habitation

**Qu'il s'agisse d'objectifs nobles tels qu'un mode de vie sain et abordable, une bonne coexistence ou de vulgaire argent, Coopératives d'habitation Suisse s'occupe de nombreux sujets. Voici ce qui a motivé l'ensemble de la branche au cours des cent dernières années – et qui continuera probablement de le faire au cours des cent prochaines années.**

### L'argent

Le financement des projets de coopératives d'habitation est l'une des principales préoccupations de l'association faîtière. Parce que souvent, surtout lorsque le manque de logements abordables est important, les coûts de construction, les prix des terrains et les taux d'intérêt sont particulièrement élevés, ce qui rend la construction de logements abordables presque impossible pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Cette situation était particulièrement aiguë lorsque l'association a été fondée en 1919. L'explosion des prix de la construction pendant la Première Guerre mondiale et l'arrêt de l'activité de construction ont provoqué une énorme pénurie de logements. C'est la raison pour laquelle le Conseil fédéral a mis en place plusieurs programmes d'aide à la construction de logements et a accordé, en collaboration avec les cantons et les communes, des subventions plus importantes. Les particuliers en profitent, mais de nombreuses coopératives d'habitation sont créées à cette époque.

En 1921, à la demande de l'association faîtière, le Conseil fédéral lui accorde une contribution de 200 000 francs pour la construction de «maisons expérimentales» – le fonds de construction ou Fonds de roulement (FdR) est né. L'objectif était de développer des maisons types bon marché qui répondraient aux besoins des couches les plus démunies de la population. Désormais, l'association gèrera l'allocation de ces fonds aux coopératives; les prêts remboursés seront réinvestis dans d'autres projets.

Toutefois, seul un petit nombre de projets de construction pouvaient être soutenus chaque année par le fonds, qui était en plus doté pour une période limitée à l'époque. En 1924, le pro-

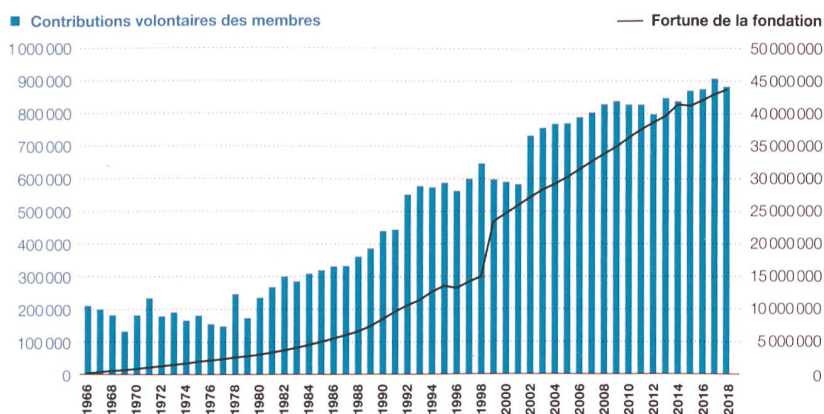
gramme de subventions de la Confédération ayant également été interrompu, l'association s'est prononcée à plusieurs reprises en faveur d'une augmentation du FdR, mais sans succès. Il ne fut donc pas toujours possible d'allouer des prêts, parce que le montant total du fonds est immobilisé dans des projets. Pendant et après la Seconde Guerre mondiale, ainsi qu'en 1958, d'autres trains de mesures visant à promouvoir la construction de logements ont été introduits, dont les coopératives d'habitation ont également profité. Toutefois, les programmes d'aide sont à nouveau limités dans le temps et les appels en faveur d'une augmentation substantielle du fonds ne sont toujours pas entendus.

### Autoassistance en matière de financement

L'association recherche donc une aide financière sur la base de l'auto-assistance. En 1956, à son instigation, diverses coopératives d'habitation et des banques ont créé la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). En cautionnant des prêts hypothécaires, elle aide les MOUP à obtenir des hypothèques plus élevées à des conditions plus favorables. En 1966,

l'association lance le Fonds de solidarité, qui est alimenté par les contributions volontaires de ses membres. La réponse est si forte que les premiers prêts à faible taux d'intérêt peuvent être accordés la même année déjà. Aujourd'hui, le Fonds de solidarité est bien établi et offre une aide bienvenue au démarrage de projets, en particulier des jeunes coopératives. En 1990, il a été rejoint par la Centrale d'émission pour MOUP (CCL), qui lève des capitaux favorables directement sur le marché grâce à des obligations garanties par la Confédération, et en 2008, la Fondation Solinvest complète le tableau.

