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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 6

Vereinsnachrichten: Rapport d'activité du Comité de la Section romande de l'USAL

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 d'activité du Comité de la Section romande de l'USAL

présenté à l'assemblée générale du 7 mai 1966

Dans un article consacré au problème du logement, un quotidien romand constatait que depuis plusieurs dizaines d'années les pouvoirs publics ont consacré des crédits s'élevant à de nombreux millions et que, malgré cela, la crise subsiste. L'auteur de l'article concluait: Le problème du logement est sans issue.

Ce jugement est par trop pessimiste, il est parfaitement possible de mettre un frein à la pénurie de logements, mais il faut le vouloir et employer les méthodes qui s'imposent.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons relevé que le Conseil fédéral avait soumis aux Chambres une nouvelle loi consacrée à l'encouragement à la construction. Que celle-ci prévoyait que les pouvoirs publics faciliteraient durant cinq années la construction annuelle de 5000 logements, mais que l'on ne s'était pas donné la peine d'établir au préalable un inventaire de la situation sur le marché du logement.

C'est mettre la charrue devant les bœufs que de décider que l'on va édifier un nombre de nouveaux logements fixé à l'avance, sans se préoccuper de savoir quel est le nombre de logements manquants et quels seront les besoins futurs. C'est pourquoi les mesures se sont toujours révélées insuffisantes.

L'opinion publique et les mandataires du peuple sont souvent impressionnés par le nombre de millions votés en faveur de la construction de logements. On oublie que les comparaisons concernant les diverses dépenses de l'Etat ne sont pas toujours justifiées.

Lorsque les autorités compétentes accordent des crédits pour la construction d'écoles et d'hôpitaux, en faveur de la lutte contre la pollution des eaux, pour la correction de cours d'eau et l'aménagement du réseau routier, ces dépenses-là constituent un enrichissement du patrimoine commun, seulement ces ouvrages sont improductifs en ce sens qu'ils n'apportent que peu ou pas de ressources nouvelles en faveur du budget de l'Etat. En plus de cela, les mêmes budgets sont chargés de frais nouveaux pour l'entretien des ouvrages. Or la situation est différente en ce qui concerne le logement.

Sans doute, l'aide en faveur de la construction comprend des dépenses qui sont à fonds perdus, comme la participation au paiement des intérêts hypothécaires ou la cession de terrains à titre définitif, celle-ci peut d'ailleurs fort bien être remplacée par l'établissement d'un droit de superficie, disposition qui ne présente pas d'inconvénient quand il s'agit d'une Coopérative d'habitation ou d'une Fondation en faveur du logement. Mais une partie importante de l'aide des pouvoirs publics se fait sous forme de prêts hypothécaires, constituant des placements. Or, aucune de nos Coopératives d'habitation n'a fait subir de pertes à ses créanciers.

Les garanties d'intérêts accordées par les pouvoirs publics n'ont jamais constitué une charge véritable. En contrepartie, la construction d'immeubles coopératifs se traduit par une augmentation de la fortune imposable. En 1950, à l'occasion de la campagne électorale rendue nécessaire par le référendum alémanique dirigé contre l'aide à la construction, l'un des membres du Comité d'action de Suisse romande soulignait que la participation de la ville de Lausanne en faveur de la construction, durant un nombre d'années déterminé, représentait un montant qui était renté à raison de $3^3/_4$% par les impôts payés par les sociétés propriétaires. A ce moment-là, le taux normal des emprunts était de $2^3/_4$%.

On est souvent impressionné par les millions que les pouvoirs publics mettent à disposition pour la construction de logements à but social. Mais si l'on en croit les compétences fédérales, il manque en ce moment en Suisse 50 000 logements. C'est une somme de 2½ à 3 000 000 000 qu'il faudrait investir, en partie sous forme de prêts hypothécaires, pour rétablir la situation. Il faudrait d'autre part, chaque année, tenir compte de l'évolution de la situation, c'est-à-dire faire face à l'augmentation de la population, à la disparition et à la transformation de logements existants, à l'exode vers les centres urbains de personnes habitant les régions rurales, du vieillissement de la population et du désir de beaucoup de jeunes de disposer d'un logement en dehors du centre familial.

Tant que l'on n'abordera pas résolument le problème, la crise restera une réalité et l'on pourra continuer à parler d'un problème insoluble.

