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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 61 (1988)

Heft: 1-2

Vereinsnachrichten: USAL : assemblée générale

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: 19.02.2026

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous passons maintenant à la seconde partie de notre assemblée, consacrée à un débat sur la taille et le rôle des coopératives d'habitation et intitulé

Grandes et petites coopératives
opposition ou complémentarité?

Il est vrai, en effet, que dans le domaine qui nous réunit, la construction de logements sans but lucratif, nous trouvons plusieurs types de maîtres d'ouvrage: de simples associations, des fondations de promoteurs institutionnels et même des sociétés anonymes et, bien sûr, des coopératives. Nous comptons d'ailleurs parmi nos membres des sociétés très actives, qui contribuent largement à la vie de notre section, et qui ne sont pas des coopératives, de même qu'il existe des coopératives au sens du Code des obligations qui sont fort éloignées de nos préoccupations.
Ce qui nous intéresse donc, dans le débat que nous proposons aujourd'hui, c'est moins le statut, au sens strictement juridique, que l'esprit, que le but réel poursuivi, et ce que nous voudrions analyser, ce sont les caractéristiques respectives de ces maîtres d'ouvrage souvent venus d'horizons très différents, mais qui constituent ensemble le paysage du logement dit d'utilité publique, afin de voir s'ils ont quelque chose à faire ensemble, ou au contraire s'ils n'ont rien d'intéressant à se dire.
Comme toile de fond à cet éventail de sociétés, un climat, souvent, reconnaissons-le, assez... disons individualiste. Je ne parle pas seulement de la suspicion qui parfois anime les unes à l'égard de ce que peuvent faire les autres, mais il arrive même que des sociétés poursuivant les *mêmes* buts, ayant des structures *identiques* et œuvrant dans la *même* ville, ignorent même jusqu'à l'existence l'une de l'autre!
Quoi qu'il en soit, on observe que non seulement la taille, mais la structure administrative, le patrimoine immobilier, les qualifications professionnelles, les motivations explicites et implicites peuvent être fort différentes, même s'il s'agit toujours de buts statutaires analogues.
Et il nous intéresse de faire ressortir quels sont les points forts et les faiblesses respectives de ces sociétés, non pas pour condamner les unes et encenser les autres, pas davantage pour définir le profil idéal qu'il conviendrait de soutenir à l'exclusion des autres, mais pour tenter de tirer le meilleur parti des énergies existantes en vue d'une réelle amélioration du logement, au sens d'une meilleure adéquation aux besoins et aux aspirations profondes de la population.
Dans les grandes coopératives ou les fondations de logement sans but lucratif, nous trouvons une stabilité, une assiette financière fondée sur un parc immobilier souvent important, réuni depuis de très nombreuses années, c'est-à-dire depuis l'époque historique de la naissance des coopératives.
Les organes responsables de la gestion de ces sociétés sont donc équipés en moyens et en personnel selon des critères professionnels modernes.
Nous trouvons, à l'autre extrémité de l'éventail, de petits groupements de citoyens, complètement inexpérimentés, souvent remplis d'illusions, mais doués de détermination et animés d'un idéal et d'une volonté de bien faire étonnants, capables d'une énergie peu commune, motivés qu'ils sont par le désir de façonner eux-mêmes, et en commun, leur cadre de vie.
Parfois, leur inexpérience même, pour ne pas dire leur naïveté, les entraîne à explorer de façon imaginative des voies complètement étrangères aux schémas conventionnels.
Il est bien rare que la rencontre s'établisse entre l'esprit aventureux et résolu à se débarrasser des carcans habituels qui anime les uns, et la compétence professionnelle et le savoir des autres; quelques exemples cependant, ces dernières années, ont pu bénéficier de cette rare conjonction et ont conduit à des réalisations qui ont réellement fait progresser l'art d'habiter.
Il existe une tendance, assez répandue dans les milieux coopératifs, qui consiste à revendiquer avant tout des logements en quantité suffisante et surtout bon marché, à l'intention des couches défavorisées, laissant implicitement les recherches sur l'amélioration de l'espace habitable aux constructeurs de logements s'adressant à des classes plus favorisées. Cette tendance, qui va heureusement en diminuant depuis que les critères de qualité ont été pris en compte sérieusement dans les législations sur l'aide au logement, ne va pas sans entraîner une certaine suspicion à l'égard des coopératives constituées de ménages recrutés dans des milieux plus aisés, et plus exigeants.
C'est ne pas voir que le logement doit être considéré comme un *continuum* coût/qualité.
On ne peut pas dissocier le coût de la qualité, *quel que soit le niveau où l'on se situe.* En d'autres termes, ce qu'il faut viser c'est le meilleur rapport coût/qualité, quel que soit le programme que l'on doit satisfaire. Et dans ce combat pour la recherche d'une optimisation de ce rapport coût/qualité, *il y a une communauté objective d'approche* entre tous ceux qui conçoivent le logement non pas comme un moyen, mais comme un but en soi, *quel que soit le programme qu'ils se proposent* et les gens qu'ils logent.
Car, bien entendu, dans ce rapport coût/qualité, j'inclus la totalité des coûts finaux d'une opération et non pas seulement les coûts de construction à proprement parler. Et ce sont même les autres frais, comme on dit, qui m'intéressent, car ce sont eux qui, *du bas jusqu'en haut de l'échelle,* sont trop souvent responsables de l'impossibilité où l'on se trouve de viser le rapport optimum qu'on serait en droit d'attendre. Et je prétends que si elles savent s'y prendre, quel que soient leur programme ou leur taille, les coopératives ont précisément ceci de commun qu'elles peuvent échapper à cette fatalité. Il est donc arbitraire à mes yeux d'établir une ligne de démarcation ou une opposition entre des coopératives qui s'adresent à des classes différentes de la population, pour autant qu'elles poursuivent des buts non lucratifs, car ce n'est pas la couche de la population à laquelle on s'adresse qui distingue les maîtres d'ouvrage (la spéculation peut fort bien s'adresser aux classes défavorisées), mais leur manière de travailler et le poids relatif qu'elles attribuent aux différents postes de leur plan financier.
Mais j'ai déjà trop parlé et je m'empresse de donner la parole à nos orateurs.
Pour présenter le point de vue des petites coopératives (nous en avons à peu près une vingtaine au sein de notre Section romande), nous avons demandé à M. Claude Jaton, membre du comité de la Coopérative d'habitations groupées «Les Liaudes», à Pully, d'exprimer le point de vue des petites coopératives.
Ces nouveaux et jeunes coopérateurs sont à la tâche depuis plus de deux ans. Ils veulent construire un habitat groupé pour trente-cinq familles. Nous ajoutons, pour la compréhension du débat, qu'à Pully même, la Société coopérative d'habitation de Lausanne a construit, il y a à peu près un an, environ trente-deux logements.
Les problèmes qui se posent aujourd'hui entre grandes et petites coopératives ne sont naturellement pas la caractéristique de la Suisse romande: de mêmes problèmes se posent également ailleurs. C'est pourquoi nous avons demandé à Mme Marguerite Villwock, secrétaire de l'Union des coopératives d'habitation du nord-ouest de la Suisse, de nous parler des expériences faites dans le nord-ouest de la Suisse, et plus particulièrement dans la région bâloise.
Nous avons appris hier que Mme Villwock est tombée malade et qu'elle ne pourrait être des nôtres aujourd'hui. Nous le regrettons infiniment. Cependant, elle nous a envoyé le texte de son intervention et c'est notre secrétaire central, M. Nigg, qui le lira.
Enfin, pour exprimer le point de vue des pouvoirs publics face aux coopératives d'habitations, grandes et petites, nous ne pouvions mieux faire que de nous approcher de M. Christian Grobet, président du Département des travaux publics de la République et Canton de Genève. Personne mieux que lui ne connaît les problèmes du logement social. Tout récemment encore, il a combattu le bon combat avec, à ses côtés, la Société coopérative d'habitation de Genève.

