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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 10

Artikel: Quand habiter rime avec participer

Autor: Hermenjat, Renée

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128810

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: 04.12.2025

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

QUAND HABITER RIME AVEC PARTICIPER

Accéder à la propriété en Suisse aujourd'hui

«Mieux vaut être un riche locataire qu'un pauvre propriétaire» disait malicieusement un vieux syndicaliste. Pourtant l'accession à la propriété reste le souhait, réalisable ou non, de plus de 40% des locataires suisses. Si l'on considère que 30% des Helvètes possèdent leur habitat, on peut mesurer l'ampleur du rêve nommé «Samsuffi» malgré la raréfaction des terrains à bâtir.

Monsieur Tout-le-Monde n'existe pas, constate Gérard Chevalier, architecte à l'IREC (Institut de recherche sur l'environnement construit) à Lausanne. Des gens fortunés qui pourraient s'offrir une villa préfèrent louer très cher un appartement par non-désir de gérer leur habitat. A l'opposé, un ouvrier besogneux se saignera aux quatre veines pour avoir son toit, symbole, entre autres, de réussite sociale. Accès à la propriété, pourquoi pas? Mais par forcément le «Samsuffi». Il existe d'autres solutions. L'habitat groupé, par exemple.

«Talmatt», près de Berne, Arch. Atelier 5.
(Photo IREC.)

Du rêve à la réalité

Une récente enquête du SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques) montre que seuls 21% des mal-logés-qui-aimeraient-devenir-propriétaires ont la possibilité réelle de réaliser cette ambition. Soit qu'ils en aient les moyens, soit qu'ils obtiennent le soutien de la Confédération en vertu de la loi sur l'encouragement à l'accès à la propriété.

Paradoxale pénurie

En chiffres absolus, la population est relativement stable. Pourtant la demande de logements augmente. Des chiffres: 0,7% d'appartements vacants, en moyenne pour la Suisse en 1986, mais 0,13% seulement à Lausanne, par exemple.
Cette pénurie sévit dans la plupart des pays occidentaux. Les raisons de cette situation: la montée des «ménages d'une personne». Dans certaines villes américaines, à Berlin, à Paris, ils ont dépassé la barre des 50%. A Genève, on en dénombre 40%. Dernières arrivées sur le marché du logement, les «familles nucléaires» (couples avec enfants) ne trouvent à louer que des appartements chers et trop étroits. Vieillissement de la population, divorce, «studiomanie» des jeunes, tels sont les paramètres actuels en matière de logement.

«Hintere Aumatt», à Hinterkappelen BE. Arch. Aellen.
(Photo IREC.)

Vivre exigu

Epuisant pour une mère de famille d'élever ses enfants dans trois pièces et demie avec minicuisine. Les sanitaires? Ils se résument souvent à une seule salle de bains/W.-C. dans laquelle on aura casé «frauduleusement» une petite machine à laver pour «faire entre deux». Pas étonnant que des familles dans cette situation rêvent et se lancent parfois tête baissée dans l'aventure de la construction.

«Accusée, levez-vous..»

Nombreux sont les attendus au procès de la villa individuelle, dit Gérard Chevalier: «Gaspillage du sol agricole, coût des infrastructures trop élevé en regard du nombre d'usagers, atteinte à l'harmonie des paysages, génération d'un trafic automobile coûteux, stérilisation du sol par l'aménagement de jardins gazonnés, déséquilibres fiscaux entre communes du centre et de la périphérie des agglomérations. Vivre dans une zone de villas à la campagne favorise notamment le repli sur soi et la perte de sociabilité, la dépendance de l'automobile, des problèmes financiers et d'entretien touchant le budget des ménages.»

Malgré les anathèmes proférés contre la villa en 1985, notamment par le WWF, la construction de maisons individuelles repart de plus belle en 1987. Les raisons: baisse du taux hypothécaire, ralentissement de l'augmentation des coûts de construction et amélioration des revenus[1]!

L'engouement pour «Samsuffi» est chiffrable. Selon l'enquête du SCRIS, 93% des propriétaires sont (très) satisfaits de leur habitat, tandis que 33% des locataires ne le sont pas. (La situation dans le canton de Vaud est considérée comme représentative au niveau national.)

Des propriétaires heureux, donc: plus d'espace, liberté d'aménager à son gré son cadre de vie, et surtout sentiment de sécurité: fini le spectre d'une résiliation de bail...

