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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 5

Vereinsnachrichten: USAL : section romande : rapport d'activité du comité présenté à l'assemblée générale du 8 avril 1967

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: 05.07.2025

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

USAL-Section romande

Rapport d'activité du comité présenté à l'assemblée générale du 8 avril 1967

L'année 1966 a été marquée par la liquidation du régime de la protection des loyers, remplacé par celui de la surveillance. Le contrôle devait subsister jusqu'au 31 décembre 1966 dans les cinq plus grandes agglomérations urbaines du pays, mais seul le Conseil d'Etat vaudois a maintenu dans la région lausannoise le régime ancien jusqu'à la date ultime prévue par la loi de 1965.

Il semble que les conséquences de l'entrée en activité du système de la surveillance ont varié d'une région à l'autre. Dans les cantons de Genève et Vaud notamment, on a signalé des hausses importantes. A vrai dire, la chose était prévisible. Car si le Conseil fédéral s'est appuyé sur l'opinion de la Commission fédérale du logement pour justifier le retour en deux étapes du marché libre (la seconde devant prendre fin le 31 décembre 1969), la Commission fédérale, tout en étant favorable à cette mesure, a tenu, dans son rapport de 1963, à souligner le prix de l'opération. C'est ainsi qu'à la page 33, première colonne, on trouve les lignes suivantes qui ne sont pas reproduites dans le message aux Chambres fédérales:

> «En revanche, une suppression complète et immédiate du contrôle des loyers aurait des répercussions marquées sur la structure des loyers...
>
> »On pourrait envisager une hausse de l'indice des anciens loyers de 60% et une montée de l'indice des loyers de 33%, ce qui entraînerait une augmentation de 5½% de l'indice des prix à la consommation.»

Une autre décision du Conseil fédéral, de pratiquement «stériliser» les capitaux étrangers, est à l'origine de la hausse sur le marché de l'argent. Mais il y a d'autres raisons. L'attrait de certains emprunts (notamment d'emprunts étrangers exonérés de l'impôt anticipé) contribue au manque d'intérêt que présentent aujourd'hui les prêts hypothécaires auprès d'une importante clientèle.

En 1966, le soussigné a assisté à l'assemblée générale d'un établissement financier. Au moment de la présentation des comptes, le porte-parole de la direction a fait la déclaration suivante: «Durant des années, nous nous sommes intéressés aux emprunts hypothécaires, mais, aujourd'hui, nous pouvons sans peine placer les fonds qui nous sont confiés à des conditions plus intéressantes et offrant toutes les garanties de sécurité désirables.»

Les emprunts publics sont émis à l'heure actuelle aux taux de 5¼% et 5½%. Les entreprises hydro-électriques recherchent les fonds qui leur sont indispensables à 5½ et 5¾%. Comment, sans l'appui des pouvoirs publics, espérer consolider des comptes de construction entre 4¼ et 4½%?

Récemment, un établissement financier ayant son siège en Suisse alémanique relevait dans son rapport annuel que, pour les prêts nouveaux, il ne pouvait offrir des conditions inférieures à 5% en 1er rang. L'application de ces conditions-là se traduira fatalement par de nouvelles hausses de loyers.

Nous avons été quelque peu surpris de trouver dans le rapport annuel de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire la remarque suivante: «Les 600 millions de francs accordés par la Confédération pour l'encouragement à la construction ont néanmoins stimulé les autorités cantonales, en les engageant à vouer leur attention à la solution du problème du logement.»

Ce montant de 600 millions prévu par la loi de 1965 est-il véritablement engagé à l'heure actuelle? Il ne le semble pas quand on connaît les difficultés que rencontrent beaucoup de sociétés coopératives d'habitation pour poursuivre leur activité. Ces propos sont d'ailleurs en contradiction avec ceux que nous avons entendus lors d'un exposé sur les finances fédérales où l'orateur déclarait qu'étant donné la situation actuelle, le Conseil fédéral se trouvait dans l'obligation de revoir le problème. Les établissements financiers se substitueraient à l'autorité fédérale et fourniraient directement aux constructeurs un montant global de 200 millions de francs. Ce dernier montant peut faire impression, mais il est notoirement insuffisant pour résoudre le problème du logement de manière satisfaisante.

Dans son message aux Chambres fédérales en 1964, le Conseil fédéral affirmait que la nouvelle loi était un compromis entre les partisans du retour au marché libre et ceux d'une action intensifiée en faveur de la construction. Mais lors de la séance du 24 octobre 1966, les membres de notre comité ont constaté la carence de l'Administration fédérale. Aucun projet, à cette date, n'avait encore bénéficié, en Suisse romande, des dispositions de la nouvelle loi. Depuis, la situation s'est améliorée, notamment à Fribourg, en Valais et, dans une certaine mesure, nous dit-on, à Genève. Dans le canton de Vaud, on signalait l'autorisation donnée pour quelques immeubles.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons fait allusion à l'initiative populaire demandant l'introduction dans la Constitution fédérale du «droit au logement».