Les expériences des coopératives bâloises dans le domaine des relations entre grandes et petites coopératives, par Mme Margrit Villwock, secrétaire de l'Union des coopératives d'habitation du nord-ouest de la Suisse

La section bâloise de l'USAL, qui porte le nom d'«Union des coopératives d'habitation du nord-ouest de la Suisse», a été fondée en 1926. Aujourd'hui, elle comprend un effectif de 126 coopératives d'habitation avec un parc d'environ 11 500 logements dans la région de Bâle. Il s'agit essentiellement de petites et de très petites coopératives d'habitation. En effet, quarante-neuf coopératives comptent jusqu'à 50 logements, cinquante-six coopératives de 50 à 150 logements, quatorze coopératives de 150 à 300 logements, cinq coopératives jusqu'à 400 logements et, enfin, deux seules coopératives ont plus de 500 logements. La plupart de ces coopératives ont été fondées dans l'après-guerre avec l'aide du canton de Bâle-Ville. En effet, le canton de Bâle-Ville mit des terrains à disposition en droits de superficie, ainsi que des subventions sous forme d'aide objective.

Dans les dix dernières années, on doit malheureusement constater que l'activité de construction des coopératives d'habitation s'est arrêtée. Tout au plus, quelques coopératives d'habitation, créées dans le canton de Bâle-Campagne, osèrent construire de petits immeubles de 8 à 30 logements ainsi que des maisons familiales. En revanche, dans le canton de Bâle-Ville, toute activité de construction par les coopératives d'habitation était entièrement arrêtée. Les plus petites coopératives se contentèrent d'aménager et d'entretenir les logements existants. Des coopératives plus importantes eurent peur du risque d'une nouvelle construction avec des loyers élevés et plusieurs projets de construction échouèrent en raison du «non» des coopérateurs lors d'assemblées générales. La différence du montant des loyers entre les logements existants et les nouvelles constructions était trop élevée.

