

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 32 (1995)
Heft: 1235

Artikel: Lausanne : la coopérative d'habitation à l'épreuve de 75 ans d'histoire
Autor: Gavillet, André
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1015697>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.03.2025

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

La coopérative d'habitation à l'épreuve de 75 ans d'histoire

Le logement n'est pas une marchandise ordinaire. Son confort, son implantation, son espace déterminent la qualité de la vie. Mais entre la liberté (hypothéquée) du propriétaire et la dépendance (surveillée) du locataire, y a-t-il un moyen terme? La société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) donne une réponse en preuve par l'acte.

RÉFÉRENCE

Pour ses 75 ans, la SCHL publie un livre qui n'est pas simplement commémoratif. Mme Joëlle Neuenschwander Feihl sous le titre: *75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie* a rédigé un excellent ouvrage d'histoire en situant la SCHL dans son contexte historique et en présentant de manière détaillée les réalisations successives. On a, pièces et plans en main, une véritable histoire de l'architecture du logement à Lausanne. Cadeau utile d'anniversaire. C'est sur ce sujet, désormais, un ouvrage de référence.

(ag) Il n'est pas coopérative fêtant son anniversaire qui ne fasse référence aux origines du mouvement, les pionniers de Rochdale, toujours qualifiés d'équitables, comme d'un titre de noblesse. Mais entre l'acte premier anglais (1844) et la fondation de la SCHL (1921), il y a presque un siècle d'histoire, celle de l'expansion du capitalisme, de ses douleurs humaines, de son progrès matériel, et celle aussi de la première guerre mondiale. Pourquoi donc la bonne réponse a-t-elle été donnée si tard?

En fait, les tentatives de créer des coopératives furent nombreuses et jalonnées d'échecs. Première difficulté: réunir les fonds propres initiaux. La boulangerie sociale constituée à Lausanne à la fin du siècle dut organiser une loterie pour trouver les dernières parts de capital. Deuxième difficulté: tenir, face aux mauvais payeurs, aux aléas conjoncturels. Le démarrage a requis souvent un appui des pouvoirs publics (ce sera le cas pour le logement) ou l'apport d'un mécène social, tel Anton Suter, à Lausanne.

Il a fallu attendre surtout que l'évolution du capitalisme engendre de nouvelles classes sociales capables de prendre en main de nouvelles formes d'action. Si l'on considère que le chemin de fer fut la création forte du capitalisme moderne, la SCHL est la résultante de ce capitalisme-là.

Chemin de fer et personnel fédéral

L'implantation des gares conditionne l'évolution de l'urbanisme. A Lausanne, la gare tire la ville vers le sud et l'est. La bourgeoisie construit ses nouvelles résidences hors des anciens murs. Le centre, celui des bas quartiers du Flon et du Rôtillon, pourrit. Les conditions d'insalubrité inquiètent. Le rapport Schnetzler (1896), du nom d'un avocat libéral, fait le point sur la situation lausannoise. Au quartier du Vallon, 69% des logements sont dépourvus du minimum d'hygiène. André Schnetzler, avec d'autres hommes de bonne volonté, en parallèle à des projets communaux de construction de quartiers ouvriers inaboutis, crée une coopérative: la Maison ouvrière, dont l'essor sera limité.

Mais le chemin de fer a fait naître aussi une nouvelle classe sociale, celle des fonctionnaires des grandes régies fédérales. Elle est assez stable pour assurer les premiers fonds

propres, encore l'appui des pouvoirs publics sera-t-il nécessaire pour le démarrage. Mais surtout cette classe fournit des administrateurs compétents, entreprenants, formés à la prise de décision, parfois autoritaire. Pour la SCHL, deux hommes, présidents aux longs mandats: Marius Weiss, qui se retire à 80 ans, puis Bernard Meizoz, en charge depuis 1968.

Dès le départ sont posés les problèmes classiques: maisons-jardins ou casernes, droit de superficie ou achat du terrain, logements subventionnés ou logements libres.

Confort

La SCHL a dû, à l'origine, affronter la longue récession d'avant-guerre. Plus tard, elle a su se greffer, solidement, sur l'expansion des trente glorieuses.

L'innovation, elle ne l'a pas apportée par des audaces architecturales. Elle a voulu surtout, dans les conditions de l'époque, apporter le maximum de confort, en espace et en installations, compatible avec des loyers plus avantageux que ceux du marché. Avec lucidité elle s'est rendu compte que le logement social, à prix très modeste, s'inscrivait dans une autre ligne et très tôt elle a créé une autre coopérative, le *Logement ouvrier*, pour poursuivre ce but spécifique.

En ce qui concerne l'évolution de la classe moyenne, qui constitue les gros bataillons de la SCHL, il est significatif d'observer que la demande est plus forte pour les immeubles construits à Pully que pour ceux de l'ouest, qui, certes, trouvent aussi preneurs puisque la coopérative ne compte pas de logement libre.

Bilan

Première coopérative de Suisse romande, la SCHL est solide, en aucune façon touchée par la crise immobilière. Le rapport bilan/parts sociales (c'est-à-dire fonds propres) est de 7,5%, ce qui révèle sa forte capacité de levier et aussi la confiance qu'elle inspire aux prêteurs. En moyenne, à confort égal, le prix des appartements est d'un tiers inférieur à celui du marché. C'est cela la réussite.

Et la grande ambition sera d'arriver à la taille où son offre assez large pèsera sur le marché et en empêchera les écarts spéculatifs. Belle illustration de l'économie collective démocratique. ■