

Rapport du comité de la section romande de l'USAL

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **42 (1969)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

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.

Rapport du Comité de la Section romande de l'USAL

21

Mesdames et Messieurs,

Le moment s'approche où, si les dispositions qui doivent entrer en vigueur à la fin de l'année ne sont pas modifiées entre-temps, le marché du logement deviendra libre.

Cependant la situation ne s'améliore pas. La fin prochaine des mesures de protection des locataires crée l'inquiétude dans de nombreux milieux.

En 1964, dans son message aux Chambres fédérales, accompagnant un projet de loi concernant l'encouragement à la construction de logements, le Conseil fédéral qualifiait ces mesures de protection de «dispositions qui sont un dernier vestige de l'époque de la dévaluation du franc et de l'économie de guerre 1939-1945».

Le Conseil fédéral s'appuyait sur l'opinion de la Commission fédérale pour la construction de logements. Cette dernière était favorable au retour du marché libre, mais elle reconnaissait le prix de l'opération: A la page 33, 1^{re} colonne de son rapport de 1963, sur le marché locatif et la politique en matière de logement, la Commission estimait que le retour au marché libre se traduirait par une hausse totale des anciens loyers de 60% (aujourd'hui en partie déjà réalisée), une montée de l'indice général des loyers de 33% et une augmentation de l'indice général des prix à la consommation de 5½%.

Bien que connaissant ces réserves, le Conseil fédéral n'en a pas moins qualifié les mesures de protection des locataires «de dispositions qui sont un dernier vestige de l'époque de la dévaluation du franc et de l'économie de guerre de 1939-1945». En affirmant cela, le Conseil fédéral croyait sans doute que la situation serait rétablie à fin 1969.

Au reste, dans le même message, à la page 6, le Conseil fédéral ajoute «que l'aide financière de la Confédération doit être poursuivie jusqu'au moment où le marché locatif dans son ensemble aurait retrouvé son équilibre».

Cela signifie qu'en 1964, la plus haute autorité exécutive du pays ne croyait pas que le problème du logement avait un caractère permanent et que l'aide en faveur de la construction doit se poursuivre sans arrêt, si l'on ne veut pas s'exposer à de nouvelles déconvenues.

Le Gouvernement fédéral espérait-il que la fin des mesures de contrôle coïnciderait avec le retour à une situation normale? Mais sur quelle collaboration efficace pouvait-il compter?

Sur le Mouvement coopératif? l'aide apportée à ce dernier est toujours notoirement insuffisante. Le Département de l'économie publique n'a-t-il pas refusé d'élever

le capital du «Fonds de roulement» appelé à faciliter la création de nouvelles coopératives d'habitation et à renforcer la situation de celles qui ont besoin d'un appui financier. Le montant du «Fonds de roulement» reste fixé comme au début en 1919, à 200 000 fr., montant devenu dérisoire si l'on tient compte de la hausse du coût de la construction intervenu en l'espace de cinquante années. Le Conseil fédéral plaçait-il plutôt sa confiance dans les milieux représentant l'économie privée? Mais ces derniers ne peuvent s'intéresser à la construction de logements destinés à des personnes de situation modeste, car l'exploitation de ces logements n'est pas rentable.

A plusieurs reprises, des organisations qui tiennent de près à la propriété privée ont affirmé qu'il y avait deux solutions pour résoudre le problème du logement: le retour au marché libre et la propriété par étage.

Le retour au marché libre, s'il se traduit par une hausse générale des loyers, ne met pas un logement pour personnes de situation modeste de plus sur le marché. La propriété par étage ne peut intéresser qu'une faible partie des personnes à la recherche d'un logement, et encore à la condition de disposer de ressources suffisantes. Or, pour ceux qui se trouvent dans ce cas, il n'y a pas véritablement de problème. Il semble bien que les milieux privés ne marquent pas d'intérêt dans le retour à une situation normale.

