

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

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

**Band:** 52 (1979)

**Heft:** 3

**Vereinsnachrichten:** Assemblée extraordinaire des délégués de l'USAL

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.01.2026

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

# Assemblée extraordinaire des délégués de l'USAL

Le samedi 25 novembre 1978 s'est déroulée à Berne une assemblée extraordinaire des délégués de l'USAL. Cette assemblée, à laquelle ont participé environ 350 personnes, avait pour tâche une modification des statuts de l'Union, dans le but d'accroître la compétence des commissions et du bureau du Comité central, en rapport avec les fonds de l'Union.

Par cette révision des statuts, le nouveau règlement attribue aux deux commissions, romande et alémanique, du fonds de roulement, la compétence d'accorder des prêts jusqu'à un montant de 200 000 fr., pour autant qu'à l'intérieur de la commission la décision soit prise à l'unanimité. En outre, en cas de décision négative de la commission, un recours peut être déposé auprès du Comité central.

Après la présentation et la discussion des nouveaux articles, cette révision des statuts fut approuvée à la majorité de 245 voix contre 3, sur un total de 267 votants. Cette révision de statuts n'étant en fait qu'une affaire de routine, le Comité central a jugé bon, pour étoffer l'assemblée, d'introduire un second thème d'exposés et de débat: les fondements, les principes et les tâches du mouvement coopératif, et des coopératives d'habitation en particulier. Le nombre important des participants à cette assemblée témoigne d'ailleurs de l'écho que ce thème a rencontré.

Qu'en est-il aujourd'hui, dans la pratique, des coopératives d'habitation? Certes, les comités de ces coopératives s'efforcent de présenter chaque année des comptes équilibrés et des finances saines, ils prévoient et mettent en œuvre des plans de rénovation, ce sont d'excellents gestionnaires. Mais justement à cause de ces tâches urgentes et nécessaires, ils en viennent parfois à né-

gliger une réflexion sur l'idéal coopératif. C'est pourquoi le Comité central a décidé de mettre à l'ordre du jour de cette assemblée le thème des «tâches morales» des coopératives.

C'est ainsi que trois conférenciers se sont exprimés sur ce thème: M. E. B. Blümle, professeur à l'Université de Fribourg, spécialiste des problèmes coopératifs, M<sup>e</sup> L. Spichtig, de la «Familienheim-Genossenschaft» à Zurich, et M. François Picot, avocat à Genève et membre du Comité de la section romande de l'USAL.

Faute de place, nous nous contenterons de résumer très brièvement les interventions des deux premiers conférenciers, pour reproduire ensuite le texte de l'exposé de M. Picot.

**M. E. B. Blümle** avait pris comme sujet **«Les principes, tâches et objectifs du mouvement coopératif»**; tout d'abord, il constate que le mouvement coopératif s'est fortement développé au tournant du siècle, dans les domaines de la consommation, de l'agriculture, de la production, mais qu'à l'heure actuelle, il serait faux de parler de mouvement vu le très faible nombre de créations de nouvelles coopératives, surtout si l'on entend par mouvement une vague de fond, un processus axé sur le changement, un effort collectif pour l'amélioration des conditions de vie. Après avoir rappelé les principes de la conception coopérative, M. Blümle pose les questions suivantes:

— Dans les sociétés coopératives d'habitation, les habitants se considèrent-ils comme des sociétaires responsables ou seulement comme des preneurs, des locataires?

— Les sociétaires ont-ils conscience, et dans quelle mesure, des avantages effectifs que leur apporte la société coopérative?

— Qu'en est-il, dans la pratique, du caractère démocratique de la société coopérative? Existe-t-il une domination du «management»? Déplore-t-on l'apathie des sociétaires, ou en mésestime-t-on les causes?

Parlant ensuite de la valeur d'une habitation, M. Blümle insiste sur les points suivants: la surface habitable, le confort et l'équipement, l'isolation phonique, la situation générale de l'immeuble sont des éléments aussi importants que le loyer pour les locataires; à cet égard, les normes légales ne fixent que des standards minima: une des tâches importantes des coopératives d'habitation, c'est de mieux tenir compte des besoins réels de leurs sociétaires et de leur four-

nir des prestations allant sensiblement au-delà des exigences légales.

Posant le concept de «qualité sociale» de l'habitation, M. Blümle met en évidence la nécessité qu'il y a à développer une meilleure intégration des diverses catégories de locataires (jeunes et vieux, aisés et pauvres, personnes en bonne santé et handicapés, etc.); il faut aussi instituer de nouvelles formes d'habitation, par exemple des habitations pour plusieurs familles, ou des pièces de loisir et de vie collective, etc. Certes, il s'agit là d'idées nouvelles qui ne sont pas encore le fait de tous, mais il appartient au secteur coopératif de promouvoir les mutations sociales et de développer des formes architecturales qui pourront répondre aux besoins évolutifs des sociétaires.