Et le Fonds de roulement? Quelque chose a enfin bougé en 1975, après plus de cinquante ans d'engagement tenace de l'association. Dans le contexte des nouvelles dispositions légales et de la création de l'Office fédéral du logement (OFL), le FdR est porté à 2 millions de francs pour la première fois depuis 1921. Dès 1976, à la demande de la faîtière, la Confédération a doublé ce montant en raison de la forte demande. Par la suite, d'autres augmentations substantielles ont eu lieu, de sorte qu'à son apogée, plus de 2000 logements ont été subventionnés chaque année. Une grande



Plus de 26 millions ont été versés volontairement par les membres de coopératives d'habitation Suisse depuis 1966.

partie de l'argent est toutefois affectée aujourd'hui à des prêts en cours et les fonds ne sont pas suffisants pour augmenter ou même seulement maintenir la part de marché des MOUP à long terme. Ce n'est qu'en cette année anniversaire que le Parlement a récemment approuvé une nouvelle augmentation du FdR. Coopératives d'habitation Suisse cherche d'arache-pieds d'autres pistes de financement.

### Qui peut y habiter?

La question de savoir qui devrait vivre dans des coopératives est aussi vieille que Coopératives d'habitation Suisse. Dès son origine, l'association faitière a laissé les coopératives régler la question comme elles l'entendaient, soit dans leurs statuts, soit avec des prescriptions d'occupation. Les rares coopératives d'habitation en Suisse à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle étaient essentiellement des projets d'entraide de la classe moyenne progressiste. Dès 1910, de nombreuses coopératives d'habitation de cheminots ont été fondées, parce qu'elles avaient besoin d'espaces habitables à proximité des gares en construction. En règle générale, ces appartements étaient réservés aux employés des chemins de fer et à leurs familles, ainsi qu'à tous les autres employés des entreprises proches du Gouvernement fédéral – une pratique qui est restée stable pendant des décennies.

Pendant et après la Première Guerre mondiale, des ouvriers et des cercles professionnels toujours plus larges se sont regroupés pour constituer des coopératives d'habitation afin de répondre à la grande pénurie de logements. Ils voulaient fournir des logements abordables, dignes et sains aux familles ouvrières, qui vivaient souvent dans des conditions misérables. L'organisation faitière s'était intéressée de près pour déterminer comment construire à la fois efficacement et bien. Les résultats sont visibles dans les appartements et les maisons mitoyennes des «colonies», petites et optimisées jusqu'au dernier recoin. Cependant, il ne s'agit pas seulement d'économiser des coûts, mais aussi de rendre impossible la sous-location généralisée, mais mora-

lement désapprouvée, des chambres. Les familles avec plusieurs enfants, dont bon nombre avaient un passeport suisse, emménageaient ainsi dans des maisonnettes de trois ou quatre pièces.

La construction coopérative s'est longtemps concentrée sur les familles; des exemples tels que la coopérative d'habitation des femmes actives fondée à Zurich en 1926 sont tout à fait exceptionnelles. Ce n'est que dans les années 50 que d'autres groupes cibles ont été de plus en plus visés. Les tours modernes disposaient désormais de petits appartements pour les couples – mariés, bien sûr – et des coopératives pour les personnes âgées faisaient leur apparition. Mai 68 et, plus tard, le mouvement de la jeunesse des années 80 ont également laissé leur empreinte, avec des projets autogérés qui ont attiré une nouvelle catégorie d'habitants.