Il est intéressant de relire à ce propos, ce qu'écrivait le 28 mars écoulé, dans la «Tribune de Lausanne», l'un de ses principaux rédacteurs, M. Max Syfrig, traitant de la protection des locataires: «Un deuxième facteur concourt au maintien de la pénurie (le premier est le pouvoir attractif des grandes agglomérations). Sur le plan économique en effet, les organismes financiers (sociétés immobilières, sociétés d'assurances, banques, etc.) ne retirent aucun avantage dans l'engagement des fonds nécessaires à la construction d'un nombre plus élevé de logements, de telle manière que 1½% d'appartements soit disponible en tout temps pour assurer l'équilibre du marché. Leur intérêt commande de maintenir la demande supérieure à l'offre.

»Dans les conditions qui règnent depuis la fin de la guerre (et rien ne laisse présager une modification de celle-ci, à court ou à moyen terme) il faut considérer comme normale la pénurie permanente d'appartements dans les grandes cités.»

Nous avons été surpris de lire dans un numéro de mars écoulé, de la «Feuille d'Avis de Lausanne», un billet de

M. G. Chevallaz, syndic de Lausanne, consacré à la situation sur le marché du logement. L'auteur estime pourtant justifié le maintien d'un arbitrage en modération des loyers, mais M. Chevallaz craint «en cas d'une sérieuse reprise de la construction, un gonflement artificiel provisoire des entreprises du bâtiment, prétexte à hausse et recours à la main-d'œuvre étrangère».

L'industrie du bâtiment n'est pas surchargée, cela ne veut pas dire évidemment que la situation ne peut pas évoluer, mais un ingénieur qui est à la tête d'une très importante entreprise du bâtiment déclarait la semaine dernière: Il y a quatre ou cinq ans encore, lorsque l'on obtenait une adjudication de 1 milliard de francs par exemple, c'était pour nous la sécurité assurée pour des mois. Aujourd'hui, la technique de la construction a réalisé de tels progrès qu'il faut constamment rechercher des travaux pour les mois à venir.

Les propos concernant la main-d'œuvre étrangère donnent lieu à réflexions.

Récemment le «Journal de Genève» publiait le rapport mensuel pour février écoulé de la Chambre genevoise du commerce et de l'industrie. Ce rapport traite de l'évolution économique dans le canton. C'est ainsi que nous avons appris qu'en février écoulé, 50 889 étrangers travaillaient sur le territoire de la République:

8329 dans le commerce et les bureaux,
7986 dans la métallurgie et l'électrotechnique,
6766 dans les hôtels, restaurants et cafés,

l'industrie du bâtiment ne vient qu'en quatrième rang avec 5902 travailleurs, ce qui représente seulement 11,6% environ de l'effectif total. Or, pour beaucoup de personnes non averties, l'industrie du bâtiment est celle qui occupe le plus d'ouvriers étrangers.

Une autre raison invoquée par le syndic de Lausanne, qu'il souligne d'ailleurs dans un deuxième article, est que la construction de logements dépasse les besoins exigés par l'augmentation du chiffre de la population et la démolition d'immeubles anciens.

C'est tenir compte que d'une manière partielle des divers aspects du problème. L'augmentation du chiffre de la population ne suit pas nécessairement la même courbe que celle de l'augmentation des ménages. La chose est également relevée dans le bulletin de la Chambre du commerce et de l'industrie de Genève que nous venons de citer.

Aujourd'hui on constate un degré d'occupation des appartements inférieur à ce qu'il était précédemment.

Il y a un certain nombre d'années, on comptait en moyenne 3½ personnes par logement. Ce taux doit être descendu à 2½. A Genève, il est encore plus bas.

Grâce en particulier à l'introduction de l'assurance vieillesse et le développement d'autres institutions de prévoyance sociale, des personnes âgées peuvent, plus longtemps qu'autrefois, conserver un logement. Puis il y a le désir de beaucoup de jeunes de posséder un studio. Il faut aussi parler de la transformation au centre des villes de bâtiments locatifs en immeubles commerciaux et industriels, assurant un rendement financier fortement accru. Il ne faut point trop le regretter, car il s'agit généralement de bâtiments peu ensoleillés qui ne sont pas recommandés à des familles nombreuses. Seulement les logements disparus ne sont pas automatiquement remplacés.

