

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 45 (1972)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: Rapport annuel de la Section romande de l'USAL 1971-1972

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

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

Rapport annuel de la Section romande de l'USAL 1971-1972

21

Mesdames, Messieurs, chers collègues,

L'exercice écoulé a été marqué par un certain nombre d'événements d'importance majeure sur le plan de l'encouragement à la construction de logements en Suisse. L'an dernier, à pareille époque, les organisations intéressées venaient de remettre au Département fédéral de l'économie publique leurs observations sur le projet d'article constitutionnel 34 *sexies*, dans le cadre de la procédure de consultation.

Mais, parallèlement, les services de M. Brugger élaboraient activement les nouvelles mesures de la Confédération en la matière, dont M. Suter, chef du Bureau fédéral pour la construction de logements, pouvait déjà nous entretenir lors du Congrès suisse de juin dernier à Interlaken.

L'événement décisif fut pourtant les votations fédérales du 5 mars de cette année, lors desquelles le peuple et les cantons, à une forte majorité, ont adopté non seulement un nouvel article constitutionnel qui assigne à la Confédération la tâche d'encourager la construction de logements de manière permanente, mais encore l'article 34 *septies*, qui l'autorise à instituer des mesures pour protéger les locataires contre des prétentions abusives des bailleurs. Il faut souligner que cette dernière victoire est le fait de l'action décisive et concertée des cantons romands et de leurs représentants aux Chambres qui, pour la première fois, ont réussi à faire triompher un point de vue romand à l'échelle du pays.

Alors que la législation fédérale de M. Schaffner s'étirait en longueur depuis bientôt quatorze ans sans donner satisfaction, il n'a pas fallu plus d'un an à son successeur, M. Brugger, pour remettre en consultation aux organisations de l'économie intéressée, au lendemain même du scrutin, un nouveau projet de loi sur lequel celles-ci sont actuellement en train de se prononcer. Nous y reviendrons tout à l'heure.

C'est dire que les choses vont bon train et qu'il s'agit aujourd'hui, pour le mouvement coopératif, de ne pas se laisser gagner de vitesse.

Le climat est en effet propice, pour toute une série d'organismes, à faire la preuve de leurs talents et la démonstration de leur bonne volonté dans un domaine soudain devenu à la mode. On en a même vu récemment utiliser cette plateforme comme tremplin publicitaire, malheureusement aux prix d'une solution économique fâcheusement teintée de xénophobie.

La plupart des grandes banques du pays ont mis au point des formules de crédit nouvelles, non dénuées d'intérêt

et même ingénieuses, pour apporter leur contribution au grand problème du jour.

Ce problème, pourtant, ne semble pas encore près de se résoudre, à en juger par la situation de pénurie persistante où se trouvent les grandes agglomérations. On peut même dire que la tension a rarement été aussi forte et le mécontentement si grand. Les contradictions et les insuffisances du système actuel ont atteint un point tel qu'il semble peu probable qu'il puisse encore durer longtemps sans de sérieux soubresauts.

Les locataires, les grandes victimes de la situation, ont maintenant pris conscience qu'en tant que catégorie la plus défavorisée dans tout le mécanisme, et la plus démunie, il leur appartenait de s'organiser pour réagir. Nous saluons à cet égard la toute récente création d'une *Fédération romande des locataires*, qui est en quelque sorte notre collègue, et avec laquelle il serait bon que nous entretenions des rapports suivis et actifs.

Quelle a été pendant cette période l'activité de l'USAL et plus particulièrement de sa Section romande?

Fonds de solidarité

Vous vous souvenez certainement que lors de l'assemblée de l'an dernier à Delémont, M. Gay, vice-président, nous avait entretenu de la constitution toute récente, au sein de notre comité, d'une commission destinée à étudier une solution «romande» au problème du Fonds de solidarité. Cette décision venait d'être prise à la suite d'expériences peu concluantes enregistrées à Yvonand et Fribourg et devant l'attitude du Comité central. Il s'agissait non seulement de développer pour notre compte l'idée émise par la Coopérative d'habitation de Lausanne, et adoptée un an plus tôt à Genève, d'augmenter les cotisations obligatoires, idée non retenue par le Comité central, mais surtout de réexaminer les principes mêmes d'un fonds romand indépendant du fonds central et – pourquoi pas – organisé sur des bases plus larges.

Depuis lors, nos représentants se sont rendus à Berne pour discuter et amender un nouveau règlement central, qui contient de grands progrès par rapport à l'ancien, et qui, modifié sur notre intervention, devient acceptable.

Relevons les progrès suivants:

- Il a été admis que, dans les cas spéciaux, le Comité central peut renoncer à l'intérêt des prêts ou prolonger le délai de remboursement.
- Il est admis que l'on tiendra compte des expertises antérieures et que la procédure sera simplifiée.