### Plus d'enfants et de seniors

Aujourd'hui, l'éventail des habitants est tout aussi diversifié que sur le reste du marché du logement. Les MOUP suivent les principes de la Charte de 2003, qui vise à assurer une bonne mixité et l'intégration de toutes les couches de la population. Les statistiques recueillies depuis 1970 montrent que l'autorégulation fonctionne. A l'époque, les coopératives comptaient un nombre disproportionné d'enfants et d'adolescents, ainsi que d'adultes âgés de 40 à 59 ans. Les habitants avaient un niveau d'instruction relativement faible et la proportion d'étrangers était très faible (4%). L'étude la plus récente de 2017 montre qu'aujourd'hui encore, les MOUP logent plus d'enfants et plus de personnes âgées que le marché libre. Ils ont également la proportion la plus élevée de personnes ayant un faible niveau d'éducation. Les personnes issues de l'immigration ne sont désormais plus sous-représentées, leur part est la même que dans le logement locatif et beaucoup plus élevée que dans le secteur de la propriété privée.

Selon une étude réalisée en 2012, plus de deux tiers de tous les logements d'utilité publique – 80% dans les grandes villes – sont soumis à des prescriptions d'occupation le plus souvent volontaires. Les limites de

revenus et de fortune s'appliquent à 21% des logements d'utilité publique. Plus de deux tiers des MOUP interrogés louent leurs appartements à bas prix principalement à des ménages à faibles revenus. Bref: les coopératives d'habitation sont ouvertes à toutes et à tous et assument volontairement leur responsabilité sociale.

### Les hauts et les bas de la construction

Pensez-vous que deux tiers de tous les nouveaux logements du marché immobilier puissent être construits par les coopératives d'habitation? Cela semble inimaginable. Mais il y a des phases historiques exceptionnelles où la pénurie de logements est si importante que les coopératives connaissent un véritable boom grâce à une forte volonté politique et à des programmes de subventions publiques. C'était particulièrement impressionnant durant la première vague de constructions de logements en coopératives dans les années 1920. A Zurich par exemple, près de 70% de tous les appartements neufs ont été construits par des coopératives entre 1921 et 1925, et 52% à Winterthur.

Après un déclin marqué dans le secteur de la construction dans les années 30, la deuxième grande vague de construction a suivi pendant et après la Seconde Guerre mondiale. Une situation causée par une grave pénurie de logements et par le désir de réduire le fardeau du loyer pour les pauvres. Entre 1940 et 1950, le nombre de coopératives d'habitation a quadruplé pour atteindre le millier et, en 1949, année record, elles ont construit plus de 40% de tous les nouveaux logements en Suisse!

Néanmoins, seulement 14% environ du parc total de logements à but non lucratif de la Suisse (y compris les logements pour les communes et les fondations) datent de la période allant jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Plus de la moitié des quelque 185 000 logements d'utilité publique construits à ce jour l'ont été entre 1946 et 1980. En particulier dans les années 50-60, les coopératives se sont développées à grande échelle, augmentant temporairement leur part de marché à près de 8%. Les villes et

les agglomérations en furent les principales bénéficiaires. Il y a deux raisons principales à cette orientation au-delà des limites de la ville: d'une part, les terrains à bâtir dans les villes deviennent rares et donc chers. D'autre part, les subventions au logement dans les années 60-70 ont à nouveau diminué dans les villes et ont parfois même été complètement supprimées.

### Différences régionales

Vers la fin du XX<sup>e</sup> siècle, les MOUP se sont contentés de gérer leurs parcs immobiliers, la construction et la vie coopérative n'ayant repris des couleurs que dans les années 90. Entre 2001 et 2016, 12% de logements d'utilité publique seront construits sur le marché immobilier. Beaucoup de nouvelles petites coopératives sont fondées pour compléter le modèle familial prédominant par des formes de vie axées sur la communauté. De plus, après le tournant du millénaire, une véritable vague de renouveau s'amorce: les logements anciens sont remplacés par de nouveaux logements. Par suite de la densification, un

plus grand nombre d'appartements sont créés sur un même terrain.

Le rôle important des coopératives d'habitation est resté pratiquement inchangé dans les zones urbaines de Suisse au fil du temps, en particulier dans le canton et la ville de Zurich. Près de la moitié de tous les logements coopératifs en Suisse se trouvent dans le canton de Zurich. Dans beaucoup d'autres zones rurales, les MOUP sont plutôt rares – à l'exception des projets pour les personnes âgées, où les municipalités participent souvent activement à la création de coopératives d'habitation. On remarque également de grandes différences régionales au cours des phases de développement. Dans la ville de Bienne par exemple, les quatre cinquièmes de tous les logements d'utilité publique ont été construits dans les années 50-60.