Si pendant un certain temps nous avons été sceptiques sur la manière dont le problème était traité par les sphères fédérales, il semble cependant aujourd'hui qu'avec l'entrée en fonctions d'un délégué au logement relevant du Département fédéral de l'économie publique, on peut espérer un meilleur examen de la situation.

Les conférences organisées par le Département fédéral de l'économie ont abouti au dépôt d'un rapport de 238

pages contenant des données qui sont intéressantes et qui permettent d'être optimiste, mais d'autres qui nous apparaissent discutables.

C'est ainsi que, tout en admettant que du point de vue des maîtres de l'ouvrage (pourquoi seulement du point de vue des maîtres de l'ouvrage?) la hausse de l'intérêt joue un certain rôle, le rapport ajoute qu'il ne faut cependant pas surestimer le rôle du taux de l'intérêt comme cause du coût élevé de la construction et de l'augmentation des loyers.

Voilà une appréciation qui sera particulièrement appréciée des locataires qui ont été avisés que chaque nouvelle hausse du taux de l'intérêt de 1/4% entraîne automatiquement une hausse de loyer de 5%.

Cette appréciation ne sera pas davantage goûtée des constructeurs qui, non seulement subissent les contrecoups du renchérissement de l'argent, mais éprouvent aussi des difficultés à trouver des fonds pour entreprendre de nouvelles constructions, ou pour obtenir la consolidation des comptes de construction existants.

Lors d'une récente assemblée générale d'un établissement financier, le porte-parole de la direction déclarait que les prêteurs se trouvaient devant l'obligation de freiner l'octroi de prêts hypothécaires, étant donné qu'à l'heure actuelle il était possible de placer sans difficulté les disponibilités vers d'autres actions, cela à des conditions plus intéressantes, tout en étant assurés des garanties nécessaires.

La remarque des organes de la Confédération peut se comprendre si l'on se rappelle que le Conseil fédéral porte la responsabilité de l'aggravation survenue sur le marché de l'argent en procédant à l'expulsion des capitaux étrangers.

Le même rapport relève également que les prix fonciers se sont stabilisés et que, dans certaines régions, les prix marquent même une tendance à la baisse. Il ne faut pas se nourrir d'illusions. Cette situation est la conséquence d'un état peu favorable du marché de la construction. La loi de l'offre et de la demande joue son rôle. Mais que la construction reparte en avant, des prix spéculatifs seront à nouveau signalés. La spéculation ne veut pas disparaître miraculeusement. Seules des mesures bien étudiées pourront constituer un frein.

Le rapport relate aussi que le coût des terrains dans les centres urbains sont toujours onéreux, c'est pourquoi il faut envisager la construction de logements destinés à des personnes de conditions modestes à l'avenir, dans les communes de banlieue, où les prix sont encore abordables. Cette situation pose des problèmes dont la solution est à trouver.

Dans quelles mesures peut-on demander à des communes de banlieue de participer à la construction de logements destinés à des personnes venant d'autres localités? Et dans quelles mesures peut-on imposer aux centres urbains de participer à la construction de logements situés sur d'autres communes, mais destinés en tout ou partie à leurs ressortissants qui ne trouvent plus la possibilité de se loger à des conditions convenables sur le territoire de leur commune de domicile? Le problème n'est nullement insoluble, mais il exige une participation importante des cantons et si possible de la Confédération.

Dans le rapport de l'an dernier, nous avons aussi fait allusion à la prochaine entrée en vigueur des dispositions tendant à restreindre les mesures de protection des locataires, en attendant la disparition totale de l'intervention totale des pouvoirs publics, prévue pour 1969. Nous avons aussi fait allusion à l'adoption, par les Chambres fédérales, de la loi destinée à permettre l'introduction de la propriété par étage.

La Commission fédérale du logement, sur l'avis de laquelle le Conseil fédéral s'appuyait pour préconiser le retour au marché libre, a déclaré très clairement que cette mesure, qu'elle jugeait indispensable, se traduirait par une hausse générale du prix des loyers et, par contrecoup, du coût de la vie. A la page 33 du rapport établi en 1963, la commission écrivait que l'on pourrait envisager une hausse de l'indice des anciens loyers de 60%, d'une montée de l'indice générale des loyers de 33%, ce qui entraînerait une augmentation de 5½% de l'indice des prix à la consommation. Il est encore trop tôt pour porter un jugement définitif. Ici et là des locataires se plaignent d'avoir subi des hausses massives. D'autres, en revanche, ont la chance de traiter avec des propriétaires raisonnables, dont certains n'ont encore pris aucune mesure. Mais il est évident que les loyers subissent le contrecoup de la hausse du coût de l'argent et de l'aggravation du prix de toutes choses, des dépenses d'entretien des immeubles par exemple.