Enfin, M. Blümle évoque la «division» opposant les sociétaires aux organes directeurs des coopératives: il ne s'agit pas de se lamenter, mais bien de chercher des solutions meilleures: la forme coopérative doit inciter à un esprit de compréhension et à l'exercice de la démocratie directe. Les coopératives doivent offrir à leurs habitants des possibilités de discussion commune et de décision pour tous les problèmes qui peuvent surgir dans un ensemble d'habitation: ainsi par exemple pour modifier le règlement de maison, débattre et résoudre des conflits: il faut donc développer la participation et la cogestion, en donnant plus de pouvoir à la base, aux sociétaires. Les coopératives d'habitation ont, de par leurs structures, de multiples possibilités pour améliorer la valeur de l'habitat, la qualité de vie, et contribuer ainsi à humaniser nos villes inhospitalières.

L'exposé suivant était celui de M<sup>e</sup> L. Spichtig, qui avait pris pour thème **«La femme et l'idée coopérative»**. Après avoir rappelé que les coopérateurs ont toujours été favorables aux problèmes de l'émancipation de la femme, M<sup>e</sup> Spichtig tente de répondre à la question suivante: «Que pouvons-nous faire, nous femmes, pour encourager l'esprit coopératif de solidarité?» Il faut montrer l'exemple par des faits concrets, développer la servabilité et l'hospitalité. Ainsi, un salut amical, une main tendue font partie des petites choses qui embellissent la vie et contribuent au bonheur; des activités de loisir peuvent être créées et gérées par les habitants: bibliothèque, atelier de tissage ou de menuiserie, cours de gymnastique pour dames, chorale de la coopérative d'ha-

**ERIC REYMOND SA**

**BRÛLEURS À MAZOUT - CITERNES**

Vente - Installations - Entretien



1006 LAUSANNE  
7, rue du Crêt  
Tél. 021276233

bitation, organisation de fêtes pour les enfants ou les adultes. D'autre part, les jeunes mères de famille peuvent aussi s'organiser entre elles pour la surveillance de leurs enfants, se rendant ainsi des services mutuels de manière à dégager du temps libre, qu'elles pourront utiliser pour suivre des cours de perfectionnement ou culturels. Il y a un autre domaine, dit M<sup>e</sup> Spichtig, où les femmes peuvent se rendre utiles, c'est en s'occupant des

personnes âgées ou seules, en faisant leurs commissions, en s'occupant de leur linge, en les accompagnant chez le médecin. M<sup>e</sup> Spichtig conclut son exposé en rappelant que l'esprit coopératif est fait aussi de dévouement réciproque et de serviabilité, et que c'est aux femmes qu'il appartient d'assurer la continuité de cette action sociale pour le bien de tous les habitants des coopératives d'habitation.

#### La Rédaction

### **Comment contribuer à renforcer l'esprit coopératif entre les membres des coopératives d'habitation**

#### **Exposé de François Picot, avocat à Genève**

Nous sommes à une époque où la participation à différents niveaux, dans l'entreprise, dans le quartier ainsi que dans le mode d'habitation est à l'ordre du jour. Certains critiquent notre démocratie en disant qu'elle serait plus formelle que réelle. Il y a quelques années, la Société suisse des juristes avait mis à l'ordre du jour d'un de ses congrès ce thème: «Liberté politique et liberté économique».

La coopérative me semble, dans ces circonstances, promise à un certain avenir. En effet, celui qui fait partie d'une coopérative d'habitation devient en quelque sorte et d'une certaine manière propriétaire de son logement. Il a la possibilité de nommer des représentants, de participer à des assemblées générales, d'être éventuellement élu au conseil d'administration ou de participer à des commissions et des groupes de travail. Ainsi, s'il n'est pas véritablement propriétaire, comme dans la propriété d'une villa ou dans la propriété par étage d'un appartement, il a cependant une certaine maîtrise sur son logement et il peut avec d'autres, avec qui il dialogue, avoir une influence sur la gestion de ce logement et les divers problèmes qui concernent son habitation et celle de sa famille.

Dans ces conditions, nous pouvons nous demander pourquoi, dans les temps que nous vivons, le mouvement des coopératives d'habitation ne prend pas plus d'importance. Il y aurait diverses réponses à cette question; je pense que l'une des raisons est que, parmi les membres et aussi parmi les dirigeants de bien des coopératives, on ne se rend pas compte de ce qu'est véritablement une coopérative d'habitation et l'on ne conçoit pas toutes les possibilités qui s'offrent à cette manière juridique d'étudier, de construire et de gérer des logements. De là vient l'intérêt du sujet qui m'a été proposé pour cette assemblée générale extraordinaire. Si tous ceux qui profitent d'un logement coopératif, ou qui sont appelés à exercer des responsabilités dans une coopérative d'habitation, se rendent compte de ce qu'est véritablement une coopéra-

tive, d'une part les coopératives existantes deviendront plus dynamiques, et ce dynamisme même engagera d'autres personnes, qui désirent régler d'une manière personnelle et responsable le problème de leur logement, à créer d'autres coopératives.