### Röstigraben et Polentaberg

La section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement USAL-SR a été fondée le 28 février 1920 au Café du Musée de Lausanne par une soixantaine de per-

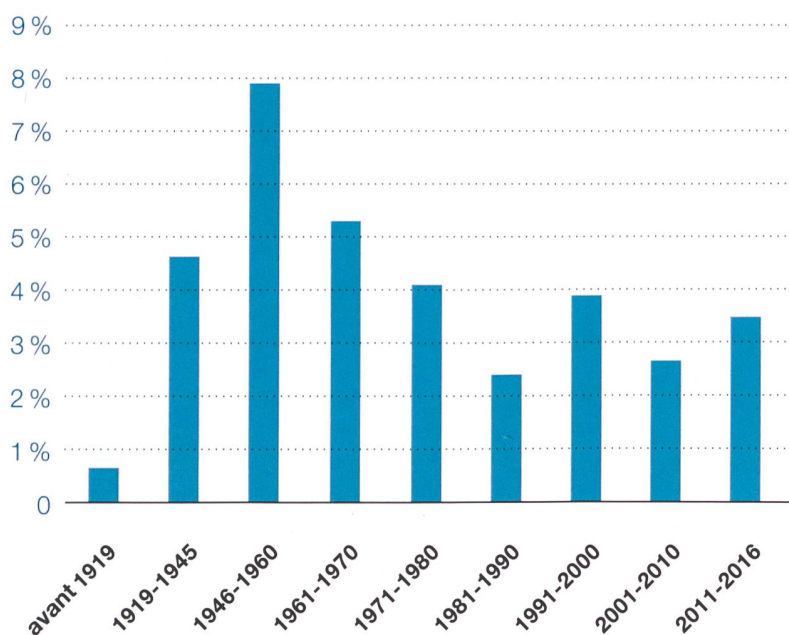
sonnes ayant répondu à l'appel d'un comité d'initiative, comme l'atteste le livre des PV, soigneusement consignés à la main. Dans les années 40-50, la section romande de l'USAL semblait très combative, menant des démarches auprès des autorités fédérales en matière de subventions, en collaboration avec l'Union syndicale suisse, pour demander la création, sur le plan fédéral, d'une commission permanente du logement. L'USAL-SR défendait bec et ongles les spécificités romandes, pas toujours suffisamment représentées à son goût par l'USAL faitière.

Et avec succès, puisqu'elle a obtenu plusieurs séances directement avec le conseiller fédéral Kobelt «pour exposer les problèmes romands, au sujet des subventions à la construction qui, selon le régime de l'époque, prenaient fin le 31 décembre 1947.» Les Romands bataillaient pour obtenir 22 millions sur les 100 millions prévus dans une proposition de base légale sur la protection de la famille, mais on ne sait pas s'ils les ont finalement obtenus. On voit par contre qu'à l'époque, des accès directs aux Conseillers fédéraux permettaient de contourner un tantinet le Röstigraben. C'est devenu beaucoup plus difficile aujourd'hui, nos sept sages étant dûment protégés par une armada de porte-parole et autres responsables média.