Le Mouvement populaire des familles est à l'origine de cette intervention qui a rencontré certains échos, venant surtout de Suisse romande.

Les grandes associations responsables de l'initiative dirigée contre la spéculation foncière semblent peu disposées à s'engager dans une nouvelle intervention, pour le moment tout au moins. Elles donnent la préférence à un moyen beaucoup plus facile: le postulat Wütrich, demandant l'introduction dans le Code des obligations de nouvelles dispositions destinées à renforcer la protection des locataires.

A l'expérience, nous devons faire quelques réserves sur la valeur pratique d'une telle intervention.

Pour avoir assuré la responsabilité de l'un des bureaux organisés à Lausanne, afin de renseigner les locataires sur leurs droits, du fait de l'introduction du régime de la surveillance, j'ai été frappé du pessimisme, pas toujours justifié, affiché par de nombreux locataires sur la valeur des dispositions légales.

En effet, nombre d'entre eux, appartenant à des milieux sociaux très différents, se refusent à accorder la moindre valeur aux dispositions destinées à les protéger. Certains d'entre eux ont déclaré avoir accepté à contrecœur des augmentations de loyer importantes, en ajoutant: «A quoi bon intervenir, c'est s'exposer à des mesures de représailles de la part des propriétaires.» En dépit de certains articles de l'arrêté fédéral sur les loyers, les propriétaires, du fait de la pénurie de logements, auront toujours la possibilité, sous un prétexte ou un autre, de résilier les baux des locataires qui feraient preuve d'indépendance. Enfin, il est impossible d'ignorer que, à fin 1969, le régime de la surveillance prendra fin, mais la crise du logement subsistera encore. De nouvelles dispositions à introduire dans le Code des obligations c'est, nous a dit le sous-directeur retraité d'un établissement financier, «de la bouillie pour les chats», tant que subsistera la crise du logement.

Les autorités fédérales sont pour une part responsables de ce pessimisme que je ne partage pas entièrement. En introduisant dans l'article 13 de l'ordonnance du 13 décembre 1965 la notion qu'une hausse de 5% doit être admise sans autre, on a donné l'illusion aux locataires qu'une hausse de ce montant correspondait à une situation normale, cela d'autant plus qu'avec le régime du contrôle des loyers, le Conseil fédéral n'avait autorisé que des hausses de 5 à 7% à des dates peu rapprochées, réserves faites cependant de hausses particulières accordées par les offices cantonaux.

Or, le Conseil fédéral savait pertinemment, par le rapport de sa Commission fédérale du logement, qu'avec le retour au marché libre, des hausses de 60% pour les anciens loyers étaient chose prévisible.

Il faut aussi admettre qu'en relevant de ¼% le taux hypothécaire en 1er rang, cela se traduit logiquement par une hausse de loyer de 3%, que les gérances, pour tenir compte de l'aggravation de toutes choses, portent à 5%. Peut-on savoir si dans ce domaine nous sommes au bout de nos peines?

Il y a une quinzaine d'années, grâce aux fonds disponibles d'institutions, comme l'assurance vieillesse et la Suval, cantons et communes pouvaient consolider leurs emprunts à raison de 2¾%. A la même époque, le taux de 3½% faisait règle pour les prêts hypothécaires en 1er rang. Pour cette raison, les constructeurs ne trouvaient pas de difficultés pour les consolidations.

Aujourd'hui, la situation est inversée. Pouvoirs publics et entreprises hydro-électriques empruntent à raison de 5¼ à 5¾%, or, on trouve encore des prêts hypothécaires en vigueur à 4¼ et 4½%. Le taux de 5% peut être considéré comme nouveau. Comme les banques ne sont pas des entreprises philanthropiques, il ne faut pas s'étonner des difficultés rencontrées sur le marché immobilier. Seule une intervention des pouvoirs publics, avec la collaboration des établissements placés sous le contrôle de ces derniers, peut nous permettre d'envisager une solution au problème.

Cela dit, il faut sans cesse répéter qu'il n'y a en réalité qu'un seul remède véritablement efficace: construire! Seulement la tâche des constructeurs restera toujours très difficile, tant que le financement de la construction ne sera pas assuré. Aucun aspect du problème du logement ne revêt une importance aussi grande.