Comment répondre à la question qui nous est posée dans le titre de cet exposé. On pourrait le faire de bien des manières. J'aborderai ce problème en deux chapitres. Je vous propose, dans une première partie, d'effectuer un retour aux sources, de nous rendre compte de ce que sont les coopératives, de ce que veut dire l'esprit coopératif et comment il s'est implanté dans notre pays, en général, et dans les coopératives d'habitation, en particulier.

Dans une seconde partie, après avoir découvert ces grands principes, nous nous demanderons comment il est possible de les faire passer dans la réalité de tous les jours de la vie d'une coopérative d'habitation.

#### **I. Retour aux sources**

On pourrait écrire des volumes sur l'histoire du droit des coopératives et sur les principes du mouvement coopératif. Je me bornerai à une citation que je trouve particulièrement impressionnante; c'est un texte du grand juriste suisse August Egger, lors d'un congrès de la Société suisse des juristes, en 1922, consacré au droit des coopératives. Je le donne dans une traduction librement établie par moi.

«L'histoire du droit des sociétés anonymes nous fait remonter jusqu'aux puissantes et riches compagnies commerciales hollandaises, anglaises, françaises, des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Disposant de fonds importants, largement dotées de priviléges d'Etat, leurs assemblées générales présidées souvent par des ministres, voire même par des rois, elles ont fait faire à la politique coloniale d'Etats puissants des progrès décisifs. Encore aujourd'hui cette histoire nous conduit à une méditation rétrospective sur la puissance et la richesse.

En face de cela, les débuts de l'existence actuelle des coopératives se perdent dans le caractère anonyme d'une lutte sans espoir contre un besoin amer. Toute coopérative est née du besoin.

C'est alors que le danger de tomber misérablement dans le paupérisme le plus profond menaçait les tisserands du Lancashire qu'une douzaine d'ouvriers, ceux que l'on a célébrés plus tard sous le nom des pionniers de Rochdale, lors d'un jour brumeux de 1844, à la rue du Crapaud, ont ouvert une boutique qui ne pouvait être plus pauvre. Et à la misère matérielle s'unissait la misère spirituelle. Les fidèles ne pouvaient se réunir que la nuit et par le brouillard dans leur local de vente. Leurs compagnons de misère les considéraient comme des fous et les gamins des rues leur faisaient des niches.»

Egger décrit ensuite les débuts des coopératives et il ajoute:

«Ainsi la fondation de coopératives marche sur les pas du besoin. Mais le besoin seul ne crée rien.

Le besoin peut conduire au découragement, peut conduire à l'apathie. Il peut amener au désespoir, à des actes de violence, à la dissolution de l'ordre social; il peut se borner à demander l'aide de l'Etat, il peut trouver cent autres expédients pour s'en tirer. Mais si ceux qui sont accablés par le besoin, au lieu de chercher ces expédients, se lient entre eux par les liens d'une coopérative, ils témoignent d'une manière toute personnelle de rencontrer les choses et ils accomplissent un acte de volonté personnelle tout à fait particulier. Ils ne se mettent pas à maudire, mais le besoin leur apprend à prier. Avec d'autres mots: ils se décident, au plus profond d'eux-mêmes, à se fonder sur les forces les plus solides qui peuvent leur venir en aide et ils découvrent la communauté, le lien avec d'autres qui se trouvent aussi dans le besoin, l'aide réciproque et, finalement, la solidarité.»

C'est dans un esprit semblable que, soit en Angleterre, soit également en Suisse, se sont développées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle les coopératives de consommation et finalement, à la fin du siècle et au début du XX<sup>e</sup>, les coopératives d'habitation.

C'est à cette époque qu'on été mis en vigueur les grands principes de l'esprit du droit des coopératives. Je pense qu'il y a lieu de citer, à nouveau, les sept principes essentiels des pionniers de Rochdale dont parle Egger. Il s'agit de:

1. Le principe de la porte ouverte
2. La gestion démocratique (un homme, une voix)
3. La ristourne en proportion de l'usage de la coopérative
4. La limitation de l'intérêt du capital mis à disposition par les membres
5. La neutralité politique et confessionnelle
6. Le paiement comptant
7. L'emploi d'une part des excédents pour des buts de formation.

Je pense qu'il est utile de rappeler ces grands principes. Si certains d'entre eux, comme le paiement comptant ou l'emploi d'une part des excédents pour des buts de formation, ne jouent plus