- On a supprimé le rapport direct qui existait entre l'USAL et la banque, et qui entraînait le résultat absurde d'une réduction de l'hypothèque déjà obtenue.

Néanmoins, votre comité a été de l'avis que, sans porter ombrage aux habitudes d'outre-Sarine, la section pouvait quand même, avec l'assentiment du Comité central, chercher à organiser un fonds complémentaire romand sur des bases plus larges, et en fonction d'une situation qui a toujours été et qui reste assez différente selon les régions linguistiques.

La commission a donc poursuivi ses travaux. Elle s'est réunie une demi-douzaine de fois et a commencé par procéder à une analyse de la situation en Suisse romande en ce qui concerne les sources d'aides en vigueur actuellement, qu'elles soient coopératives ou gouvernementales. Une telle analyse systématique et surtout comparative faisait en effet toujours défaut et il est illogique de rechercher une forme nouvelle d'entraide destinée à combler les lacunes de la législation en vigueur, sans avoir procédé au préalable à un inventaire ainsi qu'à une analyse comparée et exhaustive de l'arsenal législatif applicable qui, comme chacun sait, comporte de très notables différences d'un canton à l'autre.

Ces différences tiennent non seulement aux conditions économiques et sociales très diverses qui règnent d'une région à l'autre, mais aussi aux traditions et conceptions des différents législateurs, qui ont chacune leur caractère spécifique.

Maintes fois, il était apparu que telle disposition pouvait s'avérer utile dans un canton et inopérante dans un autre. De plus, il semblait nécessaire de mieux connaître non seulement les variations de l'appareil législatif, mais leurs effets dans les cantons respectifs, notamment en ce qui concerne l'application de la loi fédérale. Celle-ci, comme chacun sait, est la même pour tous, mais a jusqu'ici comme principale caractéristique de n'être utilisable que dans la mesure des contributions cantonales, ce qui, entre parenthèses, n'est plus le cas dans le nouveau projet de loi, comme on va le voir tout à l'heure.

La commission s'est donc attelée à cette tâche et a commencé de réunir les très nombreux textes de lois et de règlements, arrêtés, ordonnances, décrets fédéraux, cantonaux et dans certains cas communaux, et d'en entreprendre l'analyse comparée et la critique.

Au bout d'un certain temps, il s'est avéré que ce travail dépassait les disponibilités des membres de la commis-

sion qui avaient accepté de s'en charger, à moins de mettre une année à l'achever.

Cela pose d'ailleurs un problème que bien d'autres associations et sociétés rencontrent, à savoir comment concilier les disponibilités des membres bénévoles avec les nécessités d'un travail en profondeur requérant, à partir d'un certain niveau de recherche, un engagement continu, tout au moins pendant une certaine période.

C'est pourquoi la commission, après avoir recueilli l'approbation du bureau, puis du comité, a décidé de consacrer à cette étude un crédit limite de 3000 fr. et en a confié la charge à M. Niklaus Kohler, assistant au Département d'architecture de l'EPFL, qui, dans le cadre de sa fonction et avec la collaboration d'étudiants, a pu produire un résultat extrêmement intéressant, compte tenu des limites financières étroites et des délais serrés qui lui étaient impartis.

Nous avons tout lieu de nous réjouir d'un tel type de collaboration. Il est heureux que la nouvelle génération d'architectes et d'étudiants montre de l'intérêt et fasse preuve de curiosité à l'égard du mouvement coopératif. Non seulement ce dernier a tout à gagner à être étudié par des chercheurs extérieurs à lui, donc dénués de préjugés et capables de l'examiner avec un regard neuf, mais inversement ce type de recherche et de sujet se révèle particulièrement enrichissant et formateur pour les étudiants.

La brève étude menée par M. Kohler permet pour la première fois une vision synoptique des diversités régionales de Suisse romande en matière de construction de logements sans but lucratif. Elle est de ce fait extrêmement éclairante en ce qui concerne la notion de relativité inhérente à toute mesure de législation. En même temps elle met en lumière l'étonnante diversité des moyens d'intervention possibles tout en accusant leur caractère inévitablement partiel, donc le plus souvent insuffisant. On se rend mieux compte, à sa lecture, que chaque région a agi efficacement sur un secteur spécifique tout en négligeant partiellement les autres et il est curieux de noter que la législation idéale serait celle qui réunisse à la fois: les mesures *fribourgeoises* pour la constitution de réserves de terrains, le cautionnement *vaudois* permettant un 1^{er} rang à 95 %, la rationalisation obtenue par le système d'adjudication globale à *Neuchâtel*, l'efficacité et la souplesse de la loi Dupont à *Genève*.