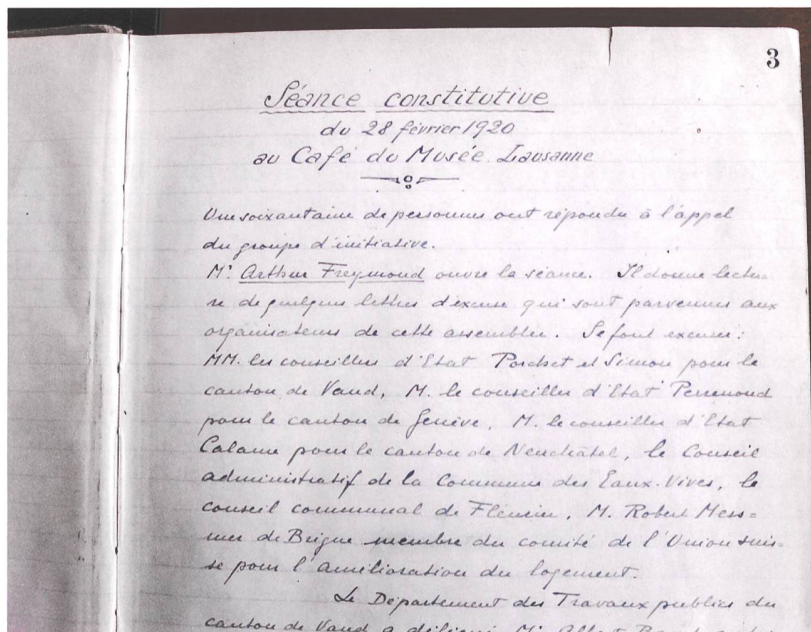
Mais la face cachée du Röstigraben, enfouie dans les non-dits, s'est pleinement dévoilée dans toute sa splendeur et sa rage à deux reprises: lors des changements de nom de l'association. Passer de l'USAL à l'ASH en 1993 a été ressenti en Suisse romande comme le témoignage de la mainmise des Alémaniques sur les romands. Rebelotte quand on est passé de l'ASH à Coopératives d'habitation Suisse (CHS) en 2013! Et pour bien montrer leur mécontentement, les Romands se sont vengés en donnant à leur association régionale un nom à dormir debout: l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

Donc, si le Röstigraben peut encore être franchi, les obstacles au Polentaberg semblent beaucoup plus grands. Ce n'est donc qu'en 1993 qu'une section d'association distincte a été créée

## ■ Parts de marché immobilier des logements d'utilité publique



Source: calculs sur la base des chiffres de l'OFS, 2016. Les parts de marché immobilier des MOUP varie au cours du temps. (Les chiffres de l'OFS sont sous-évalués, mais indiquent bien les tendances générales.)



PV de la séance constitutive de l'USAL-SR.

au Tessin. Cependant, avec seulement quatre coopératives membres pour 231 appartements, elle n'a pas été en mesure de faire grand-chose. Bien que l'une des coopératives se développe régulièrement pour atteindre plus de 1000 appartements, le modèle à but non lucratif reste une curiosité de l'autre côté des Alpes. La section tombe dans un sommeil profond et est presque complètement oubliée. En 2017, la section est relancée avec un nouvel élan et une nouvelle présidente engagée, qui reprend les activités et informe le public, les municipalités et les politiciens sur un large front des avantages de la construction de coopératives. Les efforts pourraient bientôt porter leurs fruits: si tout se passe comme prévu, une nouvelle coopérative pourrait bientôt voir le jour dans le Mendrisiotto.

### Le moteur de l'innovation

Qu'il s'agisse de questions structurelles et techniques, de valeurs communes, de modèles de financement, d'écologie ou de modes de vie, les coopératives d'habitation ont été d'emblée d'importants porteurs d'innovations dans tous les domaines de la construction et du logement. Souvent nés d'une nécessité, les MOUP répondent de manière créative à des problèmes de logements urgents,

créant de nouvelles normes bien au-delà de leur propre cercle.

Dans les années 20, lorsque de nombreuses coopératives ont été fondées, l'association faîtière s'est occupée intensivement des questions de construction et d'urbanisme. Grâce aux nouveaux matériaux et techniques, à la standardisation et à la normalisation, la construction devient rapide, sérielle et économique, et des espaces extérieurs sains et de qualité sont également aménagés. On cogite sur les plans d'étage, on bricole de meilleurs cadres de fenêtres et on planifie des zones d'habitation à l'échelle de quartiers fonctionnels. On construit des maisons types permettant aux familles à bas revenus de bénéficier d'un certain confort dans un minimum d'espace. Les coopératives se distinguent également dans la construction d'immeubles locatifs. Les salles de bains, par exemple, deviennent la norme en peu de temps – une véritable révolution à l'époque.

