

Logement social en Suisse romande : état des lieux

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **73 (2001)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129844>

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.

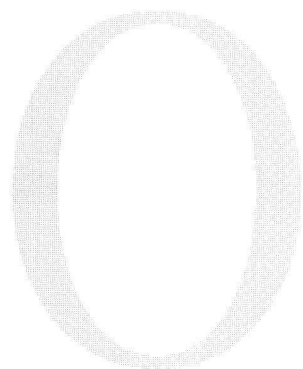
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen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

Logement social en Suisse romande : ETAT DES LIEUX



n peut aborder cet objet de diverses façons : la comptable - combien de logements ? ; la géographique - où sont-ils ? ; la poétique - quels noms portent-ils ?

Les chiffres nous disent des choses simples : en Suisse romande le logement social avait franchi, avec le millénaire, la barre des 16 000 appartements construits et gérés par des sociétés coopératives d'habitation, des fondations d'habitation, des associations de maisons familiales. Pour l'essentiel ces appartements relèvent de petites ou grandes - dans les villes de Genève, Lausanne, Neuchâtel - coopératives d'habitation. Sous ce titre générique on trouve des copérateurs mais aussi des syndicats, gérances, entreprises de construction, gérances de ville, etc.

Tous répondent au même principe: mettre sur le marché, avec l'aide des pouvoirs publics, des logements dont les loyers sont sensiblement plus bas que les prix du marché.

En opposant les chiffres de 1974 et 1998 et en opposant la Suisse romande - et non latine¹ - à l'ensemble de la Suisse, on voit que cette dernière région a été le siège du développement le plus spectaculaire.

Le tableau suivant le dit clairement:

| | 1974 | 1998 |
|-----------------|-------------|--------------|
| Suisse romande | 8 520 log. | 16 000 log. |
| Toute la Suisse | 81 000 log. | 120 000 log. |

Pratiquement la répartition des 142 implantations de logement social en Suisse romande s'articule autour des

chefs-lieux de canton:

Neuchâtel (3) - Genève (20) - Lausanne (19) - Fribourg (4) - Sion (5)

agglomérations de banlieue:

NE (1) - GE (4) - VD (6) - FR (4)

petites villes:

NE (10) - VD (25) - FR (9) - JU (6) - BE(8) - VS (4)

Ce tableau dit assez la concentration de constructions à loyer abordables dans et autour des villes.

Ce défaut de répartition est assez voyant pour que les pouvoirs publics, dans le droit fil de la loi pour l'encouragement de la construction de logements du 4 octobre 1974, aient cherché à le corriger en dotant une institution spécifique, Logis Suisse SA, de moyens financiers propres à faciliter son démarrage. La création de cette société, encouragée par l'Office fédéral du logement, visait et vise toujours à obtenir un meilleur équilibre de l'habitat social dans la campagne

péri-urbaine. A partir de 1980, décentralisation oblige, Logis Suisse SA donnait naissance à Logis suisse (romand) SA avec siège à Lausanne. Le mandat de gestion de "Logis suisse (romand)" sera confié en janvier 1981 à la SCHL, la grande société coopérative de Lausanne.

DES RISQUES REDUITS

L'analyse de l'Office fédéral du Logement rejoint celle de Fritz Nigg directeur de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) :

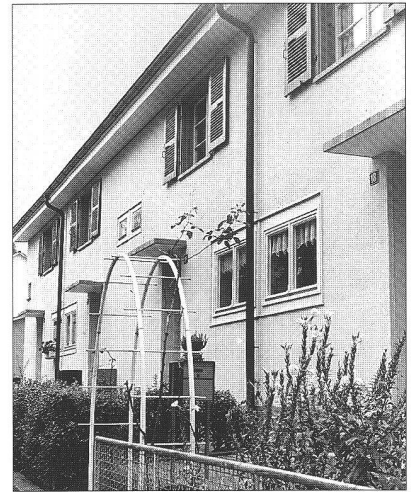
«Les coopératives d'habitation - commente cet expert - fleurissent



en ville ou dans sa banlieue proche. Pas à la campagne !»