Il y a aussi l'établissement dans les centres urbains de personnes venant de régions agricoles. En 1946, au moment où je suis entré au Gouvernement vaudois, j'ai eu sous les yeux un rapport qui relevait qu'à cette époque 21% de la population se rattachait aux milieux qui tiennent de près à l'agriculture. Aujourd'hui cette proportion est estimée à 9%. Sans doute, l'augmentation totale du chiffre de la population joue son rôle, mais partiellement. Nous sommes en présence d'une conséquence de la rationalisation et du développement du machinisme dans l'agriculture.

Alors qu'il y a insuffisance de logements dans les centres urbains, des fermes sont abandonnées par leurs anciens occupants pour être transformées en lieux de séjour au bénéfice de citadins.

La crainte exprimée par M. G. Chevallaz d'une concentration trop grande dans les localités urbaines peut se comprendre.

Il y a quelques années, une Commission fédérale suggérait que les communes citadines entreprennent l'acquisition de terrains dans les communes de banlieue pour y établir une partie de la population travailleuse. Nous avons relevé alors que la réalisation de ce vœu n'était pas insoluble, mais qu'elle posait des problèmes. Pour les intéressés il faut tenir compte d'un temps plus long pour les déplacements et des prix de transport plus élevés. Enfin ce n'est pas chose simple que de demander une aide financière aux communes territoriales pour la construction de logements destinés, en tout ou partie, à des personnes venant d'autres communes, puis comment imposer à des communes urbaines leur participation à l'aménagement

de logements situés sur le territoire d'autres communes. Encore une fois le problème n'est pas insoluble, mais il fallait l'aborder sérieusement. Nous n'avons pas connaissance de ce qui peut avoir été entrepris dans ce sens, ce qui ne veut pas dire que rien n'a été fait.

En tout état de cause, l'année 1968 ne sera pas marquée d'une pierre blanche par le Mouvement coopératif du logement, malgré l'approche du jubilé de l'USAL.

Alors que la construction de logements par l'initiative privée, à des prix de location généralement élevés, se poursuit, la construction coopérative ne suit pas suffisamment le mouvement. La part du logement coopératif en pour-cent tend à s'abaisser.

Un certain nombre de dirigeants de sociétés coopératives sont découragés par les formalités à remplir, par la difficulté à trouver des terrains à des prix abordables. Une nouvelle société qui a adhéré à l'USAL a présenté une demande de droit de superficie il y a seize mois, elle est toujours dans l'attente d'une décision favorable.

Le fait qu'en vertu de la loi fédérale, les constructeurs doivent disposer d'un capital représentant 10% du coût de construction ne favorise pas la constitution de sociétés coopératives qui, à leur début, ne pourraient compter sur un apport important venant de l'extérieur.

Devant le refus du Département de l'économie publique d'élever le capital du «Fonds de roulement» l'USAL, grâce à la compréhension de sociétés anciennes, a créé un fonds d'entraide qui dispose à ce jour d'un capital de 600 000 fr. versé à fonds perdu. C'est un beau résultat, mais devant l'étendue des besoins, ce sont des dizaines de millions qui seraient nécessaires pour favoriser l'essor du mouvement coopératif.

Il y a quelques jours, le dernier numéro des «Annales de l'Economie directe» est sorti de presse. Il contient plusieurs articles consacrés à l'économie publique et coopérative dans les pays scandinaves.

C'est ainsi que les lecteurs de la revue ont appris qu'en Suède le problème du logement a été résolu grâce aux grandes entreprises coopératives d'habitation. Celles-ci construisent en moyenne 20 000 logements par an, ce qui représente 24% des logements nouveaux.

Elles possèdent leurs bureaux d'architecture et d'urbanisme, exploitent des usines de matériaux préfabriqués, des briqueteries et une tuyauterie et, pour le surplus achètent en gros les matériaux de construction.