Dès lors que pouvait-on faire dans cette situation afin d'utiliser les dernières réserves de terrain du canton de Bâle-Ville pour la construction coopérative? Le problème a été résolu comme suit: à l'initiative de l'Union des coopératives d'habitation du nord-ouest de la Suisse, une organisation fut fondée sour le nom de Fédération des coopératives d'habitation du nord-ouest. En très peu de temps, vingt-six coopératives souscrirent un capital social d'environ 600 000 fr. On put alors obtenir un droit de superficie au bord du Rhin pour 44 logements et réaliser ainsi avec deux autres propriétaires une construction d'environ 110 logements. Les statuts de la Fédération des coopératives d'habitation prévoient que les logements, une fois construits, entièrement loués et décomptés, puissent être transférés en propriété ou en vue de leur administration, à des coopératives d'habitation.

Sur cette base, les locataires versent un prêt d'un montant de 3000 fr., lequel, plus tard, pourra être transformé en parts sociales. Le comité de construction se compose de représentants des diverses coopératives d'habitation et les compétences de la direction facilitent des décisions rapides.

Le 1er octobre 1986, les logements étaient achevés et, aujourd'hui, ils sont tous loués. Les loyers se présentent comme suit:

		Aide fédérale à la construction de logements	Aide cantonale à la construction de logements
5½ pièces	112 m²	1312-1370	1020-1184 minimum 4 personnes
4½ pièces	97 m²	1184-1370	873-1040 minimum 3 personnes
3½ pièces	83-92 m²	920-949	706-849 minimum 2 personnes
2½ pièces	66 m²	809	492-613*
1½ pièce	48 m²	621	388-493*

*2% apport à l'intérêt du capital.

Les conditions minimales en ce qui concerne les grands logements peuvent encore être abaissées quand le loyer dépasse les 25% du revenu du locataire.

Que va-t-il se passer à l'avenir? Il faut dire que, entretemps, les autorités et d'autres instances se sont tournées vers nous avec d'autres projets de construction. On se décida à participer à une grande construction. Il est particulièrement réjouissant que, à part la Fédération des coopératives d'habitation du nord-ouest, deux grandes coopératives plus importantes se soient décidées à entreprendre une partie de la construction, alors que la Fédération des coopératives d'habitation prenait en charge la coordination des travaux. Le contrat préalable en vue de la création d'un droit de superficie a déjà été élaboré et le concours d'architecture a été mis en route.

J'aimerais maintenant vous donner un autre exemple de la solidarité coopérative dans la région bâloise. Depuis des années, le vieillissement de la population et la sous-occupation des logements constituent un gros problème pour les coopératives d'habitation. C'est pourquoi six coopératives d'habitation de la région occidentale du Grand-Bâle fondèrent la Fédération des coopératives du quartier Gotthelf-Iselin avec un capital social de 850 000 fr. Elles construisirent ensemble, dans ce quartier, une institution pour personnes âgées comprenant des logements, un home pour personnes âgées et un cabinet médical. Les conditions étaient ainsi créées pour que des coopératrices et des coopérateurs âgés aient la possibilité de déménager dans un logement plus petit et plus pratique et aussi d'offrir des logements dans des maisons familiales à des familles ayant plusieurs enfants. Cette institution de vieillesse existe maintenant depuis quinze ans et fonctionne parfaitement.

Quelles sont maintenant les autres activités que la section bâloise de l'USAL a menées au cours de ces dernières années? Avec la prise en charge d'une activité de construction appropriée, il est apparu qu'il n'était pas possible pour les membres du comité de la section bâloise de réaliser toutes ces activités à titre accessoire. C'est pourquoi, pour décharger et aider le comité, un bureau central fut ouvert il y a quatre ans. Au début, ce bureau n'était ouvert que trois demi-journées par semaine. Cette année, il est ouvert quatre jours durant la semaine.

Il y a déjà deux ans que la nécessité s'est fait sentir de créer une propre fiduciaire pour les coopératives d'habitation. A Bâle, jusqu'à maintenant, le contrôle des comptabilités était assuré par des locataires. C'était souvent des profanes sans grandes connaissances comptables approfondies et qui n'étaient pas toujours en mesure d'exercer un contrôle approprié. Par la nôtre, à titre accessoire, des réviseurs examinent à fond les comptabilités. Cependant, l'évolution économique des coopératives, et plus particulièrement des problèmes de liquidités, de constitution des réserves et de financement sont des points difficiles. La fiduciaire a pour tâche, en plus du contrôle interne des comptes, d'octroyer des conseils d'ordre financier.

Au cours de cette dernière année, le besoin s'est fait sentir d'élargir les prestations de services. Ainsi, pour les coopératives d'habitation, il est de plus en plus difficile de trouver des candidats idoines pour les comités. En particulier, on a toujours plus de peine à trouver des comptables qualifiés prêts à se charger d'une comptabilité à titre accessoire dans les temps libres. C'est ici que la section de Bâle peut aider. C'est ainsi que si un comptable peu expérimenté a été nommé, on l'aide lors du bouclement des comptes, lors d'importantes rénovations et modernisations, ainsi que lors de l'adaptation des loyers. Il arrive aussi qu'en cas de décès ou de retraite d'un comptable, on ne trouve pas de successeur. Dans ces cas, nous sommes prêts à nous charger des travaux de comptabilité. Ces travaux consistent entre autres dans la tenue du grand-livre et dans l'élaboration de la déclaration fiscale; sur demande, nous nous chargeons encore de l'encaissement des loyers et du décompte de chauffage.