On vient de voir que le nombre de logements construits et mis à disposition des coopérateurs, a augmenté globalement de 50% entre 1974 et 1998 en Suisse alémanique mais de 100% en Suisse romande. Il s'agissait peut-être d'un retard à rattraper comme l'indique l'exemple de la République et canton de Genève qui, avec 6500 logements coopératifs, soit 3,8 % de l'ensemble des logements se situait encore en 1998 largement en-dessous de la moyenne suisse inscrite à 4,5 % de l'ensemble de la construction de logements. En nous centrant sur l'implanta-

tion des logements construits dans ces vingt dernières années on voit qu'en toute logique, les coopérateurs ont suivi le mouvement général qui vide la ville au profit de sa banlieue. C'est clairement à la proximité de la ville et en référence avec elle que les coopératives nouvelles se sont développées. La campagne a vu surgir quelques réalisations mais il faut remarquer, dans ce milieu qui n'a pas de tradition coopérative, que les risques y sont plus grands et que l'encadrement ASH est d'autant plus nécessaire. Pour autant les échecs sont rares dans les vraies coopératives, celles qui naissent de la volonté d'un groupe



Sur les 16 000 logements sociaux de Suisse romande la plus grande part se trouve dans les villes capitales régionales soit:

| | |
|--------------|----------------------|
| Neuchâtel | 493 unités |
| Genève | 3 127 |
| Lausanne | 7 243 |
| Delémont | 425 |
| Sion | 378 |
| Fribourg | 289 |
| Total | 12 244 unités |

Les agglomérations qui forment la banlieue de ces capitales régionales comptent aussi un certain nombre d'implantations:

| | |
|--|---------------------|
| Marin pour Neuchâtel | 24 unités |
| Bernex, Cointrin, Lully pour Genève | 337 |
| Villars/Glâne, Auge, Schoenberg pour Fribourg | 309 |
| Prilly, Pully, Lutry, Epalinges, Renens, Chavannes/Renens pour Lausanne | 1 033 |
| Courroux pour Delémont | 24 |
| Total | 1 727 unités |

Ces deux groupes d'implantation représentent ensemble tout près de 14 000 logements (13 971) sur un total légèrement supérieur à 16 000 unités.

Le solde est réparti à travers villes et villages romands sur la base de:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Valais - 3 agglomérations | 205 unités |
| Jura - 5 agglomérations | 89 |
| Fribourg - 9 agglomérations | 242 |
| Vaud - 11 agglomérations | 1 320 |
| Neuchâtel - 4 agglomérations | 620 |
| Jura bernois - 3 agglomérations | 108 |
| Total | 2 584 unités |

de coopérateurs. L'expérience indique que la coopérative traditionnelle, celle qui fonctionne avec le moins de risques, est un modèle qui traverse les décennies. D'autres coopératives nées autour de l'idée d'autogestion - Wogeno en Suisse alémanique, Codha à Genève, etc. - sont des expériences intéressantes mais moins faciles à conduire, avec, entre autres, des problèmes de deuxième génération. Au début, l'expérience engagée par des gens assez jeunes paraît séduisante mais, avec le temps, la diversification sociale, les couples qui se séparent, etc, fragilisent le groupe qui ne trouve pas toujours le remplaçant idoine quand les premiers partent. Ceci dit, un groupe de coopérateurs animé par ces idées d'autogestion et disposant en région urbaine d'un immeuble attrayant, peut tout à fait réussir. Le développement récent passe toutefois par des unités plus grandes. C'est le cas de l'ensemble Cartago I à Zurich, conçu comme un phalanstère, avec une cuisine commune pour 40 personnes...

