Zeitschrift: Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse
Herausgeber: Union syndicale suisse
Band: 21 (1929)
Heft: 5

Artikel: L'activité des coopératives de construction
Autor: Sigg, J.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-383730

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: 11.08.2025

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

L'activité des coopératives de construction.

Par *Joh. Sigg*, Zurich.

L'origine des coopératives de construction d'utilité publique en Suisse ne remonte pas seulement à la guerre mondiale. Quoique peu nombreuses et peu considérées, elles déployaient déjà une activité depuis des dizaines d'années auparavant. Mais c'est bien la pénurie de logements des années d'après-guerre qui fit augmenter leur nombre ainsi que leur importance sur le marché du logement.

D'après des recherches faites dans l'*Annuaire d'adresses* de la Suisse, dans les *Registres régionaux* et dans le *Registre du commerce*, le cand. rer. pol. Ruf a constaté, en 1927, sous la direction du professeur F. Mangold de Bâle, le développement suivant des coopératives de construction d'utilité publique en Suisse:

Jusqu'en	1883	4
»	1900	9
»	1910	25
»	1915	17
»	1920	83
»	1926	137
	Total	275

coopératives de construction, qui se répartissent comme suit sur les différentes régions:

Zurich	116	Argovie	8
Berne	56	Grisons	7
Bâle	22	Fribourg	6
Lucerne	10	Soleure	6
Bâle-Campagne	9	Thurgovie	5
St-Gall	9	Autres cantons, chacun	1—4

Dans les cantons susmentionnés, les coopératives de construction ne se répartissent toutefois pas également sur tout leur territoire, mais surtout sur le chef-lieu et les grands centres, car ce fut et c'est encore maintenant en partie dans les villes et non pas à la campagne que la pénurie de logements se fait le plus fortement sentir et que l'initiative pour y parer est la plus grande.

Le nombre des coopératives de construction ne dit en lui-même pas grand'chose. Mais nous devons nous souvenir du fait que pendant la guerre, et après la guerre aussi, les entreprises privées ont à peu près cessé toute activité dans la production de logements. Dans un régime économique basé sur le profit et non pas sur les besoins, cela est parfaitement compréhensible, car un renchérissement de la construction de 90 % et plus pour les nouveaux logements, ne permettait pas de tenir tête aux taux des loyers des anciens appartements (protection des locataires), même avec des subsides élevés des pouvoirs publics. Après l'initiative des communes progressistes, notamment de la ville de Zurich, ce furent les coopératives de construction, c'est-à-dire les locataires

groupés par ces dernières, qui surmontèrent finalement la stagnation dans la construction de logements. Quelques-unes de ces coopératives ont déployé une activité ininterrompue et sont encore à l'heure actuelle les entrepreneurs les plus importants, par exemple la *Coopérative générale de construction de Zurich*, qui compte environ 9000 membres et protège à peu près 1000 familles contre la spéculation, la *Coopérative de construction du personnel fédéral de Zurich* qui a fondé une colonie sur de vastes terrains selon un plan uniforme, en aménageant de grands jardins et parcelles de gazon, et qui loue environ 700 appartements, etc.

D'autres villes de notre pays ont aussi souffert de la pénurie de logements qui suivit la guerre. Cependant elles purent y parer dans un laps de temps relativement court. En Suisse orientale, la crise intervenue dans l'industrie de la broderie a même provoqué en partie une pléthore de logements. Il en est autrement à Zurich, la métropole de l'industrie et du commerce. Le tableau ci-dessous illustre le développement de la construction de logements de la ville de Zurich:

Année	Nombre d'habitants à la fin de l'année (en 1000)	Logements vides au 31 décembre de chaque année	Logements construits
1913	201	562	728
1914	196	1690	750
1915	200	1492	626
1916	207	349	395
1917	214	48	387
1918	212	37	437
1919	211	23	555
1927	217	328	2457
1928	227	340	3154

Bien qu'il ait été construit 3154 logements l'année dernière, le nombre des appartements vides, dont beaucoup sont des « demeures princières » n'entrant en considération que pour des capitalistes, n'atteint pas seulement 1 % (environ 59,000), parce que l'affluence de monde à Zurich se maintient toujours. Pendant bien des années encore les coopératives de construction de cette ville ne pourront pas abandonner leur activité, car quoi qu'on ait beaucoup bâti dans les quartiers extérieurs pendant les dernières années, il n'en subsiste pas moins une grande pénurie de petits logements.