A l'avenir, il faudra miser sur une extension inévitable des travaux de comptabilité, ce qui nécessitera l'utilisation d'un propre ordinateur, car le déroulement de l'activité actuelle n'est pas satisfaisant et ne peut être considéré qu'en tant que solution transitoire. Un groupe de travail consacré à l'élaboration d'un projet de traitement informatique des données a été constitué et se préoccupe de mettre sur pied une solution autonome.

A Bâle, particulièrement, presque tout le travail d'administration dans les coopératives d'habitation est réalisé à titre accessoire. Il en résulte que la formation de la jeune génération dans les coopératives d'habitation est un point capital pour la section bâloise. Nous organisons régulièrement des cours de formation, dans la règle deux séminaires du soir, sur des questions spécifiques intéressant les coopératives d'habitation. Cette année, un séminaire fut consacré au thème: rénover ou assainir? A côté des rapports de spécialistes, le président d'une coopérative d'habitation donne des renseignements détaillés sur l'avancement d'un assainissement réalisé dans d'excellentes conditions. Un autre séminaire fut consacré aux contrats de droits de superficie et à la future forma-

tion du montant des droits de superficie dans le canton de Bâle-Ville. Ces séminaires sont très appréciés et ils donnent aux membres des comités des coopératives l'occasion de discuter de leurs expériences et de leurs problèmes avec des gens d'autres coopératives.
Nos coopératives membres ont bénéficié encore d'un autre avantage grâce à la conclusion d'une assurance collective concernant la responsabilité civile du propriétaire de bâtiment. Environ cinquante coopératives profitent de primes exceptionnellement favorables qui leur assurent un rabais de 70%. Cet avantage de primes est cependant une charge administrative pour la section de Bâle: la compagnie d'assurance calcule la prime totale pour l'ensemble des coopératives et nous encaissons les primes individuelles auprès des coopératives assurées.
Tout cela n'est qu'un bref aperçu des activités de la section bâloise au cours de ces dernières années. Dans les années qui vont venir, elles seront poursuivies et améliorées selon les besoins. La section bâloise attache une grande importance au développement de la solidarité entre coopératives. Elle cherche à fortifier l'image de celles-ci auprès des autorités et dans le public. J'espère vous avoir montré, avec ces explications, un aperçu des problèmes et des solutions de la construction coopérative de la région de Bâle et avoir ainsi donné quelques idées à votre section.

L'opinion d'un représentant d'une petite coopérative: M. Claude Jaton, membre du comité de la Coopérative d'habitations groupées des Liaudes, à Pully

Avant d'aborder le thème à débattre proposé par l'USAL, à savoir: «Grandes et petites coopératives d'habitation: opposition ou complémentarité?», permettez-moi de faire un historique d'une «petite» coopérative d'habitation, la Coopérative d'habitations groupées des Liaudes, à Pully.

Après la légalisation du plan de quartier, d'autres tâches assez ardues nous attendaient:

- signature du contrat avec les architectes;
- élaboration d'un projet de droit de superficie;
- confrontations diverses avec les opposants à notre projet.

Depuis le printemps 1987, nous essayons de négocier avec les opposants. Après plusieurs rencontres avec ceux-ci et un immense travail de remodelage de notre projet fourni par nos architectes, MM. P. Plancherel et A. Schmid, essayant de contenter la partie adverse, le préavis de notre projet qui sera soumis au législatif pulliéran au début de novembre vient de passer la rampe de l'Exécutif communal de Pully.

Historique paru dans le *Journal de Pully* le 16 octobre 1987

A l'origine du projet des Liaudes: une visite à Yverdon, organisée en automne 1984 par l'IREC, l'Institut de recherches de l'environnement construit, rattaché à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne. Un groupe de personnes, des enseignants pour la plupart, découvrent les Pugessies, un habitat groupé en cours de construction. Pour eux, c'est une révélation. L'idée de suivre l'exemple yverdonnois paraît très tentante et, pourquoi pas, réalisable... Cela d'autant plus que la Commune de Pully, qui s'intéresse elle aussi à cette forme d'habitat, vient de mandater l'IREC pour l'établissement d'un plan de quartier, dans le but d'affecter l'un des terrains communaux à une réalisation de ce genre.
Une coopérative à but non lucratif voit donc le jour, des statuts sont élaborés, un comité et des commissions sont désignés. C'est le début d'une longue phase préparatoire, qui se déroule en étroite collaboration avec l'IREC et ses architectes, MM. Chevalier et Garnier. Des séances de travail, nombreuses et souvent harassantes, permettent peu à peu de dégager les grandes lignes du projet, de déterminer quel type de construction on veut réaliser. Les coopérateurs vont aussi visiter plusieurs habitats groupés en Suisse romande et en Suisse alémanique.
Et puis, on franchit un nouveau pas. Afin d'ajuster au plus près l'avant-projet de construction avec le plan de quartier, on décide de choisir l'architecte. Un miniconcours est lancé, pour lequel deux architectes pulliérans sont sollicités. Le choix définitif se porte sur MM. Plancherel et Schmid, architectes associés, à Dommartin. L'IREC, qui a été mandatée par la Municipalité, peut alors mettre la dernière main au plan de quartier.