Financièrement, l'épargne-construction est intéressante. Alors que les loyers augmentent en moyenne de 3,5% par an, l'intérêt hypothécaire de l'investissement reste pratiquement stable.

Le revers de la médaille

Une chaumière et deux cœurs ou la solitude à deux? Puisque, le plus souvent, le couple construit quand les enfants sont déjà scolarisés. De venus adolescents, ils vivent assez mal le fait d'être décentrés par rapport à l'école et à leurs pairs. Plus que les autres jeunes de leur âge ils tendent à «décohabiter» d'avec leurs parents. La maison ne mérite son titre de «familiale» qu'une dizaine d'années. Elle peut retrouver sa vocation lorsque les petits-enfants y viennent en séjour.

Cependant une enquête sociologique[2] montre que les couples vieillissent moins bien, psychologiquement, que ceux vivant dans les habitations collectives.

– N'oublions pas, ajoute un assistant social, qu'une veuve isolée dans sa maison trop grande peut ployer sous un triple fardeau: financier, solitude et fatigue pour entretenir tout cet espace.

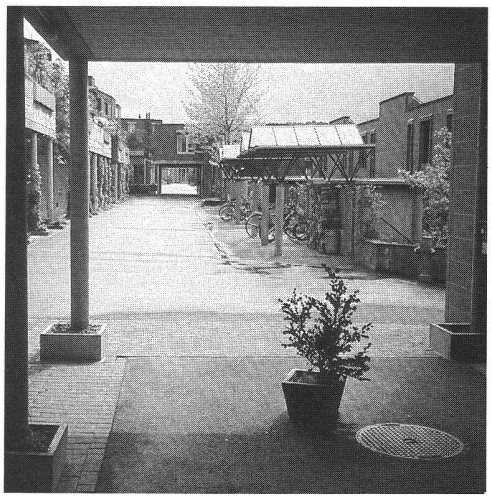
L'Habitat groupé:
chacun chez soi, mais tous ensemble

Le village retrouvé: cette formule est une bonne réponse aux familles et individus de ce temps, une alternative aux grands immeubles comme aux lotissements de villas. Il connaît un succès grandissant dans divers pays, en Suisse alémanique, et maintenant en Suisse romande. Economie de terrain, d'énergie, amélioration des relations entre habitants.

Pour Bernard Vouga, président de la section romande de l'USAL: «Concevoir un habitat groupé signifie reconnaître le droit pour chacun, si modestement que ce soit, à l'éventail complet des besoins fondamentaux individuels et collectifs: besoin d'isolement mais aussi de communication, besoin de protection contre les intempéries, mais aussi contact avec la nature.»

L'exemple des Pugessies à Yverdon

Aujourd'hui le «village» des Pugessies – cinquante-sept ménages, soit 180 habitants – est le paradis des enfants. Les derniers arrivés, comme



«Hintere Aumatt», à Hinterkappelen BE. Arch. Aellen.
(Photos IREC.)

LPP et accession à la propriété

Un capital de départ, ou «fonds propre» est nécessaire pour envisager l'accès à la propriété d'une maison individuelle ou d'un appartement. Le public ignore généralement qu'un particulier a «le droit de demander sa prestation partielle de vieillesse en capital pour acquérir la propriété d'un logement pour ses propres besoins ou pour amortir une dette hypothécaire grevant la propriété de son logement.

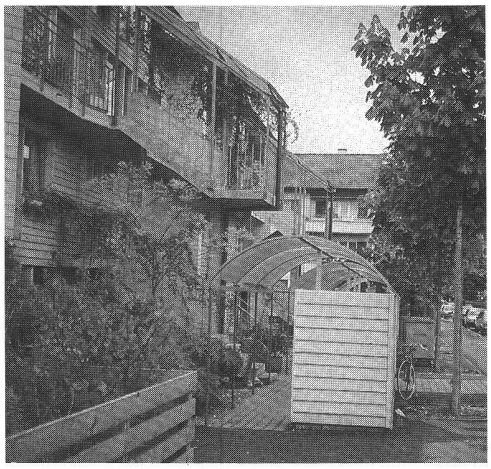
Cette ordonnance fédérale, du 7 mai 1986, réglant l'encouragement de la propriété du logement au moyen de la LPP (prévoyance professionnelle vieillesse) s'applique aux institutions de prévoyance enregistrées ainsi qu'aux institutions qui maintiennent la prévoyance en cas de dissolution des rapports de travail.