En Norvège, la part des coopératives d'habitation atteint 20% des investissements. Au Danemark, la construction

coopérative n'absorbe que 5% de la production globale du logement, cela vient sans doute du fait que 33% des logements nouveaux bénéficient d'une participation financière de l'Etat.

Devant ces chiffres, nous avons, en Suisse, des raisons d'être émus à jalousie.

En 1911, pour la première fois, l'auteur de ce rapport prenait contact avec le problème du logement. Charles Naine donnait une conférence à la Maison du peuple à Lausanne, consacrée à la lutte contre les taudis et en faveur de la construction de logements. Cinquante-huit ans plus tard la situation est loin d'être satisfaisante, cela démontre l'insuffisance de toujours des moyens employés.

Nous ne demandons pas qu'on lance sur le marché des nouveaux logements sans compter, encore que le risque que les entreprises de la construction se trouvent surchargées n'est pas beaucoup à craindre.

Mais depuis des années, et sans succès, nous demandons l'établissement d'un inventaire des besoins intéressant la Suisse entière. Une fois de plus, combien manque-t-il de logements en Suisse? Quelles sont les régions intéressées? Combien manque-t-il de logements de 4, 3, 2 et 1 pièces? Combien faut-il construire de logements pour les personnes de situation modeste? Et combien pour les locataires de condition moyenne? De combien d'appartements faudrait-il disposer pour les familles nombreuses? Combien pour les personnes âgées? Et enfin combien de studios sont réclamés par des personnes seules? Qui peut répondre à toutes ces questions?

La loi fédérale de 1965 prévoit l'aide en faveur de la construction de 25 000 logements édiflés à raison de 5000 par année. Il ne peut être question de s'en tenir à ces chiffres si, à la suite d'un examen sérieux de la situation, 60 000 ou 70 000 logements sont nécessaires.

Les lois de 1958 et 1965 ont fixé la participation des Pouvoirs publics au remboursement d'une partie des intérêts hypothécaires, soit 2%. Rien n'a été changé depuis. En 1958, le taux des intérêts hypothécaires venait de passer à 3½%. Il est aujourd'hui de 5% pour les nouveaux logements. Depuis 1958 le coût de la construction est en hausse, malgré quelques exceptions et des participations de cantons ou de communes, ce sont avant tout les sociétés coopératives et leurs locataires qui supportent le coût de la hausse de l'intérêt et de la construction.

L'article 13 de la loi de 1965 prévoit qu'une somme de 600 000 000 de francs pouvant être portée à un milliard, à la suite d'une nouvelle décision des Chambres, sera

mise à la disposition des constructeurs. Ces fonds, garantis par les Pouvoirs publics, sont fournis par les établissements financiers au taux usuel et pour une durée de cinq à dix ans. Cette dernière réserve enlève la plus grande partie de l'intérêt de la mesure. Elle pouvait être envisagée en période de pénurie de capitaux, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Au cours de ces trois dernières années, les établissements financiers ont lancé sur le marché des emprunts en faveur de l'étranger pour un montant dépassant 2 milliards et demi, et cela continue. Pour le premier trimestre 1969, on enregistre de nouveaux emprunts étrangers représentant 314 400 000 francs contre 100 000 000 de francs en 1968 et 49 500 000 francs en 1967.

Les constructeurs qui doivent envisager la consolidation de leur compte de crédit peuvent trouver mieux que des prêts remboursables en cinq ou dix ans au maximum.

Il faut non seulement établir un inventaire de la situation, mais aussi un plan prévoyant la construction des appartements manquants en un nombre raisonnable d'années, afin de tenir compte de la capacité des entreprises de construction, puis assurer la satisfaction des besoins nouveaux. Enfin la participation financière des pouvoirs publics devrait être conditionnée par l'évolution des prix de la construction et celle du taux de l'intérêt.

Le capital du «Fonds de roulement de l'USAL» devrait être porté à un montant favorisant la création dans le pays de nouvelles coopératives d'habitation.

Nous dépensons des milliards pour la préparation militaire du pays, mais sa défense économique, notamment en matière de logement ne doit pas être éternellement considérée comme un élément secondaire, pour ne pas dire négligeable.

