

# Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) : rapport d'activités 1973 et 1974

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **48 (1975)**

Heft 8

PDF erstellt am: **26.06.2024**

## **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.

# Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL)

## Rapport d'activité 1973 et 1974

5

### 1. Généralités

#### Conjoncture

L'année 1973 a été marquée par la persistance de la haute conjoncture quoique la croissance réelle du produit national brut se soit ralentie. La demande interne — en particulier dans l'économie privée — s'est sensiblement calmée consécutivement aux mesures de stabilisation, mais la demande externe s'est accrue à un rythme accéléré. Le marché de l'emploi était épuisé, les coûts ont alimenté le renchérissement. Malgré les Arrêtés fédéraux d'urgence, votés par les Chambres fédérales en vue de combattre la superconjoncture, et malgré les efforts du délégué du Conseil fédéral à la surveillance des prix, l'inflation n'a cessé d'augmenter. Le renchérissement fut particulièrement pesant dans le secteur du chauffage à la suite de l'augmentation énorme des produits pétroliers.

Changement de décor en 1974: comme dans la plupart des pays industriels, la croissance économique a sensiblement marqué le pas. Certes, la demande externe est restée vive, constituant en fait le seul stimulant de la conjoncture, à quelques exceptions près. N'empêche que les produits pétroliers et de nombreux autres biens d'importation ont énormément renchéri. Dès lors, en dépit du maintien d'une politique conjoncturelle restrictive, la pression inflationniste s'est encore aggravée et de nombreuses branches de notre économie s'en sont ressenties. Après de nombreuses années d'expansion économique, la situation a changé en 1974 et les perspectives ne sont guère encourageantes.

#### Marché de l'argent et des capitaux

La politique monétaire restrictive a provoqué un resserrement du marché des capitaux, le financement de la construction de logements en a souffert. Le Conseil fédéral a assoupli par la suite les restrictions de crédit, notamment en faveur de la construction de logements à caractère économique. La disette de liquidités s'est également traduite par une hausse des taux d'intérêts. En ce qui concerne les taux hypothécaires, les banques et la Banque nationale sont convenues, aux termes d'une convention volontaire, de ne pas les modifier jusqu'à fin mars 1974. Au 1er octobre 1974, le délégué du Conseil fédéral à la surveillance des prix, salaires et gains, a admis une hausse du taux d'intérêt pour les anciennes hypothèques de  $\frac{1}{2}$  à  $\frac{3}{4}$  %.

#### Bâtiment

Le bâtiment et le génie civil ont plus particulièrement ressenti le fléchissement de la conjoncture, la réserve de travail ayant diminué de 15 % par rapport à 1972. Etant donné ce recul, le Conseil fédéral a décidé, en juillet 1974, d'adoucir l'arrêté du 20 décembre 1972 sur la stabilisation du bâtiment. Depuis de longues années, l'indice du coût de la construction a légèrement diminué et, à fin 1974, l'on put même enregistrer des concessions de prix.

#### La construction de logements en 1973 et 1974

Encore en plein boom en 1973, la construction de logements a baissé en 1974. Dans les 595 communes de plus de 2000 habitants, la situation se présente comme suit:

1. Constructions nouvelles et augmentation nette	1972	1973	1974
a) Nouveaux logements en tout	55 442	61 905	56 897
Dont: 5 grandes villes *	7 400	7 979	7 602
87 autres villes **	20 384	22 902	20 638
503 communes rurales ***	27 658	31 024	28 657
* 100 000 habitants et plus			
** 10 000 à 100 000 habitants			
*** 2 000 à 10 000 habitants			
b) Augmentation par transformations en tout	- 648	- 196	+ 903
Dont: grandes villes	-1 570	-1 162	- 189
autres villes	+ 337	+ 312	+ 491
communes rurales	+ 585	+ 654	+ 601
c) Diminution par suite de démolitions en tout	2 917	2 204	1 887
Dont: grandes villes	+1 187	991	835
autres villes	1 053	716	630
communes rurales	677	497	422

	1972	1973	1974
d) <i>Augmentation nette</i> en tout	51 877	59 505	55 913
Dont: grandes villes	4 643	5 826	6 578
autres villes	19 668	22 498	20 499
communes rurales	27 566	31 181	28 836
2. <i>Nouveaux logements par catégories de constructeurs</i>			
Nouveaux logements en tout	55 442	61 905	56 897
Dont: Pouvoirs publics et corporations			
de droit public	1 951	2 636	1 869
Coopératives de construction	6 398	8 798	6 202
Autres personnes morales	21 709	24 447	24 899
Particuliers	25 384	26 024	23 927
3. <i>Nouveaux logements selon le mode de financement</i>			
Nouveaux logements en tout	55 442	61 905	56 897
Dont: Pouvoirs publics	1 951	2 005	1 349
Avec l'aide des pouvoirs publics	4 759	7 558	7 139
Sans l'aide des pouvoirs publics	48 732	52 342	48 409

