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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 6

Vereinsnachrichten: Rapport du secrétaire général de l'USAL 1985/86

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: 04.07.2025

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

RAPPORT DU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE L'USAL 1985/86

Bilan globalement positif grâce à un effort soutenu

Même dans un contexte économique satisfaisant, le marché du logement en Suisse reste très tendu (0,7 % seulement d'appartements vacants). Depuis trente ans, le prix des loyers augmente plus rapidement que le coût de la vie. Cette tendance devrait se maintenir dans l'avenir prévisible. Dans cette conjoncture, le rôle de l'USAL doit encore s'affirmer. Notre union gère plus de 100 000 appartements, soutient financièrement les sociétés coopératives grâce à ses fonds de roulement et de solidarité. Cela aussi bien pour des constructions que pour des rénovations. Au niveau technique, le secrétariat central, maintenant agrandi et informatisé, est de plus en plus sollicité. Pour aller davantage dans le sens de l'entraide envers de nouvelles sociétés coopératives, l'USAL a publié une brochure contenant conseils et suggestions, ainsi que des statuts-types.

Evolution de l'économie

Comparée aux autres pays du monde, la Suisse a enregistré d'excellents résultats en 1985/86: progression économique, diminution du chômage, stabilisation des prix.

La reprise conjoncturelle amorcée en 1983 a également touché le secteur de l'industrie et du bâtiment. On peut admettre qu'il en sera de même en 1987.

En outre, les banques viennent d'abaisser de ¼% le taux des intérêts hypothécaires.

En 1985, malgré une période de grand froid dans le premier trimestre, l'augmentation des investissements dans le bâtiment a été de quelque 3%. En 1986, elle fut d'environ 3,5%, mais plus fortement orientée vers la construction de logements.

Pour 1987, des impulsions positives proviendront de la construction de maisons individuelles, favorisée par la baisse des taux hypothécaires, le ralentissement de l'augmentation des coûts et l'amélioration des revenus des intéressés. La rénovation et la transformation d'immeubles anciens reste très active.

Démographie et construction

Quelque 40 000 appartements neufs ont été construits en 1986, pour satisfaire 30 000 demandes. Pourtant le nombre des appartements disponibles régresse. Dans la plupart des villes, les appartements modernes à prix moyens sont rares. Les nouveaux appartements offerts par les coopératives d'habitation ont été loués aisément.

En fait, il serait plus juste de parler de «ménages» que de «personnes». Dans le canton de Zurich, la moyenne est de 2,3 personnes par ménage (en ville ce chiffre est plus bas). Le vieillissement de la population induit un moindre taux d'occupation. Si l'on admet que 30 000 personnes demandaient un appartement en 1985, ce chiffre serait de quelque 55 000 si la natalité n'avait pas baissé. (On estime à 25 000 le nombre des «non-nés» ces deux dernières décennies.)

Pourtant, la construction s'est développée comme si la natalité avait été normale.

En Suisse romande, les prix de construction sont nettement plus élevés qu'en Suisse alémanique. Les SCH l'ont durement constaté. Les prix des terrains ont considérablement augmenté aussi. Dans toute la Suisse «l'éclatement des prix des terrains est devenu un brasier dont l'extinction ne paraît pas prévisible».

«Les SCH ne sont plus à même d'acquérir des terrains à l'amiable», dit le rapporteur central. «Et la liberté de construire risque de devenir le privilège des riches et des puissants.» L'accroissement des aides financières offertes par l'USAL suisse ou par des tiers est dévoré par l'augmentation du prix des terrains.

Dimension des appartements construits

Un bon tiers des appartements nouveaux sont des 4 pièces, comme par le passé. Les 5 pièces et les 3 pièces représentent chacun un quart de la construction. Les «studios» et appartements d'une pièce semblent se stabiliser autour de 4 et 5%.

Les appartements de 4 et 5 pièces restent difficilement accessibles pour les familles nombreuses.

Soulignons l'importance des travaux de rénovation et d'entretien d'immeubles plus anciens. Il est nécessaire de conserver et/ou d'augmenter leur attrait pour soutenir la capacité concurrentielle des investissements antérieurs.

En Suisse, 21 000 logements sont inoccupés, soit 0,7% en moyenne. Ils sont situés dans les régions non urbaines ou le long des frontières. Beaucoup sont vétustes et peu sujets à rénovation. D'autres sont simplement d'un prix trop élevé.