Il faut notamment que l'Autorité fédérale et les milieux dirigeants de l'économie soient convaincus que c'est un mauvais calcul de ne pas mettre fin à la crise du logement qui dure depuis vingt-cinq ans. Cette crise permet à certains milieux d'imposer leur volonté à des centaines de milliers de locataires, ces derniers arrivent finalement à avoir le sentiment qu'ils sont victimes d'une exploitation. On entretient ainsi un état d'esprit qui ne peut que nuire à l'ensemble du pays.

Comité

Durant l'année écoulée, le Comité de la section s'est réuni à quatre reprises. Le bureau de son côté a tenu une séance.

Logements pour personnes âgées

Avec l'appui du Comité central, l'organisation d'un cours d'orientation traitant du problème des personnes âgées a obtenu un beau succès, tant par le nombre des participants que par l'intérêt marqué par ces derniers, grâce à la qualité des exposés présentés par les orateurs, auxquels nous renouvelons nos remerciements. Nous pouvons surtout ajouter que cette manifestation ne sera pas sans lendemain. Des demandes de renseignements, d'entretiens, de collaboration, voire financière, nous parviennent encore.

Membres

La Section romande de l'USAL peut compter sur la collaboration de 40 sociétés coopératives, fondations et sociétés immobilières, qui paient des contributions pour 7116 logements. Ce chiffre est certainement inférieur à la réalité. L'augmentation sur l'année écoulée est faible, elle est de 173 logements.

Comme l'an dernier, la Section romande comprend 108 membres dont 21 corporations de droit public, 12 membres collectifs et 35 membres individuels. Des 40 entreprises constructeurs d'immeubles, 25 sont situées dans le canton de Vaud, 8 à Genève, 3 à Fribourg, 2 à Neuchâtel et 2 au Valais.

Revue «Habitation»

La revue a paru très régulièrement. Sa présentation donne toujours pleine satisfaction. Une fois de plus nous rappelons aux sociétés coopératives que l'«Habitation» est à leur disposition pour présenter aux lecteurs les nouvelles réalisations en terre romande.

Les comptes de la revue pour l'exercice écoulé bouclent par un découvert de 1281 fr. 55, ce qui réduit le solde disponible à 1814 fr. 50.

Si les comptes de la section continuent à présenter des soldes actifs, il sera possible de prévoir un versement en faveur de l'«Habitation», mais pour 1969, nous devons prévoir un versement supplémentaire à la Caisse centrale en faveur de la manifestation organisée à Zurich à l'occasion du jubilé. La question sera revue l'an prochain.

Nous devons de vifs remerciements à notre rédacteur M. J.-P. Vouga et à M^{me} de Dardel, collaboratrice à la revue, comme aussi à l'administration, pour leur activité donnant pleine satisfaction.

Bien que ce rapport doive être limité aux événements de 1968, signalons en passant que le Comité de rédaction

s'est réuni sur l'initiative de M. Vouga pour prendre connaissance d'une proposition de collaboration avec l'ASPAN. Une telle collaboration ne pourra qu'être favorable aux deux parties. Nous aurons l'occasion de faire le point dans le rapport de 1969.

Comptes

Ces derniers présentent un bénéfice de 1367 fr. sur un total de recettes de 9630 fr. 10. Le boni est ainsi de 427 fr. 25 supérieur à celui de l'an dernier.

La fortune de la section s'élève à 21 053 fr. 65. La situation financière est ainsi satisfaisante, mais comme relevé plus haut, l'assemblée générale de l'USAL de l'an dernier s'est prononcée en faveur du prélèvement d'une contribution extraordinaire de 50 ct. par logement en faveur de l'organisation d'une manifestation du jubilé. Il a été convenu de ne rien réclamer aux membres, ce sera donc pour 1969 une dépense extraordinaire d'un peu plus de 3500 fr. à la charge du budget.