L'Office fédéral du logement renseigne valablement à ce sujet.

[1] Rapport 1986 du secrétariat central de l'USAL à Zurich.

[2] D'après Pro Senectute.

«Chemin-Vert», à Bienne. Arch. Mollet.
(Photos IREC.)



L'Office fédéral du logement
Il encourage en même temps la coopération et l'accession à la propriété individuelle. Objectifs: construire, rénover, combler la pénurie de logements et conjurer la flambée des prix. Dans un cas comme dans l'autre, la Confédération peut cautionner jusqu'à 90% de l'investissement. Pendant les premières années, par le jeu des abaissements de base, le montant des charges hypothécaires est limité à 4,95% du montant de l'investissement. Et moins encore s'il s'agit de cas particuliers: familles nombreuses, personnes âgées ou/et handicapées.
L'OFL veille à ce que les deniers publics ne servent pas à financer des résidences luxueuses, et, à contrario, à ce que les budgets modestes puissent bénéficier du meilleur rapport qualité-prix.
L'Office fédéral à Berne ou les offices cantonaux fournissent toutes les informations nécessaires ainsi que les formulaires permettant la constitution d'un dossier.

Office fédéral du logement
Case postale 38
3000 Berne 15
Téléphone (031) 61 24 44

les pionniers habitant leurs murs depuis six ans, sont visiblement heureux. Même si le rêve de convivialité du départ (le quotidien, n'est-ce pas!) a perdu quelques plumes. Ils le disent avec ensemble:
– De l'espace comme dans une maison individuelle, la sécurité des jeux pour les enfants, l'entraide entre voisins et un prix très abordable pour des revenus modestes.
Au départ l'équipe des Pugessies était motivée, mais ignorante et démunie. La détermination de la présidente, Christiane Layaz, a permis de surmonter tous les obstacles.
Pour Gérard Chevalier, l'habitat groupé est une bonne solution si elle est basée sur la participation:
– Finalement il s'agit d'un projet culturel, dès le processus de mise en route, d'abord sans architecte. Penser son habitat, élaborer un projet commun, prendre aussi des risques... et du temps, n'est pas indifférent. Actuellement le projet des Liaudes à Pully est dans l'attente (longue) du droit de superficie que devrait accorder la commune. Et les participants admettent que «même si cela ne marche pas, nous nous serons informés, formés, et cela en valait la peine».

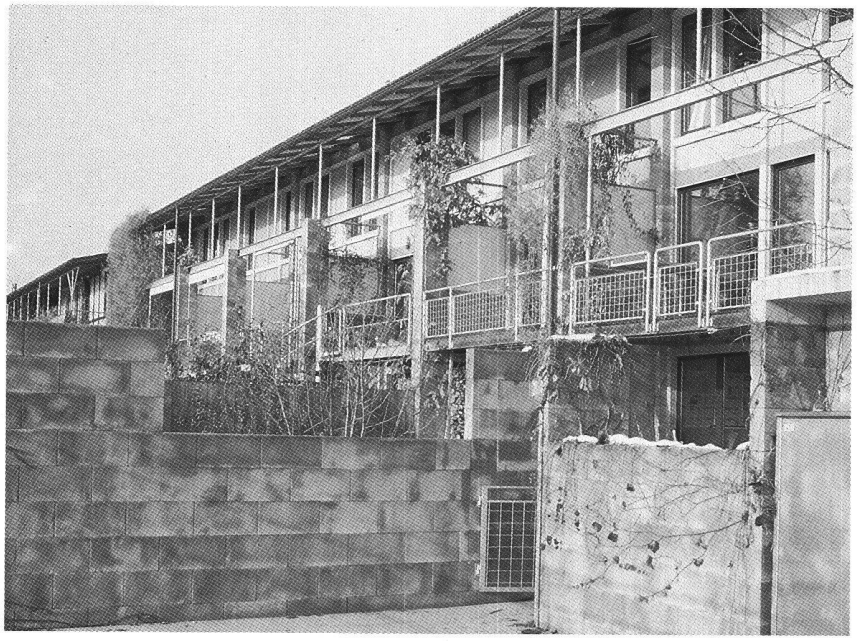
La solution coopérative
Se mettre ensemble pour acheter un terrain, mandater un architecte, déléguer un comité de gestion, discuter des problèmes en assemblée, c'est la formule coopérative.
Il semble étonnant que le mouvement ne soit pas plus développé. On compte tout de même plus de deux cents sociétés de ce genre en Suisse romande.
La plupart sont reconnues «d'utilité publique» parce qu'elles renoncent, dans leurs statuts, à «tout but lucratif». Il y a dans cette formule de grands avantages fiscaux.
La question est de savoir si, en période de pénurie de logements, ce louable système est assez attractif pour stimuler la construction. Renoncer d'avance à toute rémunération, à tout bénéfice sur la plus-value de ce que l'on a, peut paraître dérisoire en ce temps d'affairisme. L'avantage réside dans le niveau imbattable des loyers... tant qu'on ne cherche pas à déménager. Il faudrait, semble-t-il, reprendre toute la discussion. Ce que l'USAL se prépare à faire. R. H.