Après que la confortabilité des logements eût souffert du manque de matériaux et des prix de construction les plus élevés, compensés en partie seulement par des subventions de la Confédération, des cantons et des communes, les coopératives de construction redoublèrent de zèle pour bâtir de nouveau des logements meilleurs et plus pratiques, notamment pour épargner du temps et de la peine aux ménagères. La moyenne actuelle du confort est considérablement plus élevée que celle des années d'avant-

guerre. De vastes colonies d'habitation sont maintenant pourvues de fourneaux électriques, réservoirs d'eau chaude dans chaque logement, chauffage central, ect. Ces résultats pratiques de l'économie collective seraient vraiment réjouissants si les larges sphères de la population n'avaient pas toujours la perspective de loyers exorbitants.

Or, c'est maintenant le moment où la construction coopérative de maisons, encouragée efficacement par la prise de deuxièmes hypothèques des communes contre intérêts et amortissements raisonnables, doit être complétée par la construction communale de maisons. Les salariés de l'industrie privée, insuffisamment rétribués, ont aussi droit à des logements confortables à un prix correspondant à leurs revenus. Si les coopératives de construction d'utilité publique ne sont en partie pas encore à même de mettre à leur disposition le nombre d'appartements suffisants, c'est alors aux pouvoirs publics qu'il incombe de satisfaire les besoins. On devra examiner exactement ici dans quelle mesure les frais de construction peuvent être comprimés, sans courir le risque que les économies réalisées soient absorbées par les nombreuses réparations s'accumulant d'année en année, ou soient faites aux dépens des locataires, en chargeant ceux-ci de frais d'exploitation trop élevés (chauffage). Les maisons construites par trop légèrement sont très onéreuses chez nous pendant l'hiver. Si les frais de contruction de logements sont toujours trop élevés pour qu'ils puissent être couverts par des loyers supportables, les montants non couverts doivent être amortis d'emblée par toute la population.

Qu'il me soit permis de faire encore une autre observation au sujet de la proportion entre la construction communale et la construction coopérative de maisons. Il n'est pas rare que l'on entende dans les milieux coopérateurs des jugements défavorables sur la précieuse activité des coopératives de construction, parce que celles-ci exigent des locataires la souscription de parts sociales qui frappent précisément très fortement les gens de condition modeste. L'on ne comprend pas pourquoi les représentants du parti socialiste n'insistent pas dans les autorités municipales des villes pour que la construction de petits logements incombe exclusivement aux communes. Au lieu de favoriser des coopératives de construction privées par des emprunts, la commune doit bâtir elle-même.

Mais il existe la possibilité dans toutes les coopératives de construction d'utilité publique de payer les parts sociales exigées en plusieurs fois. Nous avons à faire ici avec des caisses d'épargne obligatoires. Au moyen de petites sommes, qui ne frappent pas trop fortement le particulier, il est réuni des capitaux considérables. Plus la coopérative devient indépendante des bailleurs de fonds privés, mieux s'en trouvent aussi les membres individuels comme locataires. Ne peut-on réellement pas exiger la souscription de parts sociales de celui qui appartient à une coopérative de construction, qui peut se prononcer sur toutes les affaires de la coopéra-

tive, qui devient copropriétaire de tous ses immeubles et qui se trouve protégé contre les renchérissements arbitraires des loyers sous le poids desquels ploient les locataires des logements privés? Est-ce que ce petit sacrifice ne doit pas être considéré comme une protection de la propriété collective contre l'effondrement en période de crises économiques, comme une mesure de sécurité lorsque des appartements privés sont offerts temporairement meilleur marché par suite de crise dans le logement?