En conclusion, il est évident que les prix des loyers, en moyenne, augmente plus vite que le coût de la vie. Des chiffres: les loyers augmentent régulièrement de 3,5% par an, soit plus de 30% en dix ans.

Formation des collaborateurs et des concierges

En 1985, l'USAL a organisé des cours pour concierges à Winterthour et à Muttenz, avec la participation de quelque 200 personnes, à titre professionnel ou semi-professionnel. Chacun a reçu une documentation.

En 1986, des cours ont eu lieu à Zurich et Muttenz, avec 133 participants. Dans les deux cas l'Office fédéral pour les questions conjoncturelles avait apporté son concours.

La Commission de formation de l'USAL suisse encourage les sections à organiser elles-mêmes les cours et l'information.

Tableau des décès

Les sociétés coopératives de construction et d'habitation ont malheureusement perdu plusieurs personnalités qui s'étaient particulièrement engagées en faveur du mouvement coopératif pour l'amélioration du logement:

M. Max Ernst, Bâle.
M. Alfred Guex, Lausanne.
M. André Jaquet, Genève.
M. Kurt Ulrich, Winterthour.
M. Hugo Zollinger, Saint-Gall.

Mentionnons encore la disparition, le 3 mai 1987, de M. Arthur Maret, ancien président de la Section romande de l'USAL, président d'honneur de celle-ci. Un hommage lui est rendu dans ce numéro à la page 28.

Plusieurs sections ont reçu des subventions du fonds de formation. L'Office fédéral du logement (OFL) a aussi participé aux frais des congrès et des cours de l'USAL qui devra continuer le programme.

Mentionnons la publication par l'USAL en 1985 de la brochure «Statuts-types» et suggestions pour la fondation d'une coopérative d'utilité publique. Cette édition de 36 pages en allemand et en français comble une importante lacune de la documentation destinée aux sociétés coopératives et autres intéressés.

La Commission de formation est présidée par M. Guido Brianti, de Bâle. M. Clemens Hus, ingénieur, de Frauenfeld, assure le secrétariat.

Das Wohnen* et *Habitation

Das Wohnen a fêté ses 60 ans en 1985. Ce jubilé a été marqué par un article du président central, M. Otto Nauer, qui a comparé le journal à une fenêtre à travers laquelle le mouvement coopératif reçoit air et lumière.

Le tirage est en progression. Il a dépassé les 15 000 abonnés en 1986. Les pages de rédaction et publicité sont en augmentation.

L'*Habitation* a connu d'importants changements. Après quinze ans à la rédaction du journal, M. P.-E. Monot s'est retiré. Il reste membre du comité de la section. M. François-Joseph Z'Graggen lui a succédé. Il est aussi architecte de l'EPFL, attaché au Service des constructions du canton de Vaud. L'équipe de rédaction de l'*Habitation* a été élargie.

Les fonds spéciaux de l'USAL suisse

La loi fédérale sur l'encouragement et à la construction et à l'accession à la propriété, dont l'ordonnance d'application a été partiellement révisée, prévoit qu'une partie importante du *fonds de roulement* doit être affectée à des rénovations d'immeubles et de cités de type coopératif.

Au total, en 1985, 18% des prêts de ce fonds d'origine fédérale et 47% en 1986 ont été affectés à des rénovations. Ce sont 34 sociétés qui ont bénéficié de cette aide. Ces prêts ont atteint 3 535 000 fr. en 1985 et 7 288 000 fr. en 1986.

Le *Fonds de solidarité* est alimenté par des contributions volontaires des membres de l'USAL. Il est de plus en plus apprécié par les SCH qui ne peuvent pas compter sur les banques dans toute la mesure souhaitable.

L'effort des membres de l'USAL a produit plus de 330 000 fr. en 1985. Les prêts consentis par la Commission du fonds de solidarité ont atteint 2 450 000 fr. la même année, grâce au remboursement de prêts antérieurs échus.

«Une fois de plus, cette entraide a été impressionnante», dit le rapporteur central.

Déménagement du secrétariat central

Le développement rapide de l'activité de fonds de l'USAL appelait une modernisation du système de gestion. Une réorganisation a été étudiée avec la Banque Centrale Coopérative de Zurich. L'encaissement des intérêts et des amortissements a été informatisé par le système TED.

Enfin l'USAL suisse a engagé un administrateur des fonds travaillant à plein temps. Il s'est révélé nécessaire d'installer le secrétariat dans des locaux plus spacieux.