C'est pour cette raison que nous avons demandé à M. Dupraz, directeur du CFV, de traiter le sujet suivant, au cours de notre assemblée générale: «Le financement de la construction, aujourd'hui et demain». Personne n'est aussi qualifié que M. le directeur Dupraz pour nous donner une vue de la situation présente, comme aussi pour parler de l'avenir dans ce domaine.

L'USAL traitera également du financement de la construction lors de l'assemblée générale qui aura lieu à Lucerne. Cela confirme que ce problème du financement est crucial pour les Sociétés coopératives d'habitation.

Comité

Si le comité ne s'est réuni qu'à trois reprises depuis la dernière assemblée générale, cela ne signifie pas que son activité a été limitée. Le bureau a eu de nombreux contacts, notamment en vue de la création de nouvelles sociétés. Le Comité de rédaction de la revue a, de son côté, siégé une fois.

Lors de la séance du 20 février dernier, nous avons appris avec consternation le départ de M. Schumacher, intendant des bâtiments de l'Etat de Neuchâtel. Durant des années, M. Schumacher a participé très activement au travail de l'USAL. Dominant entièrement le problème du logement, notre collègue a été un collaborateur dans toute l'acception du terme. Personne ne faisait en vain appel à lui. Serviable, toujours de bonne humeur, nous avons de la peine à réaliser qu'il ne sera plus des nôtres. Au cours de cette même séance du 20 février, M. Richard, chef de l'Office cantonal du logement, n'était pas le moins consterné par la mort brutale de M. Schumacher. Qui aurait pensé ce jour-là que M. Richard était pour la dernière fois avec nous? M. Richard était l'un des hommes les plus qualifiés de notre pays dans le domaine qui nous intéresse au premier chef. En règle générale, les affaires se rapportant aux questions du logement relèvent du Département des travaux publics. Ce n'est pas le cas dans le canton de Vaud. A l'origine, on considérait que la pénurie de logements était liée uniquement à la crise économique. C'est pourquoi ces questions furent confiées au service dirigé par M. Richard, celui de l'industrie.

Mais notre regretté collègue a été l'un des premiers à souligner qu'il s'agissait d'un problème permanent. Durant les seize années que j'ai passées au sein du Gouvernement vaudois, la question d'une réorganisation administrative a été à plusieurs reprises abordée. Lorsque le transfert d'un service ou d'une activité était posé j'ai chaque fois déclaré qu'il serait logique de confier les tâches en rapport avec le logement au Département des travaux publics, mais tant que M. Richard serait en activité, il faudrait se garder de modifier quoi que ce soit, car personne ne règle ces problèmes avec autant d'intelligence et d'efficacité. Notre comité se trouve appauvri par le départ de MM. Richard et Schumacher. Du fait de leur longue et efficace expérience, il ne sera pas facile de remplacer ces deux personnalités auxquelles nous pensons avec reconnaissance.

Comité central

Nos relations avec le Comité central se font tout naturellement par l'intermédiaire de nos quatre représentants, M. Picot, qui en est le vice-président, M. Weiss, M. Gerber qui nous représente également au sein des organes de la Coopérative de cautionnement, enfin par notre rédacteur, M. Vouga. Ce dernier représentait également la Section romande à la Commission technique du Comité central, mais il a demandé à être relevé de cette dernière fonction, étant donné ses multiples occupations. Notre collègue Julien Mercier, architecte à Yverdon, a bien voulu accepter de siéger à la Commission technique.

Le capital du Fonds de roulement n'ayant pas été relevé, malgré des interventions auprès du Conseil fédéral, celui-ci a quelque peine à faire face aux besoins, compte tenu de la dépréciation de l'argent intervenue depuis une quarantaine d'années et de la situation présente sur le marché du logement.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons rappelé que pour pallier l'insuffisance des disponibilités du Fonds de roulement, les sociétés membres de l'USAL avaient été sollicitées de contribuer à la création d'un fonds nouveau. Celui-ci disposait, au 31 décembre dernier, d'un capital de 211 160 fr. 50. Plusieurs sociétés de Suisse romande ont participé à la création du fonds de solidarité. Un nouvel appel sera adressé dans le cours de l'année 1967. Nous comptons que la Suisse romande ne restera pas en arrière. Constatons en passant que peu de nos sociétés recourent à l'appui soit du Fonds de roulement, soit de la Coopérative de cautionnement.

Revue « Habitation »

Il résulte des précisions qui nous sont données par l'administration que le nombre des abonnés est en augmentation de plusieurs centaines. Grâce à sa belle présentation, l'«Habitation» a sa place marquée, même hors de Suisse romande, dans les milieux qui s'intéressent de très près aux problèmes de la construction.

