

Lausanne : les jumelles du syndicat FTMH

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **67 (1995)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129371>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LAUSANNE: LES JUMELLES DU SYNDICAT FTMH

Novembre 1949: il y a quelques mois seulement que la Suisse a renoncé au plan Marschal et que Swissair a inauguré la ligne Zurich/New York. Zurich, où la Migros et les coopératives viennent de mettre en œuvre les premiers magasins «self-service». Lausanne sert de cadre à un événement moins spectaculaire, même s'il est fondateur. C'est là, en effet, que les deux premiers secrétaires permanents de la section FOMH, Robert Mignot et Henri Pasche, rencontrent le municipal Robert Jordan, pour mettre au monde la «Société Coopérative d'Habitation FOMH».

La présence du directeur des travaux à la naissance de cette coopérative composée, dès l'abord, de trois immeubles A, B et C, est à la mesure de l'engagement de l'autorité. La commune apporte en effet:

- une subvention de 12% du coût de la construction;
- une caution pour le prêt hypothécaire de deuxième rang;
- une annuité – versée pendant trente ans! – visant à alléger la charge des intérêts hypothécaires qui dépassent... 2%

DES LOYERS POPULAIRES

En regard, la Coopérative FOMH s'engage à acheter un terrain de 10 000 m² à 27 fr le m² à l'avenue de Contigny et à y construire trois immeubles à but social, avec des loyers «populaires»¹. La construction doit être engagée deux mois après réception de la subvention fédérale et elle doit être achevée un an après l'ouverture du chantier. La convention entre dans les détails en fixant, pour chaque immeuble, le nombre des appartements de 2 pièces (20), de 2 pièces 1/2 (10), de 3 pièces (15), le prix des

loyers respectifs: 840, 960 et 1020 fr par an et le revenu familial maximum autorisé aux familles suisses qui entreront dans les lieux. Au total, la Coopérative s'engage à mettre sur le marché 135 appartements dans une catégorie où la demande est très forte. Son engagement n'est pas seulement en direction des futurs locataires car elle entend bien, par ces chantiers, soutenir les sociétés coopératives de construction qui ne trouvent pas facilement du travail dans cette société des années cinquante.

DEUX SCEURS JUMELLES

Curieusement, le soutien de la collectivité, particulièrement efficace pour les immeubles A B et C, s'essouffle au moment où, pour compléter le projet, les animateurs de la section FOMH projettent de construire deux immeubles en continuité portant les lettres D et E et qui visent aussi un objectif de logement social. A cette fin, ils achètent d'ailleurs un terrain contigu de 6400 m². Comme l'indique Mignot dans un courrier à Ilg, président du comité central: «les subventions privilégiées ne

Les trois immeubles de la Coopérative FTMH dans la perspective de la paisible avenue du Mont d'Or, à Lausanne. (Photo Bureau Curtat)





Vue générale du quartier du Mont d'Or au début des années cinquante. Les trois immeubles de la Coopérative FTMH et les deux «jumeaux» de Bon Abri sont bien alignés, au cœur de la photo (archives Coop FTMH).

nous ont été accordées que pour trois des cinq bâtiments prévus sur le terrain acheté...) nous avons été dans l'obligation de créer deux sociétés, l'une sous la forme coopérative pour les terrains A B C et une seconde sous la forme d'une société immobilière, pour les deux derniers blocs D et E.»

Coopérative FOMH et Société immobilière «Bon Abri» sont comme deux sœurs jumelles auxquelles on n'aurait pas passé la même robe au baptême, tout simplement parce que l'on manquait de tissu. Au demeurant, le comité central FOMH de l'époque – avril 1950 – y va de sa poche pour que la deuxième ait autant de chances que la première, en lui octroyant un prêt de 350 000 fr et en s'inscrivant comme caution. C'est le minimum que l'on pouvait espérer d'une Fédération alors

en pleine progression, mais dont les dirigeants ne sont pas acquis à l'idée coopérative. Au demeurant, les banques commerciales ne l'étaient pas davantage.