Nous pensons au surplus que cette étude, destinée à l'origine à compléter la documentation de la Commission du Fonds de solidarité, doit également servir d'instrument

de référence et être utile à d'autres responsables ainsi qu'au comité qui vient d'en prendre connaissance et qui, après l'avoir complétée, la publiera dans un prochain numéro d'«Habitation».

Nous pensons aussi qu'elle constitue, sous une forme encore embryonnaire, un effort de réflexion sur notre propre finalité, effort qui doit être poursuivi de façon continue, si nous voulons donner à notre action plus de cohérence.

A cet effet, je serais d'avis de considérer cette première tentative encourageante comme un premier pas qui en appelle d'autres, car il est apparu que toute une série de secteurs de recherche n'ont encore été qu'effleurés et que le mouvement coopératif et la construction de logements sans but lucratif en général souffrent d'une certaine insuffisance dans la connaissance même de la réalité économique, dans la coordination des efforts et des informations et par conséquent dans la définition des objectifs.

Nous pensons à l'étude de plusieurs problèmes qui ne sont l'objet d'aucune recherche ni sur le plan universitaire à l'Institut de recherche de l'EPFZ, où l'on se préoccupe surtout de technique du bâtiment, ni dans le cadre du plan d'étude de la Commission fédérale de recherche pour la construction de logements. Cette dernière, en effet, met l'accent sur les problèmes de productivité. Or, il nous apparaît que l'étude, par exemple, de la nature des maîtres de l'ouvrage, de leur efficacité et de leur dynamisme, de leurs expériences et de leurs motivations sont des thèmes mal connus qui méritent d'être traités sans attendre.

Pour en revenir à l'étude d'une formule romande pour le Fonds de solidarité, je ne veux pas m'étendre davantage dans le cadre de ce rapport sur ce point qui est à l'ordre du jour pour tout à l'heure. Disons seulement que les travaux en cours sur le plan de l'USAL centrale et la procédure de consultation sur la nouvelle loi fédérale obligent la commission à une certaine expectative avant de présenter des conclusions définitives.

Organes centraux

1. Commission technique: La Commission technique centrale dont nos représentants sont M. Dupérier et votre président s'est occupée principalement de la préparation d'une brochure sur la rénovation des bâtiments anciens, brochure qui doit être un véritable instrument de travail permettant de prendre les décisions nécessaires en pleine connaissance de cause.

2. Commission Gallus Berger: Nous avons deux représentants à la Commission Berger, qui a été constituée en automne dernier par le Comité central pour étudier de nouveaux moyens d'action suisse en vue de la construction amplifiée de logements à loyer abordable. Ce sont MM. Harlacher et Henry.

Cette commission, comme vous l'avez appris lors de la dernière journée de travail de l'USAL à Berne, est arrivée à la conclusion qu'une centralisation du potentiel coopératif s'imposait sur le plan national et elle a mis au point un projet de statuts pour la constitution d'une société anonyme intitulée *Logis suisse S.A.* Cette société aurait un capital de deux millions de francs sous forme d'actions nominatives de 100 fr., détenues à raison de 40 % par les coopératives de l'USAL, 20 % par Coop Suisse, 20 % par l'Union syndicale et 20 % par la Banque Centrale Coopérative et les Banques Cantonales. Le but principal énoncé à l'article 2 des statuts se réfère explicitement à l'article 34 *sexies* de la Constitution fédérale et consiste dans l'encouragement à la construction de logements à des prix favorables sur le plan national, par tous les moyens et à l'exclusion de tout but spéculatif. La forme de la Société anonyme a été proposée pour permettre à un conseil d'administration expérimenté et doté de pouvoirs étendus, d'agir avec rapidité.

Le Comité de la Section romande n'a pas encore pris position sur cet objet dont il n'a été informé que par l'intermédiaire de ses représentants à la Commission Berger. Il est évident qu'une action d'envergure sur le plan national doit être entreprise pour répondre aux mesures proposées par la Confédération.

Il y a lieu cependant d'examiner – et c'est le sentiment général des Romands – dans quelle mesure une formule par trop centralisatrice ne risque pas de s'aliéner une partie des appuis et des bonnes volontés régionales et locales. Il y a là tout un problème auquel les minorités comme la nôtre sont très sensibles et qui doit être étudié sans délai. Quelles sont les fonctions qui doivent être centralisées et quelles sont celles qui doivent au contraire être traitées à l'échelon régional ou local? Les disparités régionales dont notre première étude vient de mettre en évidence l'importance sont telles dans notre pays que nous avons appris à nous méfier des schémas trop centralisateurs.