### Questions sociales

Plus tard encore, les coopératives d'habitation et leurs architectes ont été parmi les pionniers de l'innovation dans la construction de logements. Bon nombre d'entre eux étaient également concernés par les questions sociales. Dès les années 50, l'associa-

tion s'est penchée sur le thème du logement pour personnes âgées et a cherché de nouvelles solutions. Avec un certain retard, mais avec d'autant plus d'emphase, les bouleversements qui ont suivi le mouvement de mai 68 ont atteint le secteur des MOUP. Dès les années 80, des coopératives en grande partie autonomes ont été créées dans différentes villes. La durabilité, qui est en soi une valeur coopérative fondamentale, est davantage mise en avant et comprise de manière plus large – outre la préservation structurelle et la viabilité financière, la vision globale de la société devient plus importante.

Dès l'an 2000, l'accent est mis sur la participation, les modèles de logement communautaire et de logement multigénérationnels, les aspects écologiques et le partage de l'espace et des ressources. Les coopératives collaborent également au développement de projets novateurs à grande échelle. Elles font partie des pionniers dans la construction de lotissements sans voitures et économes en énergie. Elles font également sensation avec les grands appartements et les regroupements d'appartements, les maisons multigénérationnelles ou les lotissements qui, comme à leurs débuts, sont conçus comme de véritables quartiers de vie, de culture, de commerce, de gastronomie et d'habitat.

Les premiers projets, principalement zurichois, ont un large impact; non seulement ils attirent l'attention internationale, mais ils inspirent aussi les coopératives existantes et encouragent la création de nouvelles coopératives dans d'autres villes et communes. Plusieurs projets innovants de grande échelle sont déjà en construction ou en projet. L'innovation a encore de beaux jours devant elle grâce aux MOUP.

## Un centenaire déterminé

**«La SCHG reste toujours en mouvement. Elle a toujours été animée par la volonté de construire», atteste son président Jean-Marc Siegrist. «Et s'il y a un message à faire passer à l'occasion des festivités du 100<sup>e</sup> anniversaire, c'est que nous travaillons pour que d'autres puissent fêter le 200<sup>e</sup>!»**

La coopérative comptabilise aujourd'hui près de 2000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Un chantier en cours symbolise le passage du premier au deuxième centenaire de la plus grande coopérative genevoise: celui de la restructuration du centre névralgique de Vieusseux-Villars-Franchises, où 260 logements bâtis à partir des années 30 doivent progressivement être remplacés par 550 logements de bien meilleure qualité, et avec de nombreux équipements. La Cité Vieusseux dessinée par Maurice Braillard, en laquelle les historiens de l'architecture sociale en Suisse reconnaissent une pionnière de «l'habitation minimum», va donc céder la place à un complexe plus aérien, sélectionné à l'issue d'un concours d'architecture international. La fin de la circulation et du stationnement des voitures en surface va aussi permettre la création d'espaces extérieurs de grande qualité.

Ce site a déjà vécu, dans les années 60, une première étape de reconstruction, marquée par l'em-

preinte d'autres géants de l'architecture à Genève, les frères Honegger. Et ceci toujours avec le même objectif de loger les classes populaires (et les classes moyennes). Dès les origines, une culture SCHG s'est imposée dans ces quartiers où tout le monde se connaissait, se connaît. Jean-Marc Siegrist: «Cette culture interne demeure chez les coopérateurs de longue date, surtout à Vieusseux. Nous avons observé le signe intéressant d'une recrudescence à l'occasion de notre dernière assemblée générale. 470 personnes se sont déplacées, soit 20% de plus que d'habitude.» Ce sentiment d'appartenance est cultivé notamment par l'accès privilégié au logement, accordé aux enfants de sociétaires. A Genève, on est SCHG de génération en génération.

### Fille de la crise

En 2019, la situation du logement à Genève est encore et toujours marquée par un manque cruel d'appartements à loyers modérés. Au point qu'il



*La maisonnette ouvrière individuelle, testée dans les années 20, et toujours en exploitation. DR*

est difficile pour certains d'imaginer qu'une situation plus dégradée prévalait en 1919! A la sortie de la Première Guerre mondiale, l'inflation galopait dans le sillage du chômage et les salaires stagnaient. L'intervention de l'Etat, freinée par l'idéologie libérale, était réclamée par la gauche, mais aussi par les partis d'obédience chrétienne. Des quartiers anciens du centre de Genève, naguère voués au logement, étaient transformés pour abriter des commerces et des appartements de luxe. C'est dans cet environnement que la SCHG s'est constituée, le 27 juin 1919. 614 sociétaires souscrivaient plus de 800 parts sociales. Les initiants étaient motivés par le modèle de la cité-jardin sur lequel vont se focaliser les premiers projets. Elle devait offrir à l'ouvrier et à l'employé la «dignité d'un logement certes modeste, mais indépendant».