L'activité bénévole du président et des membres de la commission des fonds de l'USAL n'est pas modifiée, mais on admet que le nouvel administrateur assumera une bonne partie de leur surcharge.

L'USAL rend hommage au Dr Alfred Esler, de Saint-Gall, qui a présidé la commission depuis dix ans et présenté sa démission. Ses notions étendues et son engagement personnel ont fait du fonds de roulement une importante et irremplaçable institution.

Les sections de l'USAL

A la fin de 1986, l'USAL suisse comptait 591 sociétés coopératives et organisations membres, représentant au total 91 142 appartements. L'augmentation par rapport à 1984 était de 3556 fr. Certes, il existe des SCH ou groupements similaires qui ne sont pas affiliés. Mais l'USAL regroupe les 71% de ce genre de sociétés. Si l'on ajoute les institutions et organisations vouées à la construction d'utilité publique, l'USAL enregistre un total de 101 480 appartements gérés.

L'USAL et la construction immobilière du pays

Les SCH de l'USAL ont continué de construire environ 10% des appartements neufs mis sur le marché suisse.

Cet effort a été poursuivi grâce à la loi fédérale d'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété et aux subventions de l'Etat.

Mais des tendances très diverses se sont manifestées dans la politique d'entreprise des sociétés. L'intervention des caisses de retraite comme investisseurs institutionnels a suscité une concurrence. Le travail des sociétés coopératives devient de plus en plus exigeant.

Enfin, il est évident que la loi et la pratique judiciaire, le droit en matière de bail à loyer, ne tiennent pas suffisamment compte de la mission des sociétés coopératives et de la participation gestionnaire de leurs occupants.

Rappelons que les responsables de l'USAL suisse et de ses sections sont tenus à la neutralité politique et confessionnelle selon les termes des statuts.

Manifestations de l'USAL

Le congrès annuel de l'USAL suisse, en 1985, s'est tenu au nouveau centre de la Foire d'échantillons de Bâle, suivi d'une soirée de variétés, et, le dimanche, d'une sortie en bateau sur le Rhin.

En 1986, ce fut le tour de Lausanne, le samedi 24 mai, au Palais de Beaulieu.

Le conseiller national Moritz Leuenberger a présenté l'initiative populaire pour la révision du droit du bail à loyer.

Sur le même sujet, M. René Gay, vice-président de la section romande, a souligné la nécessité d'une révision du droit en faveur des SCH qui sont d'utilité publique et dont les membres sont au bénéfice d'un système d'autogestion. Pourquoi l'ignorer dans la loi?

Une réalisation remarquable de la Société du logement salubre a été visitée dans l'après-midi.

Le comité central

L'organe directeur de l'USAL suisse entend développer l'éventail de ses prestations de service. Une étude a été présentée sous le titre «Perspec-

suite en page 28 ►

tives pour les années 1986 à 1990». Il a été convenu de créer, sous la forme d'une fondation, un fonds de prévoyance pour son personnel.
Beaucoup de temps a été consacré aux demandes de prêts toujours plus nombreuses.
Quelques membres du comité central ont pu répondre à l'invitation de l'organisation allemande GGW pour un voyage à Cologne, Aix-la-Chapelle, Neuss et Oberhausern.
Il a rendu hommage à son vice-président, M. Alfred Bussey, qui a demandé à se retirer en raison de son âge, après huit années d'activité en tant que vice-président, qui couronnèrent une longue carrière au service des sociétés coopératives de construction.

Le secrétariat central
Son activité est triple: gestion des affaires courantes, édition de *Das Wohnen,* administration des fonds. En 1986, on a examiné 170 demandes de prêts du fonds de roulement et du fonds de solidarité. Comme déjà dit, il a fallu informatiser le service et engager un administrateur.
Les locaux de la Bucheggstrasse 107 devenaient insuffisants. Le nouveau pavillon comprenant huit bureaux et des annexes a été occupé fin 1986. La section zurichoise de l'USAL a sous-loué un espace selon ses besoins.
Le secrétaire central, Dr Fritz Nigg, a représenté l'USAL lors de nombreuses séances et manifestations en Suisse et à l'étranger. A ces occasions, il s'est prononcé sur des questions techniques ainsi que sur les sociétés coopératives de construction et d'habitation en général. Les autorités publiques ont de plus en plus souvent recours au secrétariat central pour obtenir renseignements et conseils. Le comité central tient à remercier les collaboratrices et collaborateurs du secrétariat central, MM. B.-A. Basler, Mme K. Burgisser, Mme R. Kiener et M. J. Koch de leur excellent travail, ainsi que de leur bonne volonté envers les membres de l'Union. *Condensé de R. Hermenjat*