– L'idée de l'habitat groupé fait-elle son chemin?
– Oui, elle germe spontanément. A Neuchâtel, une enseignante, intéressée elle-même à cette formule, a réuni un groupe de vingt personnes par voie d'annonce. Vu la rareté des terrains, nous ne sommes pas au bout de nos peines, mais nous progressons...

– Habitat groupé est-il synonyme de construction?
– Non. On peut aussi restaurer un immeuble ancien. Je peux vous citer quatre exemples à La Chaux-de-Fonds.

– Quelles sont les principales difficultés?
– L'attente. Dans les régions fortement urbanisées, longue est la marche pour aboutir à la réalisation, du fait qu'il faut passer par l'élaboration d'un plan de quartier.

Actuellement G. Chevalier[1] conseille ponctuellement personnes et groupes intéressés par un tel projet. Il espère mettre prochainement sur pied une «Coopérative d'information, de conseil et d'étude» pour promouvoir la construction d'habitations groupées avec des partenaires tels que l'USAL, l'ASPAN (association suisse pour l'aménagement du territoire), Logis-Suisse, la Banque Centrale Coopérative, etc.



«Bleiche», à Worb BE. Arch. Oswald.
(Photos IREC.)

La PPE: propriété par étage

Elle n'a pas bonne presse lorsqu'elle est contrainte et forcée lors de congés-vente tellement redoutés des locataires.

Quand des immeubles sont conçus pour cette destination, elle donne d'excellents résultats. A Sierre, la Coopérative d'habitation «L'Aurore»[2] la pratique depuis vingt-cinq ans.

Les premiers appartements – confortables mais traditionnels – sont occupés par des retraités heureux dans *leur* logement dont la charge hypothécaire est compatible avec un revenu moindre.

Positif: l'espace est suffisamment vaste pour que les grands-parents puissent jouer leur rôle pivot dans la famille.

Aujourd'hui «L'Aurore» construit des logements en duplex, triplex, véritables petites villas dans l'immeuble. Convivialité mais indépendance grâce aux portes d'entrée distribuées par demi-palier.

Nouveaux logements pour nouvelles familles

Malgré les apparences, la famille ne disparaît pas, elle évolue. Affection et entraide familiale se manifestent plus que par le passé:

«Aujourd'hui on veut vivre dans un logement indépendant, mais à proximité de sa famille. Les personnes âgées désirent rester chez elles le plus longtemps possible. Les divorcés souhaitent demeureur proches de leurs enfants. Les couples, lorsque la mère travaille, ont besoin de la famille, des grand-mères, particulièrement»[3].

Certaines formes d'accès à la propriété peuvent favoriser cette tendance vers une meilleure cohésion familiale.

Renée Hermenjat

---

[1] Gérard Chevalier. Institut de recherche sur l'environnement construit – IREC – 14, avenue de l'Eglise-Anglaise, 1006 Lausanne, et Fédération des petites coopératives d'habitation, Case postale 247, 1211 Genève 16.

[2] Société coopérative l'«Aurore» – président Roland Vianin, p.ad. Fiduciaire Ch. Bovier, 9, av. Mercier-de-Molin, 3960 Sierre.

[3] D'après une étude du Conseil de l'Europe.

HABITATION

revue mensuelle romande

ABONNEZ-VOUS

à la revue *Habitation* (Fr. 29.– pour 10 numéros par année) en renvoyant ce coupon à:

Je désire m'abonner à la revue *Habitation*

Nom

Prénom

Rue

NPA/Localité

Habitation
2, avenue de Tivoli
1007 Lausanne

C.c.p. 10-6622-9
Tél. (021) 20 41 41