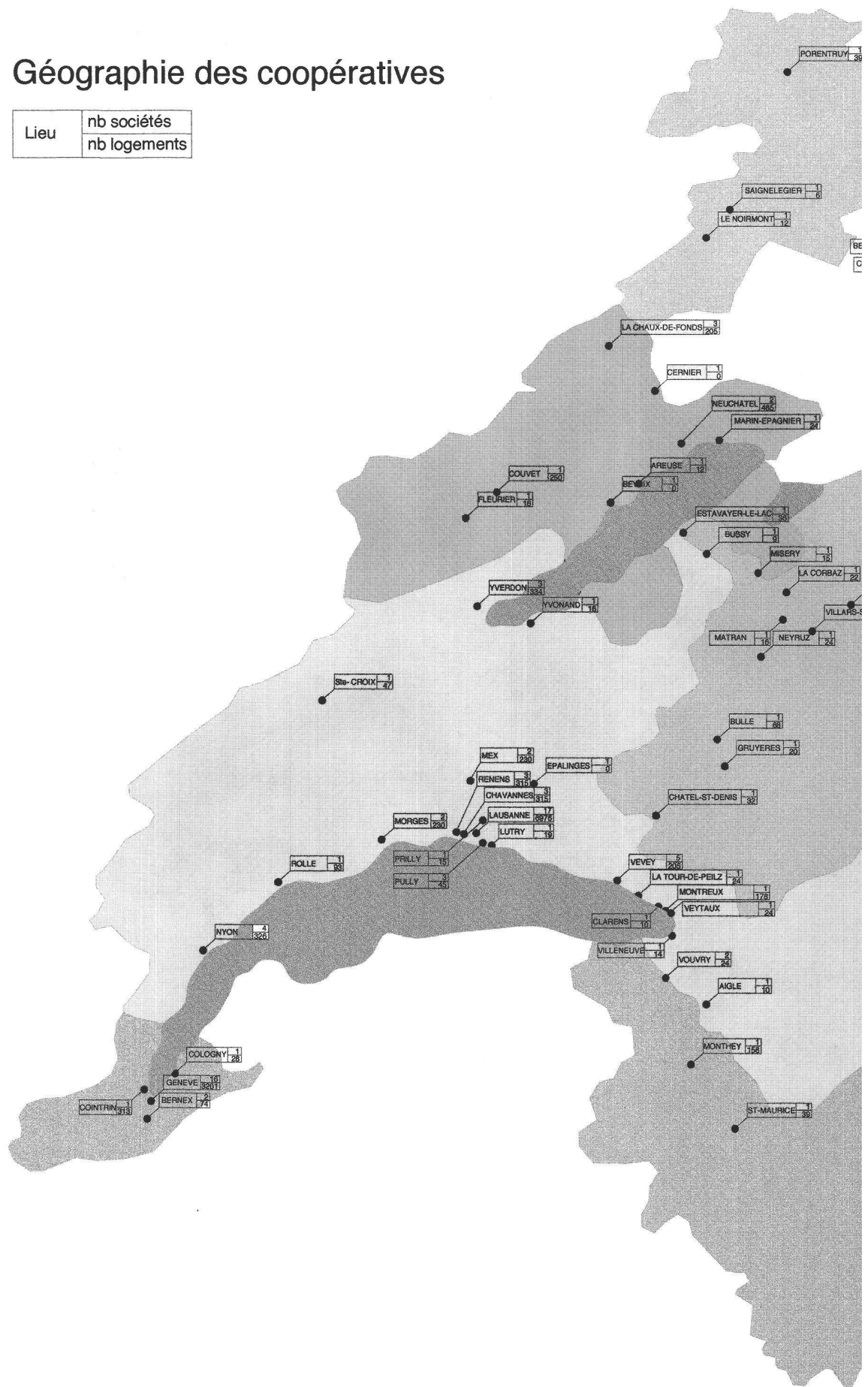
Globalement on peut dire que le mouvement coopératif lancé entre 5 et 10% de la construction nouvelle même si les réalisations coopératives représentent, dans la littérature spécifique, une part nettement plus grande. Les milieux architecturaux s'accordent à dire que le mouvement coopératif est fréquemment le siège de réalisations remarquables.