Enfin, me direz-vous, venons-en au thème du débat:
Je ne vais pas faire une liste exhaustive des points complémentaires ou d'opposition des «grandes» et «petites» coopératives d'habitation, mais vous faire part de quelques réflexions pour lancer le débat:
Ce qu'il faut entendre dans le langage courant par «grandes» coopératives d'habitation, ce sont des sociétés qui proposent des logements sociaux, sorte de système «clef en main» à des coopérateurs-locataires, tandis que les «petites» coopératives d'habitation concernent plutôt des coopérateurs-propriétaires, voire coopérateurs-locataires, sous la forme d'un système «antivilla».
Plutôt que de parler de «petites» et «grandes» coopératives d'habitation, il serait mieux de les distinguer, à mon avis, et du point de vue légal aussi, par une autre appellation qui éviterait toute confusion possible. Cela irait également dans le sens du rapport de la minorité de la commission genevoise concernant l'aide aux petites coopératives d'habitation.
En parlant de, toujours entre guillemets, «petites» et «grandes» coopératives d'habitation, à mon sens, il n'y a ni complémentarité ni opposition, parce que les buts poursuivis diffèrent sensiblement. Il s'agit de deux actions différentes qui répondent à des besoins différents et qui s'adressent peut-être à des classes sociales différentes:

- les «grandes» font dans le logement social et
- les «petites» sont une forme d'accession à la propriété d'un logement.

Ce qui est comparable, c'est la recherche de la sécurité de la jouissance du logement, de la lutte contre des loyers abusifs et, par souci d'économie, d'une rénovation permanente des constructions.
Puisque je suis membre d'une «petite» coopérative d'habitation, permettez-moi d'en parler plus précisément: dans une coopérative («petite») formée de locataires-propriétaires existent une sorte d'idéalisme à l'habitat groupé, une volonté d'autogestion ainsi qu'une connaissance plus ou moins approfondie les uns des autres.
Dans notre coopérative des Liaudes, à Pully, la possibilité de spéculer est exclue par nos statuts et émane de la volonté de nos membres. Evoquons également une volonté de prise en charge de la réalisation et de la gestion des logements. De plus, chacun participe aux discussions et aux prises de décisions, ce qui est très important pour améliorer la qualité des rapports entre coopérateurs.
Ces différents éléments font que, très souvent, le cheminement est long jusqu'à l'aboutissement du projet, et cela demande un engagement personnel important, une responsabilité très grande, un enthousiasme à toute épreuve et une motivation profonde.
En quelques lignes, soulevons également le problème de la situation financière des «petites» coopératives sans disponibilité financière autre que celle de leurs membres. Par ailleurs, une autre difficulté se présente, celle du terrain à trouver à un prix raisonnable. A Pully, la Coopérative d'habitation lausannoise a obtenu un terrain en droit de superficie pour le prix d'environ 250 fr. le mètre carré, tandis que notre coopérative en bénéficie au prix de 900 fr. le mètre carré, ramené à 450 fr. par faveur spéciale de la Municipalité de Pully.

Ces nuisances financières m'amènent à poser les questions suivantes:
– Ne pourrait-on pas disposer d'un cautionnement communal sur un terrain communal en droit de superficie en tant que forme d'aide à l'accession à un logement comme propriétaire ou locataire?
– Ne pourrait-on pas disposer d'un mode de financement proche de l'aide fédérale par une caisse intercommunale de pensions ou par la Caisse cantonale de pensions?
En conclusion, il est faux d'opposer les «petites» et «grandes» coopératives d'habitation. Elles peuvent et doivent être complémentaires, tout en poursuivant des buts différents. Finalement et de manière utopique, les petites coopératives vont peut-être devenir grandes, comme les grandes l'étaient à l'origine!
Une ultime suggestion: l'USAL, en tant qu'organisation faîtière, ne pourrait-elle mettre sur pied, par exemple en collaboration avec l'IREC à Lausanne ainsi qu'avec des personnes œuvrant dans la pratique (architectes, hommes de loi, administrateurs (trices) de sociétés coopératives d'habitation), une sorte de bureau d'information, de conseils à de futures coopératives de propriétaires-locataires, nommées ici «petites» coopératives d'habitation?

Intervention de M. Christian Grobet, conseiller d'Etat, président du Département des travaux publics de la République et Canton de Genève