Certains milieux financiers influents ont affirmé que la crise du logement serait résolue par le retour au marché

libre et par l'introduction de la propriété par étage. Ces affirmations étaient tout simplement intéressées. Le retour au marché libre ne peut pas se traduire par la création de logements destinés à des personnes modestes, étant donné que leur construction n'est pas rentable. Quant à la propriété par étage, force nous est de constater que, comme nos milieux l'avaient prévu, son rôle reste à peu près nul.

Si au moment de l'adoption de la loi par les Chambres fédérales nous avons lancé un cri d'alarme, c'est parce que la spéculation s'intéressait un peu trop à ce mode de propriété. Seulement les intéressés sont partis un peu tard. A vrai dire ils ne pouvaient aller de l'avant, tant que la loi n'était pas mise sous toit.

Grâce à l'amélioration intervenue sur le marché libre, les locataires invités à acheter leur appartement à des prix qui auraient représenté un loyer doublé ou triplé n'ont pas eu trop de peine à trouver des appartements souvent plus confortables et à des conditions acceptables.

On cite le cas, à Lausanne, d' immeubles terminés depuis près d'une année dont les appartements sont toujours à vendre. On en peut conclure qu'il y a peu de chance pour que la propriété par étage bénéficie d'un brillant avenir.

En définitive, on peut raisonnablement espérer que, grâce à l'intervention du délégué au logement, le problème sera repris sur des bases nouvelles et qu'on établira prochainement un inventaire de la situation et une étude sérieuse du financement du logement à but social.

Les institutions créées dans le but d'œuvrer en faveur du logement ont encore un champ d'activité étendu devant elles. Constatons enfin que, dans certaines régions du pays, au cours de ces dernières années, le nombre de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics compense difficilement le nombre d'immeubles démolis ou transformés. Il ne faut donc pas s'étonner si tout ne va pas très bien dans un monde qui prétend être le meilleur!

L'an dernier, nous avons fait allusion à l'initiative concernant le droit au logement auquel s'intéresse un comité présidé par le Mouvement populaire des familles. Ce droit au logement doit être inscrit dans la Constitution fédérale. L'initiative devra obtenir, à la fois, la majorité des électeurs et des cantons. Le comité a été intéressé à l'activité du Comité d'initiative. L'USAL ne s'est cependant pas encore prononcé. Avec l'aide de spécialistes et de juristes éminents, le Comité d'initiative a rédigé un texte qui nous paraît tenir heureusement compte de la situation. Il est prévu que le projet pourra être retiré en faveur d'un contreprojet adopté par les Chambres fédérales.

Comité et adhésions nouvelles

Depuis l'assemblée générale, tenue à Lausanne le 24 avril 1965, le comité s'est réuni à 4 reprises. Il a notamment enregistré un certain nombre d'adhésions qui doivent être ratifiées par l'assemblée générale. Nous avons reçu notamment l'adhésion du Département des travaux publics du Valais, que nous avons du reste sollicitée. Tous les cantons romands se trouvent ainsi affiliés à l'USAL. Le nombre des communes qui font partie de la Section romande a passé de 11 à 12. Nous avons enregistré les adhésions des Municipalités de Pully et de La Tour-de-Peilz; en revanche, nous avons dû prendre acte d'une disparition, par suite de la fusion des communes de Montreux-Châtelard et de Montreux-les-Planches.

«La Cité heureuse», à Genève, «L'Aurore», à Sierre, et le Groupe «Jura A», de la Solidarité de Fribourg, font désormais partie de l'USAL. Le nombre des coopératives et des autres institutions gérant des logements passe de 35 à 38. Elles sont propriétaires de plus de 6 000 logements. Ont en outre demandé leur inscription à la Section romande de l'USAL, Gesti, Société fiduciaire et de gestion, à Lausanne et M. J.-C. Graber, architecte à Nyon. La section comprend 12 associations et institutions diverses et 38 entreprises et membres individuels, plus 3 membres d'honneur, MM. Arthur Freymond et Frédéric Gilliard, anciens présidents à Lausanne, et M. Chapalaz, architecte à La Chaux-de-Fonds.

