

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	73 (2001)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Le développement du mouvement coopératif : pourquoi et comment?
<b>Autor:</b>	Favarger, Philippe
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-129878">https://doi.org/10.5169/seals-129878</a>

### 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:** 23.02.2026

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

# LE DEVELOPPEMENT DU MOUVEMENT COOPERATIF: pourquoi et comment?

**L**e poids de l'habitude fait parfois disparaître les motivations profondes. C'est pourquoi un rappel et une analyse périodiques des finalités du mouvement coopératif est nécessaire. Le présent article contribue à cette réflexion, et propose des pistes pour favoriser et encourager le développement des coopératives, en opérant une nécessaire distinction entre les sociétés existantes et les nouvelles, ainsi qu'entre les grandes et les petites coopératives.

Les chantres de la mondialisation, du libéralisme et des privatisations trouvent leur caution scientifique dans les plus pures théories de l'économie de marché, théories exprimées sous forme de modèles visant à démontrer mathématiquement qu'une société maximise son bien-être matériel si tous les individus qui la composent ne sont mis que par leur intérêt personnel. Cette théorie réfute toute organisation ou planification économique collective, car c'est tout naturellement, et surtout sans contrainte, que la libre expression des égoïsmes individuels dans la production et l'échange converge vers l'intérêt collectif.

Les bases de la démonstration mathématique ont été posées par l'un des pères fondateurs de l'économie libérale, Léon Walras. Seul grand économiste presque suisse (il a enseigné durant de nombreuses années à Lausanne),

Walras a établi la structure des modèles d'équilibre général économique qui sont utilisés aujourd'hui pour justifier par exemple les politiques économiques proônées par le Fonds monétaire international.

Mais contrairement à la plupart de ses successeurs, Walras n'était pas un individualiste pur et dur. Il considérait que l'être humain comporte deux facettes, l'une individuelle, l'autre collective (ou sociale), et que ce n'est que leur conjonction qui peut permettre d'espérer un monde meilleur (cf. encadré). Il en est même arrivé à défendre la collectivisation des terres, bien commun par excellence, mais idée qui ferait frémir la quasi-totalité des économistes libéraux.

Aujourd'hui, le discours dominant vise l'omnipotence de l'individualisme. Mais en refusant l'aspect social des individus, on risque de voir disparaître la société en tant que telle, au profit d'un amas de micro-sociétés qui se regarderont de loin, les puissants craignant toujours d'être attaqués par les manants. Par ailleurs, en occultant la facette sociale, on engendre un égoïsme forcené et une recherche effrénée de la puissance par l'argent, sans égard pour les perdants et pour la nature.

Mais l'attrait du pouvoir n'est pas propre à notre société libérale. Simplement, dans celle-ci, le pouvoir c'est l'argent. Dans d'autres sociétés, c'est la fonction publique ou religieuse. Dans tout système, l'être humain trouve des moyens pour assouvir sa soif de pouvoir. Combattre ou prôner tel ou tel système est au mieux une illusion, au pire un alibi (même s'il est inconscient). Il existe des coopéra-

tives dirigées par des égoïstes, des entreprises capitalistes dirigées par des altruistes, des démocraties dirigées par des incompétents assoiffés de pouvoir, et des dictatures éclairées. Le problème principal, ce n'est pas le système, c'est l'être humain lui-même. Et c'est donc lui qu'il faut changer !

## DES COOPERATIVES, POUR QUOI ?

Mais alors, si le système n'est pas l'essentiel, à quoi peut donc bien servir le mouvement coopératif ? Quelle est donc l'utilité des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ?

Les coopératives sont d'abord un lieu permettant une meilleure maîtrise de son habitat que dans la location traditionnelle. En tant que membre de l'organe suprême qu'est l'Assemblée générale, le locataire-coopérateur a son mot à dire sur la gestion de son immeuble, donc sur son propre logement, mais souvent aussi sur des espaces de prolongement du logement, tels que des locaux communs ou des espaces extérieurs, au lieu de dépendre d'un propriétaire et d'un régisseur qui ne suivent que leur intérêt propre. Les coopératives offrent notamment une plus grande sécurité d'occupation à leurs habitants, pour qui le risque de résiliation de bail est plus faible qu'avec d'autres types de propriétaires.