Arthur Maret
1892-1987

Avec Arthur Maret s'éteint une belle figure de cette génération d'hommes politiques auxquels on doit ce nouveau socialisme de participation, d'engagement chrétien et de fraternité. Ce n'était pas que la lutte lui fît peur, ni qu'il redoutât les échecs et même les affronts, mais son sens du bien, sa droiture étaient tels qu'il parvenait, sans grands éclats ni actions spectaculaires, mais non sans obstination, à exercer sur les hommes et sur les événements une action apaisante, à redresser ce qui dérivait hors des chemins de la justice, hors des objectifs qu'il s'était fixés.
Ce Département des travaux publics, qu'il dirigea pendant seize ans et que les partis bourgeois consentirent à abandonner, en 1946, au premier conseiller d'Etat socialiste, était un département sans prestige: les routes, les cours d'eau, les bâtiments de l'Etat et la police des constructions étaient des domaines sans problèmes et, surtout, sans portée sociale, d'autant moins que le logement, par le manque d'intérêt que lui portait Edmond Virieux, chef du service des bâtiments, avait été confié à un autre département.
Tout allait changer au cours des années 50 avec le développement des transports privés et les déplacements qu'ils permettaient: aux corrections de virages, à quelques élargissements de chaussées, allaient succéder, sous la pression des populations, les déviations des chaussées hors des localités et, bientôt, l'idée d'un réseau d'autoroutes; le développement des cités, que la politique des plans de quartier tentait de juguler, explosait vers les périphéries mal armées légalement pour contenir une promotion immobilière permise dès lors par la voiture et promise à de juteux bénéfices. Arthur Maret, plus vite que ses chefs de service, comprit la nécessité d'interventions politiques. Il prit d'emblée position pour la construction des autoroutes et, sans attendre, très en porte à faux, il fit étudier le tracé de l'autoroute Genève–Lausanne et, avec quelques complicités intelligentes, il fit acheter les premiers terrains aux prix agricoles. On l'arrêta malheureusement en cours de route et, lorsque les achats reprirent avec l'autorisation du Grand Conseil, les prix avaient décuplé. Dans le même temps, il acquit la conviction que, seul, un Bureau des autoroutes, indépendant du Service des routes, serait en mesure de mener à bien la construction du réseau. Il réussit à mettre à sa tête Jean-Emmanuel Dubochet, qui allait être à la hauteur de la tâche. Dans la foulée des préparatifs de l'Exposition nationale de 1964, les esprits s'animaient autour de la notion nouvelle de l'aménagement du territoire. Arthur Maret, ici aussi, comprit que la seule police des constructions était un instrument émoussé. Quand l'auteur de ces lignes fut appelé, en 1960, à succéder à Edmond Virieux, les premières dispositions d'aménagement purent être mises en place en deux mois. Il s'agissait d'un crédit annuel de cent mille francs pour des études et d'un fonds pour l'acquisition de terrains qui allait être rapidement porté à quarante millions. Le reste allait suivre au même rythme que les autoroutes et que d'importants travaux routiers, notamment en direction de Berne.
Toujours calme, comme s'il n'avait été que spectateur, Arthur Maret avait fait adopter toutes ces décisions par le Conseil d'Etat qui n'avait pas craint ces audaces en dépit de la forte et sournoise opposition qui se dessinait déjà et qui, d'ailleurs, n'a pas déposé les armes même aujourd'hui.
Ce problème du logement, qui lui avait échappé, n'indisposait pas Arthur Maret, parce qu'il était en de bonnes mains et la section romande de l'USAL, qu'il présidait depuis 1948, n'eut jamais que de bonnes relations avec l'Office cantonal du logement. En autorisant son chef de service de l'urbanisme et des bâtiments à poursuivre sa tâche de rédacteur de la revue *Habitation*, il montra la même volonté de conduire les événements selon l'optique qu'il avait définie et le choix de son successeur à la présidence de l'USAL est encore typique de ce qu'était sa manière: réfléchir longuement et, une fois sa décision prise, faire comme si tout était allé de soi!
Merci, monsieur Maret, de ce que vous avez fait, de ce que vous avez été!

Jean-Pierre Vouga