D'autre part, et cela n'est pas sans importance, certains camarades surestiment aussi fortement la capacité financière d'une entreprise publique dépendant encore beaucoup trop du capital privé. Supposons que les coopératives de construction d'utilité publique, c'est-à-dire celles dans lesquelles les locataires administrent eux-mêmes leur propriété et où la propriété collective est garantie statutairement, où les maisons ne peuvent être que louées mais pas vendues, disposent à Zurich d'environ 3000 logements coopératifs — en réalité il devrait y en avoir beaucoup plus — cela représenterait un capital de 60 millions en ne comptant les frais de construction qu'à 20,000 francs par logement. La ville aurait dû se procurer ce montant par voie d'emprunt si elle avait construit 3000 logements au lieu de la coopérative. Grâce à l'intervention des coopératives auxquelles elle n'eut à verser qu'environ un tiers des fonds nécessaires aux constructions, attendu que les deux tiers restants ont été fournis par les coopérateurs eux-mêmes, la ville n'eut besoin que de 20 millions. En d'autres termes: Avec le concours des coopératives de construction, les pouvoirs publics peuvent produire environ trois fois plus de logements que s'ils devaient résoudre seuls la tâche.

Considéré du point de vue économique, le besoin de capitaux est certes le même dans les deux cas. Mais il y a une différence si la commune est continuellement forcée de demander de l'argent pour la construction de logements ou seulement à de longs intervalles, car son crédit n'est pas illimité, et précisément à l'égard d'entreprises publiques administrées par des socialistes les banques et les capitalistes n'accordent pas des crédits avec la même objectivité qu'aux autres entreprises.

Les coopératives de construction d'utilité publique sont groupées en une fédération qui édite une revue mensuelle bien rédigée: *Das Wohnen.* Malheureusement, cette fédération n'a pas encore réussi jusqu'à maintenant à dresser une statistique sur le nombre des coopératives de construction, cette branche importante de l'économie collective suisse. Des articles de comités de coopératives ne renseignent qu'occasionnellement sur le développement de ces entreprises. Avec un peu de bienveillance de la part des dirigeants des coopératives, la fédération pourrait, sans grand'peine et sans grands frais, combler ici une grande lacune. Pour cela, tous les comités des coopératives de construction devraient donner

chaque année les indications à la direction de la fédération selon le schéma suivant: raison sociale, date de la fondation, effectif des membres, nombre de maisons, nombre d'appartements disponibles établis distinctement d'après les logements de deux, trois, quatre et cinq pièces, les frais de construction de toutes les installations, inclusivement l'achat du terrain, la valeur d'assurance contre l'incendie, le capital social, le montant du capital fourni par des tiers.

Dans l'encouragement de la construction communale et coopérative de maisons, il ne doit se produire aucune interruption. Sur le marché du logement, la propriété privée doit être remplacée systématiquement par la propriété collective (commune ou coopérative de constructions). Si la part de l'économie collective à la construction de logements est encore modeste aujourd'hui, même dans les grandes villes, l'initiative des locataires pour se protéger eux-mêmes et l'action des représentants socialistes dans les autorités communales l'augmenteront d'année en année.

Mais propriété collective d'immeubles et de terrains, signifie logement salubre, protection contre l'augmentation arbitraire des loyers, consolidation de la puissance économique de l'individu, suppression de la vie nomade et, ce qui n'est pas le moins important: aplanissement des points de friction dans les relations entre locataires, coadministration et coresponsabilité, renforcement du sentiment de communauté, diffusion d'un véritable esprit coopératif, toutes les conditions indispensables aux transformations de l'Etat et de la société.

Les banques cantonales suisses.

Par *Max Weber.*

Dans la lutte pour et contre la participation de l'Etat à des entreprises économiques, on tient beaucoup trop peu compte du rôle important que jouent les instituts financiers étatisés dans le domaine du crédit national. Les banques cantonales constituent aujourd'hui un élément fondamental de l'organisation du crédit de notre pays, et leurs services sont réellement indispensables; aucun homme raisonnable n'osera dès lors demander leur remplacement par des entreprises privées. Ce fait est d'autant plus remarquable que ces établissements étatisés n'ont pas conquis leur position grâce à un monopole juridique, mais à une *lutte de libre concurrence.* L'on prétend souvent que les entreprises d'Etat ne peuvent être maintenues que là où elles sont protégées par un monopole, tandis qu'elles ne pourraient pas subsister dans l'« atmosphère fraîche » de la concurrence capitaliste. Les 24 banques cantonales, les 3 caisses hypothécaires d'Etat ainsi qu'une série de petites banques communales et intercommunales et de caisses d'épargne fournissent la meilleure preuve du contraire. C'est pour-