(...) Je crois que la question fondamentale est de savoir dans quel esprit on construit des logements et dans quel esprit on les exploite. Et je rejoins parfaitement les réflexions de M. Nigg, à savoir que ce n'est pas la grandeur d'une coopérative qui est fonction de l'esprit dans lequel on travaille. La question principale est donc de savoir pour qui on construit et dans quel but on construit. J'aimerais dire, M. le président, que je ne suis pas ici pour représenter le point de vue des autorités, comme vous l'avez dit tout à l'heure, mais j'aimerais simplement faire part d'un certain nombre de réflexions personnelles qui ne sont du reste pas forcément celles des autorités, en tant que telles.
Pour qui construit-on? Eh bien! on peut, soit construire soi-même, ou pour autrui. Ça va de soi et je n'entends pas du tout ici prétendre qu'il y a dans l'échelle des valeurs une préférence à construire pour soi-même ou pour autrui. On est dans un pays où la propriété privée est extrêmement développée et je n'entends, en aucune façon, contester à chacun le droit à l'accès à la propriété.
Dans quel but construit-on? Eh bien! on peut construire dans un but de réaliser des gains, ce qui est aussi, et en définitive, légitime, puisqu'on est quand même dans une société dont le gain est un des éléments du moteur économique, ou on peut construire sans but lucratif. Alors, à ce propos, j'aimerais simplement dire qu'en ce qui concerne la construction de logements, qui répond finalement à un besoin fondamental de notre population, je crois qu'il est essentiel d'avoir des gens qui construisent pour autrui et des gens qui construisent sans but lucratif. Pourquoi pour autrui? Parce que, finalement, il y a peu de gens qui ont les moyens de construire pour soi-même. La grande majorité de la population, surtout aux coûts de la construction actuelle, n'a pas les moyens de construire pour soi-même et, d'autre part, devant le besoin social que constitue le logement, il faut tout entreprendre pour essayer de constituer le plus grand parc possible de logements qui échappent au phénomène du gain immobilier qui, hélas, débouche souvent sur la spéculation foncière. Parce que je crois ne pas employer ce terme en tant que tel, mais je crois qu'il faut être lucide et savoir qu'aujourd'hui la spéculation foncière est hélas plus forte que jamais. C'est pour cela que, en tant que représentant des autorités publiques, je ne cacherai pas que ma préférence va pour les constructeurs qui construisent pour autrui, qui construisent du logement social et qui construisent du logement social qui échappe à ce phénomène de spéculation.
Il est clair que les sociétés coopératives peuvent, dans cette perspective, jouer un rôle essentiel, mais ce ne sont pas les seules. Et je crois qu'il faut bien le reconnaître. Votre président, tout à l'heure, a souligné le cas des fondations, des associations, et j'aimerais surtout mettre en évidence actuellement le rôle fondamental que peuvent jouer les caisses de prévoyance, surtout dans l'investissement des cotisations prélevées dans le cadre du deuxième pilier. Et là, il y a des capitaux très importants qui sont créés, grâce au deuxième pilier, qui cherchent à s'investir dans l'immobilier et qui cherchent à s'investir à long terme avec certes une rentabilité correcte, mais sans recherche de gains supplémentaires. Car une fois de plus, je ne voudrais pas critiquer les principes du gain, tant que le gain reste normal et rémunère correctement des capitaux. Je crois que c'est un phénomène qui est parfaitement admissible. Par contre, ce contre quoi nous devons lutter, c'est le gain excessif, et ce gain excessif apparaît surtout lors de la revente des biens immobiliers. Donc, l'intérêt, je dirais, surtout de traiter avec des investisseurs à long terme qui ont pour but de conserver leur patrimoine immobilier et qui ne recherchent pas la vente de ce patrimoine. Or, la vente de ce patrimoine peut, en fait, intervenir de la part de l'importe quel investisseur, même à la limite une société coopérative peut revendre un immeuble, quoique les risques à ce sujet me paraissent relativement ténus. Mais on l'a vu, même des collectivités publiques revendent du patrimoine immobilier, et, tout récemment, j'ai lu un cas particulièrement choquant: celui d'une banque publique genevoise qui a revendu un immeuble à un particulier avec un bénéfice énorme qui aura simplement pour effet, on l'a calculé, de doubler les loyers. Alors, je dois dire que des phénomènes comme ceux-là sont particulièrement choquants. Et la recherche du profit a été si loin, en tout cas dans ce canton de Genève, que le gain résultant de la vente d'un immeuble, qui peut déjà être substantiel, car on voit que des immeubles ont été vendus au double de leur prix de construction en quelques années, eh bien! cette recherche du gain à Genève a été si loin qu'on a commencé le phénomène de la vente par appartement, qui alors lui permet encore des gains bien plus élevés, puisqu'on a pu voir que des immeubles construits il y a vingt ans en arrière, permettaient de revendre des appartements souvent à quatre fois le prix de construction. Je vous laisse imaginer quel est le bénéfice par rapport aux fonds investis qui, évidemment, est encore souvent bien plus important.
Dès lors, j'aimerais, quant à moi, remercier le mouvement coopératif qui construit dans le but de sortir une partie au moins du logement de ce phénomène de la vente, de la recherche du gain et qui est un facteur, cette recherche du gain, d'augmentation sensible du coût des logements. Alors que, avec le prix toujours plus élevé de la construction, il s'agit, au contraire, d'arriver à mettre à la disposition de la population, et tout particulièrement des jeunes, des logements bon marché. Ça, ça doit être, à mon avis, notre vocation première.
Tout à l'heure, M. Nigg a relevé, avec une lucidité dont je le remercie, qu'un certain nombre de coopératives dans le pays n'ont pas eu le courage de se lancer dans des opérations nouvelles. Parce qu'il est vrai que de construire et de s'engager dans des opérations nouvelles exige du courage, exige de prendre des risques. Je me félicite d'apprendre la restructuration qui a eu lieu à Bâle et qui permettra au mouvement coopératif de continuer à construire, parce que j'estime que c'est ça sa vocation. Et c'est un véritable défi auquel le mouvement coopératif est actuellement confronté. J'aimerais – je connais bien moins la situation alémanique – souligner alors les efforts remarquables de la Coopérative d'habitation de Lausanne et de Genève. Je sais qu'à Lausanne, avec M. Meizoz, beaucoup de logements se sont construits ces dernières années et c'est une coopérative dynamique. J'aimerais aussi souligner les efforts de M. Gay, à Genève, qui ont porté leurs fruits; le dernier épisode, eh bien! vous l'avez évoqué tout à l'heure, mais il est aussi caractéristique des difficultés auxquelles une coopérative est confrontée, parce que même dans une coopérative, l'intérêt peut se développer et conduire à des attitudes égoïstes. Et quand je faisais allusion tout à l'heure à la propriété qui me paraît tout à fait légitime, j'aimerais quand même souligner que plus cet accès à la propriété individuelle se développe, plus on constate que l'intérêt individuel prévaut sur l'intérêt général, et que cet intérêt individuel, hélas, débouche souvent sur des actions égoïstes. Aujour-