Congrès de l'USAL

En 1965, le congrès a eu lieu à Genève. Il a été organisé par la Société coopérative d'habitation de cette ville. Grâce à l'activité des organes de celle-ci, le congrès a été à tous points de vue une réussite. Les participants ont été vivement intéressés par les constructions remarquables qui sont à l'actif des Genevois. Mais ce canton est certainement celui qui enregistre la plus forte augmentation de sa population. C'est pourquoi la situation est toujours loin d'être satisfaisante.

Comité central

Nous avons pris connaissance avec peine du décès de notre ancien secrétaire central, M. Gerteis, qui avait dû se retirer pour raison de santé. Durant de nombreuses années, M. Gerteis a participé de manière régulière aux assemblées de la Section romande, mais il s'est surtout efforcé, en toutes occasions, de faciliter la tâche de notre section. C'est pourquoi nous conserverons du disparu un souvenir reconnaissant.

Les efforts du Comité central pour obtenir du Conseil fédéral une augmentation du fonds de roulement se sont heurtés à une fin de non-recevoir et cependant le capital de ce fonds n'a pas varié depuis quarante-cinq ans! C'est pourquoi le Comité central a fait appel aux sociétés anciennes dont la situation financière est satisfaisante, pour créer un fonds de solidarité qui prolongera l'action du fonds de roulement. Quelques sociétés romandes ont déjà répondu à cet appel, nous comptons que l'exemple sera suivi par d'autres.

Le Comité de la section s'est fait représenter aux différentes séances d'orientation convoquées par le Comité central. Il a également pris part aux séances convoquées à Berne par le Département fédéral de l'économie publique.

Cours d'orientation

Le 23 avril dernier, la section a organisé à Lausanne, avec la participation financière du Comité central, un deuxième cours d'orientation, destiné aux responsables des diverses sociétés. MM. Gay et Panchaud, directeurs des Sociétés coopératives d'habitation de Genève et de Lausanne, ont orienté les participants.

De son côté, M. Richard a introduit une discussion animée, consacrée aux possibilités offertes par la nouvelle législation fédérale pour l'encouragement à la construction.

«Habitation»

La Commission de rédaction de l'«Habitation» a tenu une séance en présence de M. Zurcher, secrétaire central, en vue de mettre au point la poursuite de la collaboration avec «Das Wohnen». Il s'agit de la publication commune d'illustrations en hélio. La solution de ce problème se heurte cependant à certaines difficultés. Nous espérons arriver à une entente qui sera favorable aux deux revues.

Une fois de plus, notre rédacteur, M. Vouga, et Mme de Dardel ont droit à notre reconnaissance pour la belle tenue de la revue. Celle-ci a sa place chez les spécialistes de l'habitation et de la construction. La publicité s'est fortement développée, ce qui est un signe de l'intérêt que d'aucuns portent à notre revue.

Nos éditeurs, les Imprimeries Populaires, ont également droit à notre reconnaissance pour leur travail impeccable. La parution est devenue régulière.

Comptes

Les comptes de l'exercice écoulé bouclent avec un déficit de 1224 fr. 60. La situation n'est pas encore inquiétante, grâce au don généreux de la Société genevoise pour l'amélioration du logement, don intervenu en 1964. Le solde disponible de ce don, après règlement des frais de participation à l'Exposition nationale, s'élève à 10 565 fr. 95, que nous vous proposons d'ajouter au compte capital. Ce dernier s'élèvera ainsi à 18 726 fr. 35.

Le montant des cotisations encaissées a passé de 5170 fr. 60 en 1964 à 5869 fr. 70, d'où plus-value de 599 fr. 90. Les intérêts actifs de 258 fr. 10 en 1964 passent à 335 fr. 70, d'où plus-value de 77 fr. 60. Les frais d'administration tombent en revanche de 4374 fr. 10 en 1964 à 4196 fr. 30, amélioration: 177 fr. 80.

Nous enregistrons cependant, en 1965, un déficit plus élevé qu'en 1964. Il était alors de 799 fr. 05. Cette situation est due au chiffre de cotisations versées au Comité central de 3233 fr. 70 en 1965 contre 1843 fr. 65 l'année précédente. Cette forte augmentation est due au fait que les comptes de 1965 sont chargés d'un solde concernant l'exercice écoulé s'élevant à 559 fr. 80. Si l'on tient compte de cette opération, il y aurait en réalité amélioration en 1965 sur l'année précédente.

Fondé sur ce qui précède, nous vous prions, Mesdames et Messieurs, de donner acte au Comité du rapport pour l'exercice écoulé.

Le président: A. Maret.