Les coopératives sont également un lieu où les assoiffés de solidarité et d'autogestion peuvent vivre plus facilement selon leurs convictions, la solidarité s'exprimant par exemple à travers une péréquation des loyers en faveur des ménages à bas revenu.

Les coopératives pourraient aussi être utiles pas le message qu'elles peuvent délivrer à l'extérieur. Pour changer l'être humain, il faut promouvoir l'altruisme et la solidarité, et les coopératives pourraient jouer un rôle non négligeable dans ce domaine. Le conditionnel s'impose du fait qu'elles n'ont, jusqu'à présent, pas déployé énormément d'énergie pour se mettre sur le devant de la scène et faire du prosélytisme. On peut donc se demander si la promotion de l'esprit coopératif ne devrait pas faire partie du contrat de prestations entre la Confédération et l'ASH.

Mais les coopératives sont surtout utiles par leur absence de but lucratif. C'est d'ailleurs cette caractéristique qui constitue l'essentiel des conditions à remplir pour être reconnu d'utilité publique dans le cadre de l'aide fédérale. Dans une économie en croissance, les organismes sans but lucratif peuvent offrir des logements à des prix largement inférieurs à ceux du marché. En fixant leurs loyers sur la base des coûts, ils font office de capteur et de redistributeur de rente foncière, au profit des habitants. Ils peuvent ainsi offrir des logements à ceux qui n'ont pas les moyens de payer les loyers du marché.

Une remarque s'impose d'ailleurs à ce sujet. Rien n'oblige les maîtres d'œuvre d'utilité publique à offrir ne serait-ce qu'une partie de leurs logements à des ménages à bas revenus, qui en auraient pourtant le plus besoin. Or, une telle contrainte renforcerait sensiblement

le caractère d'utilité publique de ces maîtres d'œuvre. On peut imaginer par exemple, en échange de l'encouragement des pouvoirs publics, une règle imposant une proportion minimum de locataires-coopérateurs dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. L'Association suisse pour l'habitat organise prochainement un congrès consacré au thème de l'utilité publique, mais la question des critères à remplir par les maîtres d'œuvre dans le cadre de l'aide fédérale n'y sera malheureusement pas expressément abordée.

### COMMENT DEVELOPPER LE MOUVEMENT COOPÉRATIF ?

Si l'utilité du mouvement coopératif est avérée, reste à savoir comment celui-ci peut se développer, et à définir comment les collectivités publiques peuvent favoriser ce développement. Le maître-mot, c'est évidemment la construction de nouveaux logements. Et pour construire, il faut d'abord en avoir la volonté et les compétences, puis disposer de terrains et de capitaux. Voyons ces différents éléments plus en détail.

Pour diverses raisons, de nombreuses coopératives n'ont nullement l'intention d'agrandir leur parc de logements. Pourtant, compte tenu des difficultés inhérentes à la création de nouvelles coopératives, il est nécessaire que les sociétés existantes participent à l'élargissement de l'offre de logements coopératifs. Il s'agit donc de les y inciter. Cela pourrait com-

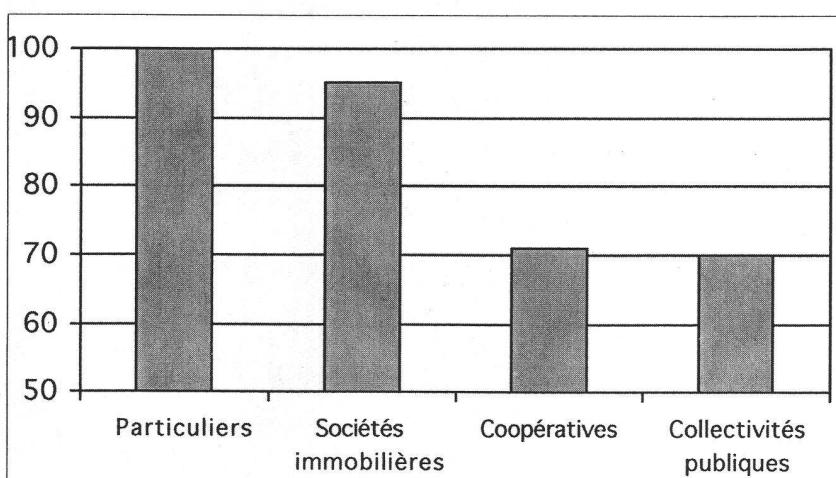
mencer par une missive leur rappelant l'intérêt que la Collectivité porte à leur développement, et leur rappelant les aides que la Confédération et les organismes faîtières peuvent leur apporter. Dans les cantons et les communes qui appliquent également des mesures d'encouragement, cette action pourrait se faire en concertation avec les autorités locales. Dans un autre registre, pourquoi ne pas récompenser les coopératives les plus dynamiques, sous forme de «prix spéciaux» ou d'aides complémentaires par exemple ? Il semblerait judicieux que les contrats de prestations entre la Confédération et les organisations faîtières prévoient ce type d'actions incitatives.