Suite en page 30 ►

Suite de la page 20.

d'hui, ceux qui s'opposent à la construction de logements sociaux à Genève, ce sont souvent ceux qui sont au bénéfice d'une situation privilégiée, qui ont leur propre logement et qui n'ont pas envie qu'on construise des logements pour d'autres en face de chez eux. Et ça, c'est un phénomène qui me paraît extrêmement grave et qui nous guette tous, C'est pour ça que, dans nos coopératives, nous devons veiller à ce que l'esprit de solidarité prédomine, que les coopératives conservent leur esprit dynamique de continuer l'effort de construction et, à ce sujet, je crois que ce que nous avons entendu tout à l'heure est très encourageant. J'aimerais aussi rompre une lance en faveur de ceux qui, dans le mouvement coopératif, cherchent à créer des fonds de solidarité qui seraient financés par des cotisations de solidarité ou des modes de financement différents. J'ai entendu avec beaucoup d'intérêt ce qui se fait par la Coopérative de logements à Lausanne, peut-être que M. Meizoz, tout à l'heure, pourra dire quelques mots à ce sujet.

Mais je crois que la pire des choses, ce sont les coopératives qui stagnent; il faudrait insuffler dans les coopératives l'esprit véritable de solidarité et que ceux qui ont bénéficié, en son temps, d'un logement bon marché, qui continuent à bénéficier d'un logement bon marché, acceptent de verser des cotisations de solidarité pour permettre la construction de nouveaux logements. Car les coopératives qui ne créent pas et qui se bornent à gérer leurs biens, à mon avis, se détournent de l'esprit initial dans lequel elles ont été créées.

Je n'aimerais pas, aujourd'hui, entrer dans une confrontation entre grandes et petites coopératives. Surtout, M. Nigg a bien fait de le rappeler, de véritables grandes coopératives, il n'y en a pas véritablement, quoique les coopératives, notamment de Lausanne et Genève, ont tout de même une dimension qui nous fait plaisir. Et puis, il est vrai qu'il y a beaucoup de petites coopératives qui poursuivent dans l'esprit coopératif. Ce que je souhaiterais simplement, c'est qu'on soit clair sur les mots. Et là, je suis au contraire reconnaissant à M. Jaton qui, tout à l'heure, a été d'une très grande franchise, en ce qui concerne certaines petites coopératives, en disant qu'au fond le but de certaines petites coopératives est de faciliter l'accession à la propriété et qu'elles poursuivaient des buts très différents, notamment de permettre à ces coopérateurs-propriétaires-locataires de devenir peut-être même propriétaires de leur logement. Alors, une fois de plus, je n'entends pas critiquer cette forme d'accession à la propriété. Je souligne simplement qu'elle me paraît très éloignée de l'idéal coopératif tel qu'il est poursuivi par les autres coopératives. C'est un simple constat. Je dirais que c'est deux buts différents et qu'il faudrait simplement ne pas confondre ces deux démarches différentes et parallèles.

Quand vous dites, M. Jaton, que vous entendez exclure la possibilité de spéculer qui, à votre avis, est exclue dans vos petites coopératives, je me réjouis de l'entendre et je souhaite que vous ayez raison à terme. Je ne peux, par contre, m'empêcher d'avoir un certain scepticisme à cet égard, car chacun, et c'est naturel, cela fait partie je dirais du cours ordinaire des choses, lorsqu'il est propriétaire de son propre logement, là c'est évident, à un moment donné, il essaye d'en tirer, sur le plan personnel, le plus grand profit, et je crois que cette démarche individuelle on ne pourra pas comme ça l'occulter. La crainte que j'ai, c'est que précisément certaines de ces petites coopératives se transforment, mais si c'est leur but, eh bien! je crois que l'affaire est claire. Mais enfin, en se transformant dans une communauté de copropriétaires, finalement, chaque copropriétaire, par la suite, cherchera à tirer le meilleur profit possible de son logement et vous verrez que, à quelques années de différence, malgré tous les statuts qu'on pourra voter, le risque que chaque copropriétaire pense d'abord à son intérêt personnel avant l'intérêt de la communauté va se renforcer.