Nous sommes conscients des efforts de la rédaction et de l'administration pour rendre la revue toujours plus intéressante. Le rédacteur, M. Vouga, a droit à de chauds remerciements, cela d'autant plus que ce n'est pas chose facile pour lui de trouver tout le temps nécessaire pour assurer la bonne marche de l'«Habitation», compte tenu de ses autres occupations. Le fait que la publicité prend toujours plus d'importance oblige la rédaction à fournir un travail plus considérable. Le nombre des pages rédac-

tionnelles ne devant pas être inférieur à celles consacrées à la publicité. Les chroniques de Mme de Dardel sont toujours suivies avec intérêt. Nous ne voulons pas manquer de le souligner, comme aussi de remercier l'administration pour son travail impeccable. Nous tenons également à relever que les relations avec cette dernière restent toujours excellentes.

Comptes

Après quelques années déficitaires, les comptes de 1966 bouclent de justesse; solde actif de 20 fr. 55 pour un total de rentrées s'élevant à 6530 fr. 65.

Le nombre des appartements annoncés par les sociétés adhérentes qui était de 5942 en 1965 est aujourd'hui de 6396, en augmentation de 454. Dans l'ensemble, les dépenses sont inférieures de 900 fr. 65 (de 7430 fr. en 1965, elles atteignent 6530 fr. 65 en 1966). Il y avait lieu cependant de tenir compte qu'en 1965, le compte de pertes et profits était chargé d'un montant de 559 fr. 80 représentant des cotisations arriérées dues à la Caisse centrale. A noter que l'assemblée générale de Lucerne devra se prononcer sur une proposition tendant à relever le montant des cotisations. Cela est la conséquence de l'aggravation des charges, mais aussi du fait que l'activité présente de l'USAL exige la collaboration d'un secrétaire devant tout son temps à ses fonctions.

Alors qu'au cours des derniers exercices les comptes de l'«Habitation» soldaient par un boni, nous enregistrons cette fois-ci un déficit de 1660 fr. 65, réduisant d'autant le solde disponible auprès de la Caisse de l'USAL. Il faut cependant ajouter que l'exercice écoulé a été chargé de dépenses concernant l'exercice précédent. Grâce au mesures prises, la chose ne se produira plus à l'avenir. Il y a également lieu de préciser que le solde disponible de la revue «Habitation» s'élevant au 31 décembre 1966 à 3759 fr. 95 ne constitue pas un fonds de réserve à proprement parler. Il a été créé par un versement de 2000 fr. du Comité central, destiné à améliorer la présentation de la revue. Cette somme n'a non seulement pas encore été utilisée, mais elle s'est accrue grâce aux bénéfices des exercices écoulés.

Fondé sur ce qui précède, le comité vous prie de prendre acte du présent rapport et de lui donner décharge de son mandat.

Pour le comité, le président:
A. Maret

La Société coopérative «Charmontey» de Vevey a vingt ans

C'est en effet le 30 mai 1947 que fut fondée la Société coopérative «Charmontey» Vevey, en présence des souscripteurs de parts sociales suivants:

MM. Roger Kolly, receveur CFF, Vevey;
Louis Jaccard, comptable, Vevey;
Jean Baumann, commerçant, Vevey;
Florian Dénéréaz, Ateliers de constructions mécaniques S.A., Vevey;
Jules Säuberlin, Säuberlin & Pfeiffer S.A., Vevey;
Arnold Gétaz, Klausfelder S.A., Vevey;
Louis Bisang, secrétaire FOMH, Vevey;
Jean Ropraz, sous-secrétaire municipal, Vevey.

Après lecture et discussion des articles des statuts, ceux-ci sont adoptés à l'unanimité et la constitution d'une société coopérative d'habitation, régie par les articles 828 et suivants du Code des obligations, est décidée.

Les membres suivants sont désignés pour constituer les organes de la société:

Conseil d'administration

Président:	MM. Roger Kolly.
Vice-président:	Jean Baumann.
Secrétaire:	Jean Ropraz.
Caissier:	Louis Bisang.
Membres:	Paul Etter;
	Jules Säuberlin;
	Louis Jaccard.

Comité de direction

Président:	MM. Roger Kolly.
	Jean Ropraz;
	Louis Bisang.

Par la suite, le Conseil d'administration fut complété par M. Charles Richard, chef de service au Département AIC, représentant du canton, et par MM. Robert Diserens et Etienne Rosset, représentants des locataires. Plus tard, M. Charles Delapraz vint remplacer M. Paul Etter pour la Municipalité, auquel succéda M. Frédéric Tschumi, municipal, qui est encore en fonction à ce jour. Comme représentants des locataires, deux mutations, celle de M. André Estoppey, remplaçant M. Robert Diserens puis M. Jules Muller, remplaçant M. Estoppey.