UNE SI LOURDE MÉCANIQUE

Trente ans plus tard, le porte-parole du comité de direction fait le point. Le but escompté à la naissance de la Coopérative FOMH – louer des appartements aux sociétaires du syndicat FTMH et aux membres d'organisations affiliées à l'Union syndicale suisse – n'est pas atteint, de loin s'en faut. On retrouve ici la lourdeur d'une mécanique héritée de l'après-guerre avec des plafonds de salaires ouvrant droit à un appartement subventionné beaucoup trop bas. Comme la Coopérative doit remplir son mandat, donc ses immeubles, elle

accepte des personnes étrangères au mouvement syndical. Pour ceux dont le revenu dépasse les normes prévues, l'Office du logement majore le prix du loyer et ce supplément prend directement le chemin des caisses du canton et de la commune. La pratique qui consiste à faire payer un surloyer, qui est en fait un impôt, à un locataire de logement subventionné disposant d'un revenu moyen supérieur aux normes, témoigne d'une évidente dégradation de l'idée coopérative. Sans doute, dès cette année 1981, les premiers travaux de rénovation portant sur 450 000 fr se traduisent par une augmentation du loyer, mais elle reste encore très modérée puisqu'un appartement sans les chagres coûte entre un minimum de 190 fr et un maximum de 265 fr.

LES GRANDS À-FONDS

La grande aventure de la Coopérative se situe quelque dix ans plus tard, quand le conseil d'administration de la Société coopérative d'habitation FTMH², dont Ronald Chanex est président, lance le programme de réfection des trois immeubles portant sur un montant spectaculaire: près de quinze millions de francs. Ces travaux, d'une ampleur considérable, appellent des déménagements par roulement de tous les locataires pour une période de quatre mois. Ici le syndicaliste se révèle dans le souci de l'organisation – une petite réserve de logements vides permet de créer des logements provisoires