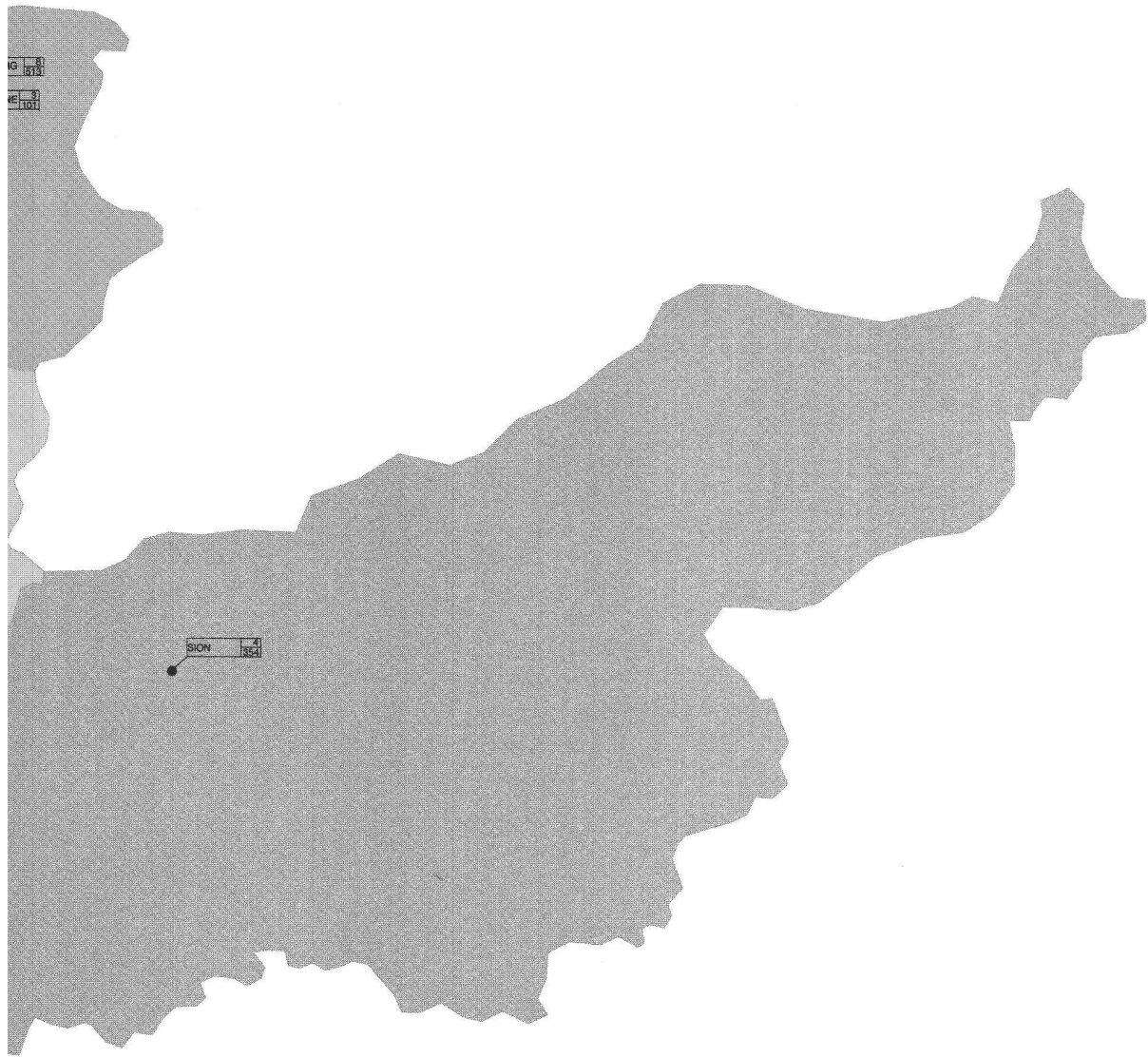
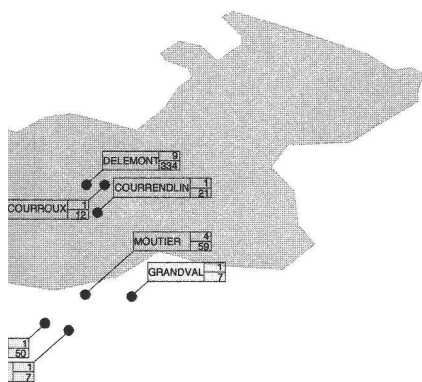
LA PHOTO IMPOSSIBLE