Le jubilé de l'USAL

L'assemblée extraordinaire de l'USAL qui se tiendra à Zurich les 28 et 29 juin prochain aura un caractère particulier. L'USAL commémorera, notamment par une exposition à laquelle toutes les sociétés sont invitées à participer, le cinquantième anniversaire de sa fondation. Son premier président, le collègue Klöti était une personnalité marquante de notre pays. Il faisait autorité en matière de logement. Klöti fut président de la ville de Zurich, il siégea au Conseil national qu'il présida, puis au Conseil des Etats. Il a contribué pour beaucoup au développement des coopératives d'habitation à Zurich.

Une séance préparatoire eut lieu à Olten le 18 juillet 1919, nous dit M. Chapallaz, qui était présent avec M. Frédéric Gilliard. Une prise de contact eut lieu également à Berne entre MM. Klöti et Freymond, qui devait être le premier président de l'Union romande pour l'amélioration du logement.

Plusieurs de nos membres fondateurs sont encore heureusement des nôtres. Trois d'entre eux sont membres d'honneur de la Section romande: MM. Arthur Freymond, René Chapallaz et Arnold Hoeschel.

M. Arthur Freymond, alors directeur des Services industriels de Lausanne fut le premier président de la Section romande. Il le resta pendant de nombreuses années. Il fonda la Société coopérative «La Maison familiale» qui construisit des maisons familiales dans le quartier de Bellevaux sur Lausanne. En 1921, M. Freymond fut élu syndic de Lausanne. Il n'a jamais cessé de s'intéresser à l'activité de l'USAL. Nous regrettons que malheureusement M. Freymond n'a pas eu la possibilité d'être des nôtres aujourd'hui, mais nous exprimons à celui qui a été l'animateur du mouvement à ses débuts l'expression de nos sentiments de reconnaissance et lui présentons nos vœux les plus chaleureux.

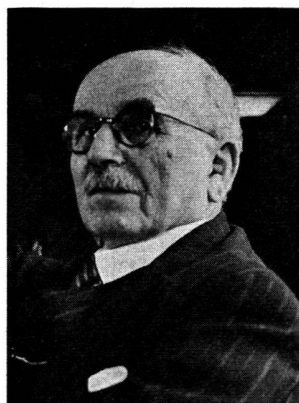
Le premier secrétaire fut M. Frédéric Gilliard, architecte, qui a joué dans le canton de Vaud un rôle considérable dans le domaine de la construction de logements à caractère social. M. F. Gilliard, décédé en 1967, a succédé à M. Freymond en qualité de président. Il le resta comme son prédécesseur durant de nombreuses années.

En cinquante ans la Section romande n'a connu que trois présidents. Le moment est venu d'en choisir un quatrième. M. René Chapallaz, qui conserve toute sa vitalité, est resté fidèle au poste. En qualité de membre d'honneur, il est régulièrement convoqué aux assemblées de comité. La distance entre La Chaux-de-Fonds et Lausanne n'est pas de nature à l'impressionner. Encore aujourd'hui, M. Chapallaz prend part activement aux travaux du comité. M. Arnold Hoeschel est aussi l'un de nos membres d'honneur. Il y a deux ans, l'assemblée générale de la section a voulu exprimer sa reconnaissance à M. Hoeschel pour le rôle qui a été le sien dans le domaine du logement. Architecte de talent, il a été l'un des pionniers de l'Union romande du logement et a notamment rédigé l'«Habitation».

C'est un privilège pour un mouvement, de pouvoir, après cinquante ans, compter sur la fidélité de plusieurs de ses membres fondateurs.

Cela dit, nous comptons sur une nombreuse participation des membres de la Section romande de l'USAL les 28 et 29 juin prochain au jubilé de l'organisation centrale.

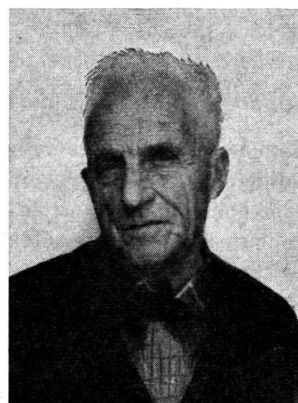
Le président



A. Freymond



† A. Gilliard



R. Chapallaz



A. Hoeschel