#### *Logements vacants en augmentation*

Voici le nombre des logements vacants enregistré le 1er décembre dans les communes de plus de 2000 habitants:

	1970	1971	1972	1973	1974
Logements en tout					
(approximativement)	1 605 940	1 728 895	1 777 115	1 863 162	1 918 418
Dont <i>vacants</i>	5 252	4 283	5 551	11 477	23 397
En %	0,33	0,25	0,31	0,62	1,22

A fin 1974, tenant compte aussi des communes de moins de 2000 habitants, le nombre des logements vacants s'est élevé à 31 000, dont trois quarts construits en 1973 et 1974. Il s'agit surtout de logements trop chers et, le plus souvent aussi, mal situés. Comme par le passé, il manque en logements à prix abordables aussi pour les couches de la population moins bien loties.

#### *La nouvelle loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements*

Le 17 septembre 1973, le Conseil fédéral a publié son Message sur le projet de loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements, basée sur l'article 34 sexies de la Constitution fédérale et destinée à remplacer la loi fédérale du 19 mars 1965 en la matière.

Le Comité central s'est occupé très intensément de ce projet de loi et a fait connaître son point de vue et ses propositions de modifications à l'autorité fédérale. La mise en vigueur se faisant attendre, nous

nous sommes adressés, en décembre 1974, au chef du Département fédéral de l'économie publique, M. Brugger, président de la Confédération, pour lui exprimer nos soucis. Par lettre, nous les avons également exprimés aux membres des Chambres fédérales tout en leur demandant d'allouer aussi les moyens financiers nécessaires à la réalisation de la nouvelle loi.

Celle-ci, votée par les Chambres le 4 octobre 1974, n'a pas été contestée par le référendum et, au printemps 1975, le Conseil fédéral l'a mise en vigueur avec effet rétroactif au 1er janvier 1975. L'Ordonnance d'exécution et les moyens financiers font encore défaut. En substance, la nouvelle loi entend:

— améliorer les prémisses pour la construction de logements par l'aide fédérale pour l'acquisition de réserves de terrains à bâtir, l'aide à l'équipement, assurer le financement, promouvoir la productivité et la rationalisation dans la construction et, surtout, abaisser les loyers initiaux des nouveaux logements;

— encourager les promoteurs et les organisations

s'occupant de la construction de logements d'utilité publique;

— encourager l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales.

#### *Nouvelles limites de revenus et de fortune*

De plus en plus, nos coopératives d'habitation et de construction rencontrent des difficultés pour louer les logements à caractère social nouvellement construits pour lesquels les limites de revenus et de fortune doivent être observées. Il y a disparité entre le loyer, le revenu, étant donné le coût élevé du terrain à bâtir, de la construction et des capitaux. Nous avons rendu les autorités responsables attentives à ce fait. Aussi, le Bureau fédéral pour la construction de logements a-t-il adapté ces limites à l'indice du coût de la vie. Dès le 1er janvier 1974, ces limites ont été augmentées de 24 000 fr. à 26 400 fr. quant au revenu, et de 60 000 fr. à 66 000 fr. quant à la fortune.

Une nouvelle adaptation intervint le 15 novembre 1974, avec effet dès le 1er janvier 1975: 29 000 fr. au lieu de 26 400 fr. pour le revenu, et 73 000 fr. au lieu de 66 000 fr. pour la fortune.

Ces limites de revenu et de fortune valent pour tous les logements encouragés par l'action fédérale depuis le 1er mars 1966. Les cantons ayant participé à l'action sont libres d'édicter leurs propres prescriptions fixant des limites plus basses.

#### *Ordonnance sur les investissements bruts des logements à caractère social*

Les investissements bruts, y compris le coût du terrain à bâtir et les frais d'équipement et de viabilité, ont été adaptés au renchérissement et fixés à 125 000 fr. pour un logement de trois pièces, cette limite étant augmentée de 18 000 fr. pour chaque chambre en plus. La nouvelle ordonnance a été mise en vigueur au 1er juillet 1974.

#### *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire*

Cette loi a une importance particulière pour la construction de logements à prix abordable. Elle a été votée par les Chambres fédérales au cours de la session extraordinaire du 28 janvier au 1er février 1974. Elle n'a pu être mise en vigueur, le référendum ayant abouti. Le peuple suisse devra se prononcer en votation fédérale en juin 1976.