Les sources font aussi remonter les origines de la Société coopérative d'habitation Genève à une démarche du syndicaliste Charles Burklin auprès



*Une des premières réalisations de la SCHG, dans les années 20, au chemin des Sports. DR*



Une réalisation des années 2010, l'immeuble de l'avenue de Joli-Mont (63 appartements). DR

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. Dans tous les cas, la SCHG est portée par des initiatives nées aux confins de la philanthropie et du socialisme.

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, le financement avait été problématique. Les souscripteurs étaient moins nombreux qu'espéré. La SCHG, forte d'appuis politiques, réussit à se faire exempter de quelques taxes, et à 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 avaient été relevés pour l'occasion 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. Un vaste numéro de *Wohnen* ne suffirait pas pour cataloguer les contrariétés, les difficultés et les crises auxquelles la SCHG a survécu au cours de ses premières décennies d'existence\*. Et pourtant, à l'exception d'un temps d'arrêt au cours des années 1950, elle n'a jamais cessé de construire, et de reconstruire en ville de Genève, longtemps dans des quartiers du centre proches de la route d'Aire ou de la route de Meyrin. Son premier projet sur la rive gauche du Rhône, à Carouge, ne remonte qu'au milieu des années 2000.

Le bilan récent de la SCHG permet de découvrir des immeubles à très hautes performances énergétiques, qui se déclinent avec des appartements en duplex (au Grand-Saconnex), des façades spectaculaires (Mervelet), des expériences typologiques, telle la possibilité offerte aux coopérateurs de louer une pièce indépendante supplémentaire, soit pour

un membre de la famille, soit pour une activité professionnelle (chemin des Sports 74-80). L'année dernière, la SCHG a inauguré une première série de logements pour étudiants (Vieux-seux 23-27). Divers projets en cours doivent lui permettre de créer quelque 500 nouveaux logements ces prochaines années. Outre Papillon, le plus ambitieux voit la coopérative participer au projet Quai des Vernets (1600 logements, site 2000 watts) au bord de l'Arve.

Au moment d'entamer son deuxième siècle d'histoire, la SCHG ne s'interdit pas grand-chose. Enfin, presque rien. Jean-Marc Siegrist: «Comme les projets mixtes qui prévoient également de la PPE se présentent désormais régulièrement, nous avons évoqué, en comité, l'opportunité de réaliser nous-mêmes des logements de PPE à prix coûtant. La discussion a été brève: ce n'est pas notre mission!»

**Vincent Borcard**



# PROGRAMME DES MANIFESTATIONS

## **27 juin 2019, 18h, Yverdon-les-Bains**

### **Ecologie et énergie: Les pionniers d'hier, sont-ils les pionniers de demain?**

A l'issue de l'AG ARMOUP, soirée d'échange en collaboration avec Armoup. Invité: Roger Nordmann, Conseiller National... Intervention par Roger Nordmann et présentation du film «Pour un mode d'habitat durable». Ensuite discussion et apéritif.

## **20 septembre 2019, 10h30-21h, Zurich, Stage One**

### **Congrès et fête du centenaire**

La célébration du grand anniversaire est le point culminant de l'année anniversaire de coopératives d'habitation Suisse et Coopératives d'habitation Zurich. Allocution de bienvenue du conseiller fédéral Guy Parmelin, conférenciers éminents, cérémonie de remise des prix du concours anniversaire, musique et dîner de gala.

**10.30 – 16.00 heures:** congrès du centenaire de coopératives d'habitation Zurich

**16.00 – env. 21.00 heures:** fête du centenaire de coopératives d'habitation Suisse

### **Programme complet:**

<https://www.wbg-100jahre.ch/fr/agenda/>

### **Tout sur le 100<sup>e</sup> coopératives d'habitation Suisse:**

<https://www.wbg-100jahre.ch/fr/>



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