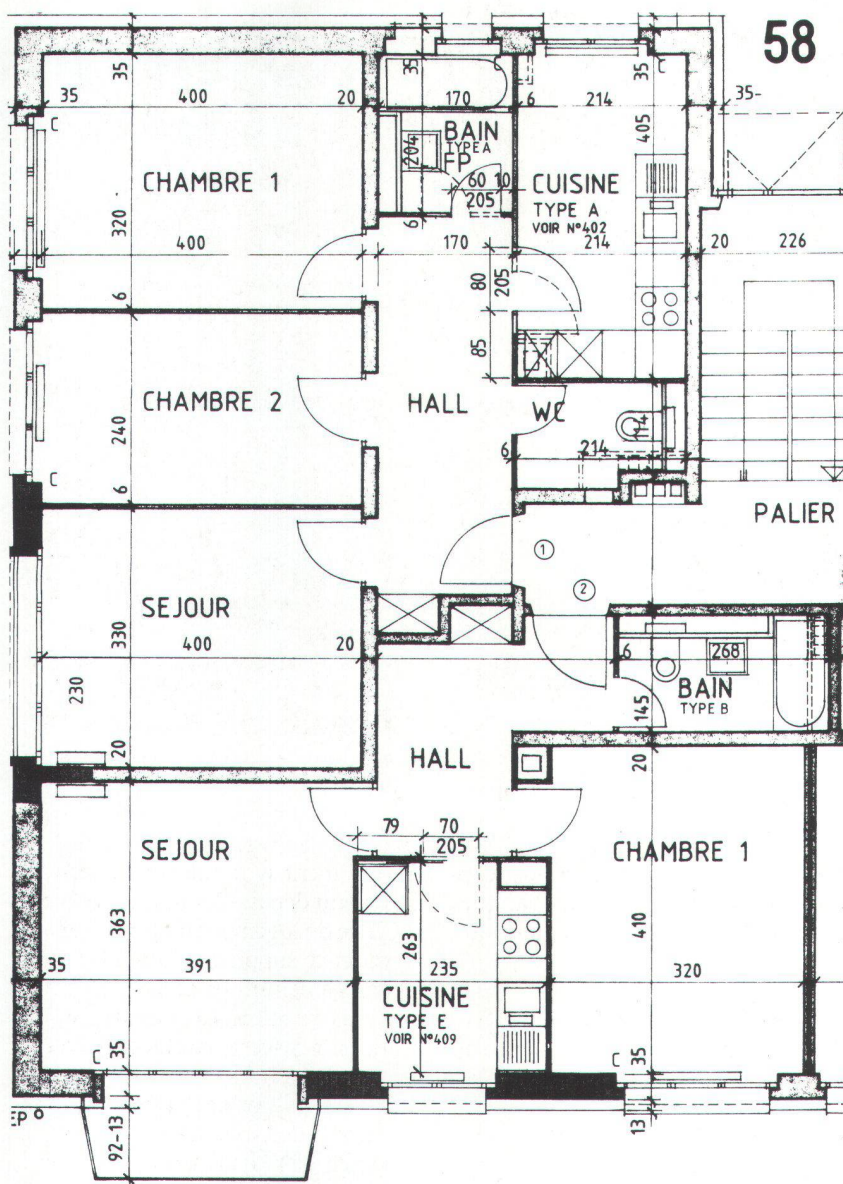
LES LOYERS AUJOURD'HUI

| 2 pièces** | 3 pièces*** | charges | revenu maximum* | mètres carrés |
|-------------------------|-------------|---------|-----------------|-------------------|
| Coopérative FTMH | | | | |
| 467/502 | | 60 | 48 510 fr | 46 m ² |
| | 595/603 | 85 | 51 500 fr | 62 m ² |
| Bon Abri | | | | |
| 510 | | 50 | 48 780 fr | |
| | 640 | 70 | 52 340 fr | |

* Dans un couple, le calcul du revenu maximum s'établit à partir du salaire brut le plus élevé, plus la moitié de celui du conjoint. Sur le total obtenu on enlève 12%. C'est ce dernier montant qui doit entrer dans le cadre prescrit par l'Office du logement.

** La Coopérative FTMH comprend 60 appartements de 2 pièces - Bon Abri 32

*** La Coopérative FTMH comprend 75 appartements de 3 pièces - Bon Abri 40



LA VALSE DES MILLIONS

Au début des années cinquante, une fois construits les cinq immeubles désignés par les cinq premières lettres de l'alphabet, la Coopérative et sa «sœur» du Bon Abri font les comptes. Le total des immeubles A B C qui appartiennent à la FOMH ont coûté exactement 3 809 459 fr et 85 ct, montant dont il convient de déduire 979 560 fr de subventions. Quarante ans plus tard, les experts du service du logement à Lausanne procèdent à une «expertise MER» (méthode d'évaluation rapide) des travaux utiles et concluent à la nécessité d'une réhabilitation «moyenne» dont le coût est estimé à un peu plus de neuf millions de francs. Un devis affiné par l'architecte est produit quelques mois plus tard. Il établit le coût total de la réfection à 12 300 000 fr, montant auquel on ajoute 500 000 fr, en prévision de hausses du coût de la main-d'œuvre. Restent à chiffrer les frais secondaires (déménagement des locataires, loyers des appartements de transit, honoraires, intérêts, etc) qui représentent une dépense de 1 550 000 fr. Le total de 14 350 000 fr ne sera dépassé que de 151 000 fr, dépassement en partie compensé par une dépense moins élevée au chapitre des frais secondaires. On retrouve naturellement le même décompte initial à Bon Abri, avec un coût total de construction de 2 177 659 fr et 50 ct, dont il convient de déduire 419 030 fr de subventions. Sur le même modèle que la Coopérative, les immeubles seront repris au début de cette décennie et les loyers prendront l'ascenseur.

res dans l'un des trois immeubles de la Coopérative – et de l'explication. Il faut expliquer en effet aux locataires concernés que: «l'augmentation de votre loyer net sera de l'ordre de 95%.» Avec soin, le secrétaire syndical de Lausanne aligne les arguments. Notamment, au chapitre des avantages aux locataires, le fait que ceux «qui auraient été dans l'obligation de quitter leur appartement, à cause d'un revenu trop élevé, pourront rester dans nos immeubles.» Sans doute la logique n'y trouve pas son compte. Mais les locataires, si...

Robert Curtat

Ci-dessus, typologie des appartements de 2 pièces et 3 pièces dans l'immeuble situé au N° 56 de l'avenue du Mont-d'Or.

Ci-contre, un immeuble rénové de Bon Abri. On a repris le modèle qui avait servi pour la coopérative syndicale. Ci-dessous, Ronald Chanex, président de la Société coopérative FTMH. (Photos Bureau Curtat)



¹ Les guillemets figurent dans le texte officiel de la Convention, rédigé sur papier timbré à 55 centimes!
² La Fédération des ouvriers de la métallurgie et de l'horlogerie (FOMH) est devenue Fédération des travailleurs de la métallurgie et de l'horlogerie (FTMH) lors d'un congrès extraordinaire en 1972.