Mais la Commission Berger a eu à s'occuper également de définir la position de l'USAL sur le projet de loi fédérale. Votre comité a réuni d'urgence une petite commission composée de MM. Bussey et Meisoz, conseillers natio-

naux, Maret, Henry, Dupérier, Gay et de votre président pour rédiger les observations et critiques de la Section romande.

Cette commission a tenu quatre séances et vient de remettre son mémoire.

Nous n'allons pas ici faire un exposé ni une analyse des mesures envisagées. Notre invité du jour, M. Paul-René Martin, va tout à l'heure vous en parler mieux que nous. Nous n'avons pas le temps non plus de reprendre ici, article par article, le texte de la loi et de ses commentaires que nous proposons de modifier. Bornons-nous à dire que pour l'essentiel ce projet propose des mesures pour faciliter la réservation de terrains et pour abaisser les loyers. En ce qui concerne l'acquisition de terrains, nous avons noté que cet élément essentiel d'une politique d'encouragement efficace n'était pas suffisamment soutenu. Nous avons demandé que les prêts soient fournis à des conditions plus favorables que celles du marché – ce qui était le cas lorsque M. Suter nous en avait parlé et ne l'est plus dans le projet soumis – et remboursables sur une période plus longue.

L'abaissement des loyers, quant à lui, est envisagé selon une formule qui présente l'avantage et la nouveauté de se passer de l'aide des cantons et qui consiste principalement à différer dans le temps l'amortissement de l'hypothèque en 2^e rang, par des contributions dégressives. Elle coûte de ce fait peu à la Confédération, tout en ayant un effet non négligeable sur les loyers initiaux.

On peut relever cependant d'une part que son application dépendra essentiellement de la bonne volonté des organismes de crédits traditionnels, d'autre part que les locataires, globalement, seront de nouveau seuls à supporter le poids réel des intérêts et des amortissements, même si leur répartition dans le temps est plus judicieuse. Cette répartition se faisant au surplus sur une période à notre avis trop courte, le propriétaire bénéficiera d'un bien immobilier encore trop rentable, payé par d'autres.

Avant de terminer ce rapport annuel, il me faut encore donner des informations sur la revue, l'effectif de la section et les comptes.

« Habitation »

La rédaction de la revue « Habitation » a donné lieu à des éloges et des lettres de remerciements, mais aussi à des critiques, principalement en raison du manque de matière intéressant directement les locataires. Le comité a étudié la question et proposé qu'une enquête soit faite sous

forme de lettre circulaire adressée aux lecteurs, ou plutôt aux destinataires actuels, afin de connaître la nature et la forme des sujets qu'ils voudraient voir traiter. Depuis lors, un événement est survenu qui remet tout en question, c'est le départ de notre rédacteur, appelé à de nouvelles fonctions qui ne lui laissent plus le temps disponible nécessaire, ainsi qu'il va vous l'expliquer dans son rapport. Nous pensons que ce sera le rôle du nouveau rédacteur de procéder au remaniement de la formule qu'il jugera nécessaire, avec l'accord du Comité de rédaction.

Nous remercions vivement notre rédacteur sortant pour son activité de plus de quatorze ans à la tête de notre revue qui, au cours de ces dernières années, a vu s'étendre sensiblement son intérêt et sa portée.

Effectif

En ce qui concerne l'effectif de la Section romande, nous avons enregistré l'adhésion de deux nouvelles sociétés: il s'agit de Logicoop, à Genève, ce qui porte à 42 le nombre de coopératives, et du Centre de recherche de la construction, à Nyon, qui porte à 14 le nombre de membres collectifs. Le nombre de corporations de droit public s'élève à 21 et celui de membres individuels à 44.

Comptes

Les comptes présentés par notre caissier, M. Rizzetto, présentent un déficit de 2464 fr. pour 1971.

Cette augmentation du déficit par rapport à l'exercice précédent est due principalement au fait qu'en 1970, la Section romande de l'USAL a encaissé le 50 % du boni du congrès annuel qui s'est tenu à Lausanne.

Au 31 décembre 1971, le capital s'élève à 15 313 fr. 95. Le Fonds de propagande, créé en 1970, dispose à fin 1971 d'un montant de 10 024 fr. 60.

La revue « Habitation » dispose, à fin 1971, d'un fonds spécial de 3887 fr. 45.

Etant donné le déficit relativement important de l'exercice, le comité va examiner la manière de remédier à cette situation et vous fera des propositions lors de la prochaine assemblée générale.

Fondé sur ce qui précède, et en vous remerciant de votre attention, nous vous prions, Mesdames et Messieurs, chers collègues, de prendre acte du présent rapport.

Le comité.