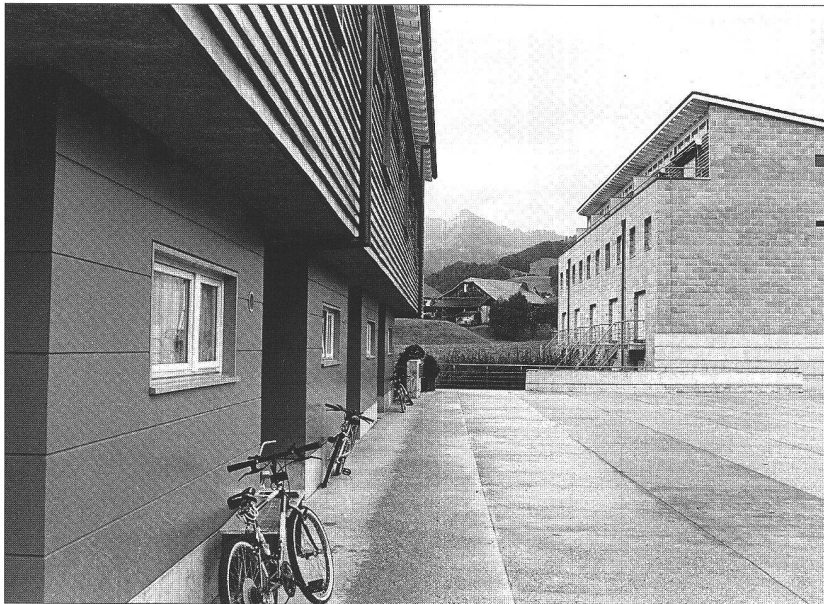
Récemment décédé, René Gay, qui fut l'un des plus brillants animateurs du mouvement coopératif dans la deuxième moitié du XXe siècle, avait une vision très spéci-

Géographie des coopératives

| Lieu | nb sociétés | |
|------|-------------|--------------|
| | nb sociétés | nb logements |







Et la poésie !

On la trouve dans quelques titres de coopératives d'habitation. Une poignée seulement mais qui vaut son pesant de «bateau jaune», «clos Quiquerez», «champ Colnat», «vergers de la Scheulte», «demeure vermeille», «Héliotropes», et autres «Cité des mélèzes». Sans parler de l'«Artisane» du «Biotop», d'«En Solé», des «Jardins de la Paix», de la «Ruche» et de titre qui réunit érudition et jeu d'emot: «Emphytehome». Des titres qu'on à la forêt de sigles - CO»pL71, CORAD ou CSDF- où quelques coopérateurs ont choisi de nous enfermer. CT

fique du mouvement :

«Il y a plusieurs types de coopératives d'habitation – disait-il- Les coopératives de construction qui construisent pour vendre, les coopératives d'entrepreneurs et, dans cette catégorie, figurent les coopératives syndicales qui ne donnent pas la parole au locataire. Dans tous ces cas je parlerai de fausses coopératives. Les vraies coopératives revêtent également plusieurs aspects. On trouve par exemple des groupes qui construisent pour habiter leur construction, se satisfont de cet exercice et, faute d'ouverture, s'étiolent. Il y a aussi les sociétés coopératives ouvertes qui peuvent d'ailleurs accueillir dans leurs rangs des coopérateurs qui ne sont pas leurs locataires. Cette ouverture en fait les sociétés les plus dynamiques.

Sans doute – reprenait-il – bien des assemblées générales de coopératives ressemblent à des assemblées générales de copropriétaires, mais à une forte nuance près : à l'opposé des propriétaires, les coopérateurs renoncent à toute plus-value de leur logement. En contrepartie, ils y gagnent une stabilité de leur loyer.”

Dans le champ de cette enquête figure encore l'évolution “sociale” des coopératives. Il faut explorer ici une contradiction. Sans doute le mouvement coopératif a tendance à s'ouvrir le plus possible à de nouvelles couches sociales. La coopérative d'aujourd'hui, à l'opposé de celle d'hier, n'est plus composée de façon homogène par des habitants relevant tous, peu ou prou, des classes “produc-

tives” comme disent les historiens. En revanche la qualité de logement subventionné dicte sa composition sociale. Les mieux qualifiés restent en marge et ils ont moins de temps pour s'investir, agir comme militants.

Les moins qualifiés eux composent la majorité mais ils sont moins à l'aise pour former le “moteur social” du groupe. La contradiction évoquée plus haut est dictée par l'échelle des revenus. Elle sélectionne de fait un type de coopérateur qui est souvent moins bien armé pour s'engager dans la discussion, l'animation du groupe, l'aider à s'organiser pour imposer une certaine idée de la coopérative face à son administration.

Robert Curtat



¹Le Tessin constitue un cas à part. le directeur de l'Association suisse pour l'Habitat observe que dans ce canton toutes les expériences de construction sans but lucratif ont échoué. Les seules exceptions qui demeurent sont les coopératives traditionnelles des employés de la Confédération.