#### *Autres mesures en vue d'encourager la construction de logements*

Les arrêtés relatifs à la politique conjoncturelle, approuvés par le peuple, notamment celui sur la res-

triction des crédits, ont relevé quelques duretés. Aussi, le Conseil fédéral a-t-il, d'entente avec la Banque nationale, adouci les restrictions, plus particulièrement pour la construction de logements à caractère social. De plus, le quota pour cas de rigueur a été porté à 800 millions de francs. Pour la période allant du 1er août 1974 au 31 juillet 1975, l'accroissement autorisé du crédit a de nouveau été fixé à 7 %. L'arrêté sur la construction a été supprimé dès le 1er janvier 1975, celui sur la limitation des crédits a été maintenu, quoique adouci.

Nous reconnaissons que les demandes de nos coopératives, visant des adoucissements quant au plafond des restrictions de crédit, ont toujours été traitées par les autorités compétentes rapidement et avec bienveillance.

## **2. Affaires internes**

### *Congrès 1973*

Organisé pour la première fois à Fribourg, ce congrès des 16 et 17 juin 1973 connut un très grand succès, un temps radieux étant de la partie. En collaboration avec le député G. Ayer, le secrétariat central avait tout prévu pour le bon fonctionnement de la manifestation.

L'assemblée des délégués eut lieu à la splendide Aula de l'Université. Plus de 450 délégués et de nombreux hôtes y participaient. Ils furent salués par le conseiller national L. Butty, préfet de la Sarine, parlant au nom du Gouvernement fribourgeois, et par P. Currat, président du Cartel syndical, représentant de la Ville de Fribourg. Les orateurs soulignèrent la nécessité et l'importance des coopératives de construction.

Les affaires statutaires furent rapidement traitées. La proposition du Comité central de porter la cotisation annuelle à 1 fr. 50 par logement fut approuvée à l'unanimité. M. A. Maurer, président central, fut réélu pour une période de deux ans, de même les membres du Comité central et de l'Organe de contrôle furent nommés sans opposition conformément aux propositions des sections.

Deux exposés suivirent, l'un fait par M. L. Leemann, directeur principal de la Banque centrale coopérative, Bâle, sur «Logis Suisse SA», l'autre par le conseiller national B. Meizoz, Lausanne, sur «La politique conjoncturelle et les restrictions de crédit». Vivement applaudis, les deux orateurs furent remerciés par le président central. Les exposés ont été traduits et publiés dans nos périodiques.

La soirée récréative au Théâtre Livio fut un plein succès grâce à la collaboration de la célèbre «Chanson de Fribourg», dirigée par l'abbé Pierre Kaelin, et du Groupe costumé de Dürdingen (Guin). Dimanche, l'excursion en Gruyère révéla aux congressistes les beautés du pays et les richesses incomparables du Château de Gruyères.

#### *Assemblée annuelle 1974*

Cette séance de travail, organisée le 18 mai 1974 à Berne, fréquentée par plusieurs centaines de délégués de nos coopératives, entourés de nombreux hôtes, entendit d'abord un exposé magistral du professeur L. Schürmann, Olten, sur «Aménagement du territoire et encouragement à la construction de logements», puis une information par le président central sur Logis Suisse SA.

#### *Assemblée des présidents et membres de comité*

Le 30 novembre 1974, la grande salle du Bürgerhaus à Berne ne put contenir tous les participants de nos coopératives venus pour entendre l'exposé de M. Thomas Guggenheim, avocat, délégué du Conseil fédéral à la construction de logements, sur la nouvelle loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. La discussion montra que le problème est complexe et qu'un certain pessimisme se fait jour quant à l'efficacité et à l'ampleur des mesures prévues. Espérons tout de même que la nouvelle loi portera ses fruits.

#### *Journées de travail*

Quelques semaines plus tard, le 14 décembre 1974, près de 200 participants étudièrent à Olten le problème de la comptabilité des coopératives de construction. Ce succès est d'autant plus remarquable que la réunion de Berne, dont nous parlions plus haut, avait mobilisé plus de 300 participants. N'est-il pas réjouissant de constater un intérêt si marqué ? La Journée de travail d'Olten fut dirigée par F. Muoser, président de notre Commission pour les questions de formation. Mme Suzanne Zimmermann, Olten, seconda le secrétaire central dans son travail d'organisation. H. Widmer, fondé de pouvoir, Zoug, caissier d'une coopérative de construction, fut un orateur compétent. Les participants reçurent une documentation complète.