Mais la volonté ne suffit pas, encore faut-il avoir les compétences pour réaliser de nouvelles opérations. L'ASH offre à ses membres différents cours consacrés à la gestion financière, administrative ou sociale des coopératives, mais rien en matière de pilotage de projets. Pourtant, réaliser de nouvelles opérations est certainement plus compliqué que gérer l'existant. La mise sur pied de cours de «promotion» serait donc pour le moins pertinent.

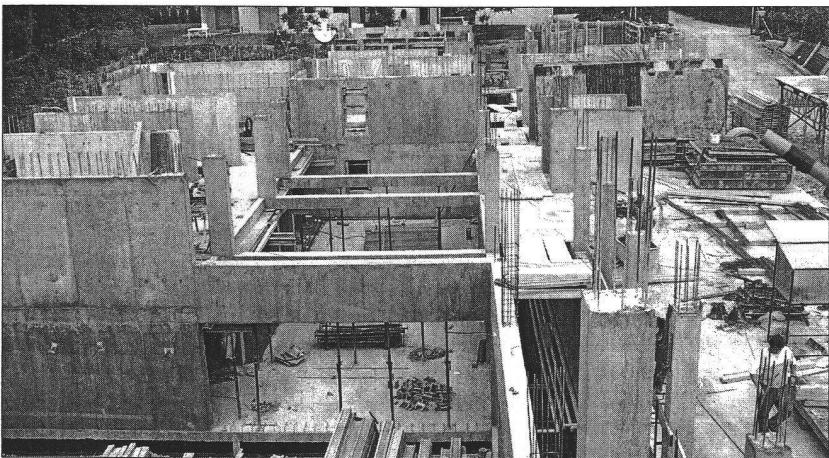
Ce problème de compétences est particulièrement aigu pour les nouvelles coopératives fondées par des néophytes. Il faut avoir essayé de créer une coopérative et réaliser un projet pour se rendre compte des difficultés d'une telle opération. Face à l'ampleur de la tâche, nombreux sont ceux qui renoncent, alors qu'ils sont pourtant pleins de bonne volonté. Ces avortements sont doublement dommageables, puisqu'ils découragent des personnes qui pourraient apporter de nouvelles forces au mouvement coopératif. Il faudrait donc porter une attention particulière aux nouvelles coopératives. Le Secrétariat romand de l'ASH fait preuve d'énormément d'attention et de bonne volonté en la matière, mais ses moyens sont malheureusement beaucoup trop limités. Cette tâche de conseil doit également faire partie des contrats de prestations entre la Confédération et les associations faîtières.

Restent les moyens matériels, à savoir les terrains et les capitaux. Sur l'ensemble de la Suisse, les zones à bâtir sont largement dimensionnées. Mais cette vision globale cache un problème lancinant, qui est le manque de terrains

### Les coopératives offrent des logements meilleur marché que les propriétaires privés



Indice 100 pour les loyers des propriétaires particuliers  
Source: Recensement fédéral des logements 1990



à bâtir à des prix raisonnables dans les grandes agglomérations urbaines, là où les besoins sont les plus grands. Ceci relance un débat beaucoup plus large sur l'aménagement du territoire et les politiques foncières des collectivités publiques. Le sujet mériterait un dossier pour soi. Disons simplement ici que la mise à disposition de terrains en droit de superficie est de nature à démultiplier les projets de construction des coopératives, comme le montre l'exemple genevois actuellement, que l'octroi de droits de superficie peut être rentable à long terme, même si la rente foncière est basse durant les premières années, et qu'il est dommage que la Confédération ait supprimé les mesures d'aide à l'acquisition de réserves foncières sans imaginer d'autres mesures dans le domaine.