Je dois dire que, personnellement, j'ai eu des contacts avec la Fédération des petites coopératives à Genève pour leur faire part de cette préoccupation et ils m'ont dit qu'ils étaient préoccupés par ce phénomène de la revente des appartements coopératifs, qu'ils voulaient tâcher de trouver une solution. Je crois qu'ils n'ont, à ce jour, pas trouvé et, du reste, l'une de ces premières coopératives de la fédération, une fois de plus, je le dis sans esprit de polémique, celle qui a réalisé le bâtiment qui sera visité cet après-midi par certains d'entre vous, je vous signale simplement que cette coopérative, au bout de deux ans d'âge, s'est dissoute et qu'aujourd'hui les membres cherchent à devenir chacun propriétaire de leur logement. Bon, peut-être bien que le jour où l'un ou l'autre des copropriétaires déménagera, poussera-t-il la solidarité à revendre son logement avec un bénéfice très limité correspondant simplement à l'adaptation de la valeur de son investissement à l'indexation du coût de la vie, peut-être bien. J'ai malgré tout des doutes, car quand on constate la facilité avec laquelle les statuts de cette coopérative ont été modifiés; je crois qu'il est toujours aisé, lorsqu'on n'est que quelques-uns dans un immeuble, de se mettre d'accord pour transformer totalement les statuts et l'esprit dans lequel on a conçu cette affaire. Une fois de plus, je ne critique pas l'opération de Landecy. La seule chose que je regrette profondément en ce qui concerne Landecy, c'est que ceux qui ont lancé cette opération n'aient pas dit, dès le départ: «Nous sommes une équipe de copains qui voulons vivre ensemble et faire un immeuble en copropriété», et n'aient pas, notamment, fait des démarches auprès des autorités et de moi-même pour dire: «Nous faisons une coopérative, essayez de nous aider, de nous faire des facilités, etc.»

Je ne dis pas qu'il ne faut pas aider les gens, mais en ce qui concerne les pouvoirs publics, je crois quand même que le devoir premier des pouvoirs publics, dans une situation sociale telle que nous la connaissons, en tout cas dans les grands lignes, c'est d'abord d'aider à la construction de logements pour ceux qui en ont le plus besoin et pour ceux qui ont des problèmes financiers.

Alors, les petites coopératives ont effectivement demandé que l'Etat mette des terrains à disposition en droit de superficie. J'envisage une expérience à Veyrier, mais alors j'entends, quant à moi, poser des conditions en ce qui concerne ce droit de superficie au profit de cette coopérative et si, effectivement, le but de ces petites coopératives est d'exclure toute possibilité de spéculation, comme vous l'avez relevé tout à l'heure, M. Jaton, eh bien! je pense que c'est peut-être seulement l'Etat qui arrivera à empêcher ce phénomène, grâce à des contrats en droit de superficie où on pourra imposer un certain nombre de conditions évitant la revente des appartements. Mais, en tout cas, j'aimerais dire que, personnellement, je ne conçois pas la mise à disposition des biens publics, parce que, quand on parle de terrains propriétés de l'Etat, ce sont finalement des biens publics de la collectivité. Et quand on sait avec quelles difficultés l'Etat peut acquérir des terrains, quelle est la raréfaction des terrains, je crois que le premier devoir des pouvoirs publics c'est de veiller à ce que ces terrains servent effectivement l'intérêt général. En tout cas, personnellement, je ne pourrais pas concevoir qu'un terrain propriété de la collectivité se transforme après en propriété individuelle. Ça, ça me paraît absolument inacceptable.

Alors, au vu de la situation actuelle, je dirais qu'il est un fait que certaines sociétés coopératives ont la préférence des pouvoirs publics, mais ce n'est pas en raison de la taille de ces coopératives, mais bien de l'esprit dans lequel elles travaillent. Une fois de plus, je n'entends pas critiquer, au contraire, ceux, et je les en félicite du reste pour leur courage, ceux qui se regroupent ensemble pour réaliser une copropriété au meilleur compte. Mais, comme mon voisin de droite me l'a dit tout à l'heure, il n'est même pas certain que ceux qui poursuivent ce but aient intérêt à utiliser la forme de la société coopérative car, sur le plan juridique, économique, fiscal, ce n'est pas forcément la meilleure des solutions. C'est là, je crois, un des motifs pour lesquels l'équipe de Landecy a décidé de dissoudre cette société coopérative.

Alors, je crois qu'il serait plus clair, finalement, que ceux qui veulent réaliser leur propre appartement en copropriété le disent et retiennent peut-être la forme juridique la plus appropriée.

Voilà, mesdames et messieurs, les quelques réflexions que j'avais à faire. De toute façon, je dis un grand merci à toutes celles et à tous ceux qui, aujourd'hui, essaient de mettre à la disposition de la population du logement, et du logement de qualité. Bonne chance à l'USAL!