Enfin, les coopératives se heurtent souvent à de grosses difficultés pour financer leurs opérations de construction. Cette problématique comprend l'obstacle récurrent des exigences des organismes de financement en matière fonds propres, qui concerne surtout les petites et les nouvelles coopératives, et qui a déjà fait l'objet d'un dossier dans cette revue (1). On se contentera donc d'appeler une fois encore les collectivités publiques à participer au capital social des coopératives, ou au moins à leur accorder des prêts à relativement court terme, pour donner le temps aux coopérateurs de rassembler les fonds nécessaires.

#### ET LA SOLIDARITE ENTRE LES COOPERATIVES ?

Pour conclure, on peut aborder la question de l'entraide entre les coopératives. Les grandes pour-

raient en effet aider les petites et les nouvelles au niveau du financement, et les anciennes pourraient aider les nouvelles au niveau des compétences.

L'entraide financière directe et bilatérale semble toutefois difficile à concrétiser, surtout si on demande aux grandes coopératives de continuer à construire des logements. Les contributions des coopératives existantes ne peuvent qu'être modestes, d'où la nécessité d'une mise en commun par l'intermédiaire des organisations faîtières. Si on prélevait une taxe, ne serait-ce que modeste, sur les logements bon marché des coopératives, on disposerait de fonds importants pour de nouvelles constructions. C'est un peu l'idée du fonds de solidarité de l'ASH. Mais on n'a jamais proposé clairement aux coopératives d'augmenter certains loyers de quelques francs en vue d'encourager le développement du mouvement coopératif.

Quant à la mise à disposition de compétences, elle n'est pas évidente non plus, en raison notamment des problèmes de disponibilité qu'elle implique pour les personnes concernées. Certaines coopératives pourraient néanmoins mettre certaines compétences à disposition de celles qui en manquent. La Confédération et l'ASH ne devrait-elle pas les y inciter ?

Philippe Favarger  
Ecole polytechnique fédérale  
de Lausanne

#### Notes

(1) *Habitation no 1 / 2000*

*Ci-dessus: Le développement du mouvement coopératif passe nécessairement par la construction de nouveaux logements.*

#### L'humain, cet individu social ...

«C'était l'idée des philosophes du XVIII<sup>e</sup> siècle, et c'est encore celle de la plupart des écrivains de notre époque, que la société est un fait conventionnel ou libre, et non point un fait naturel ou nécessaire. [...] Pour cette doctrine, l'homme sent, il pense, il se résout exclusivement en raison de sa sensibilité, de son intelligence, de sa volonté individuelle. Il est par lui-même et par lui seul une personne morale ; et le jour où il veut bien consentir à devenir ou à demeurer associé avec d'autres personnes morales, il n'a plus qu'à s'imposer à lui-même le devoir de respecter les droits d'autrui, en échange du devoir qu'il exige d'autrui de respecter ses propres droits; ce sont les avantages qu'il stipule en retour des sacrifices qu'il consent. Tel est l'enchaînement des points de vue, et telles sont les conséquences erronées d'un point de départ inexact. La vérité est que l'homme ne sent, ne pense, ne se résout qu'en raison tout à la fois de sa sensibilité, de son intelligence, de sa volonté individuelles, et des sentiments, des idées et des mœurs de la société. La vérité est qu'il n'est une personne morale que dans la société et par la société ; qu'il y est protégé dans ses droits avant même d'être en état de remplir aucun devoir, et qu'il en reçoit d'immenses avantages alors qu'il est encore incapable de lui faire le moindre sacrifice. Il ne s'y trouve donc point comme un arbre tout venu qu'on a planté en terre, mais plutôt à la façon d'un germe qu'on a semé et qui a grandi en tirant de la terre même, avec sa sève, son tronc, ses branches et son feuillage.»

Léon Walras (1834-1910),  
Etudes d'économie sociale,  
Lausanne, F. Rouge, 1936, pp.  
150-152.