M. E. Müller, directeur de Logis Suisse SA, parla ensuite des services que cette nouvelle société peut offrir à nos coopératives. Il s'agit en premier lieu de la possibilité de déléguer la comptabilité de la coopérative à Logis Suisse SA, qui est à même d'as-

sumer ce service de la tenue des livres. Des problèmes du personnel peuvent ainsi être résolus.

La commission pour les questions de formation a décidé de vouer la prochaine Journée de travail, en automne 1975, au problème de la collaboration des femmes dans nos coopératives d'habitation et de construction.

#### *LOGIS SUISSE SA*

Après de longues discussions et après une préparation de longue haleine, Logis Suisse SA fut constituée le 30 avril 1973 à Berne. L'assemblée constitutive fut introduite par notre président central. Il exposa en particulier les raisons qui ont incité les promoteurs à élargir, dès le début, la base des futurs actionnaires de la nouvelle société, afin d'assurer un maximum d'efficacité et de souplesse. Les coopératives de l'USAL ont répondu nombreuses à l'invitation de souscrire des actions puisque près d'un million de francs de capital-actions fut souscrit par elles. M. E. Leemann, directeur principal de la Banque Centrale Coopérative, Bâle, qui a largement soutenu les efforts de la constitution de la nouvelle société, fut élu président du Conseil d'administration.

M. E. Müller, gérant de la Société coopérative de construction GEWO BAG, Zurich, fut appelé à la direction de Logis Suisse SA, assurant ainsi une étroite liaison avec nos coopératives.

Logis Suisse SA, société de construction de logements d'organisations suisses, se trouve, à peine constituée, face à une situation fort différente quant à la conjoncture et quant au marché du logement. La prudence était de mise. Mais, dans le cadre de la nouvelle loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, la nouvelle société pourra assumer des tâches qui, à elles seules, justifient la fondation de Logis Suisse SA. Nos remerciements très sincères à la Banque Centrale Coopérative SA, Bâle, qui a généreusement facilité la préparation et la question de la nouvelle société !

#### *Commission technique*

Celle-ci a préparé et organisé notre participation à l'exposition «Bau + Architektur» à Berne (20-27 juin 1973) avec la collaboration de la Coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives suisses de construction, Logis Suisse SA et de la «Familien-Baugenossenschaft Bern».

De plus, notre exposition organisée à Zurich à l'occasion du 50e anniversaire de l'USAL, en 1969, fut reprise à Winterthour, au Musée des arts et métiers.

Très bien présentée grâce à la collaboration des autorités et des coopératives de construction de Winterthour et environs, notamment du président de la section de cette ville, M. K. Ulrich, cette exposition connut un grand succès. La presse en parla longuement et très avantageusement.

La Commission technique a tenu de nombreuses séances au cours desquelles elle examina, entre autres, les plans d'exécution de coopératives tout en y apportant des améliorations. Cette aide de la Commission technique de l'USAL est précieuse, notamment pour les jeunes coopératives, et permet souvent de trouver la solution la plus adéquate.

Il sied de mentionner encore la préparation et la publication, en automne 1974, de la brochure, forte de 178 pages et bien illustrée, sur la rénovation et la modernisation de vieux logements. Cette publication a trouvé un large écho.

#### *Organisations amies*

Le Comité central a délégué le secrétaire K. Zürcher au 32e Congrès mondial de l'Union internationale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, tenu à Vienne en août 1974. Les travaux de ce congrès viennent d'être publiés et méritent l'intérêt de nos coopérateurs.

Un concours de films, venus de 16 pays, fut organisé en même temps. Le jury fut présidé par le professeur Heinrich Kunz, président de notre commission technique. Le premier prix fut décerné à Kurt Gloor, Suisse, pour son film «Die grünen Kinder» qui traite des problèmes d'une colonie d'habitation.

Nous étions également représentés, soit par le secrétaire central, soit par notre membre du Comité central L. Schmid, aux assemblées générales 1973 et 1974 de l'Union suisse d'entreprises de construction à caractère social.

#### *Fonds de solidarité*

Ce fonds est alimenté par les contributions bénévoles de 5 fr. par logement et par an, versées par les locataires des coopératives qui veulent bien participer à cette action. Ces versements à fonds perdu venant de coopératives de toutes nos sections ont permis au Comité central d'allouer des prêts facilitant le financement de la construction de logements coopératifs. A fin 1974, le Fonds de solidarité s'élève à plus de 1,7 million de francs.

#### *Secrétariat*

Le travail ne manque pas au secrétariat central, étant donné l'évolution des problèmes de la cons-

truction de logements, la nécessité de conseiller et d'aider nos coopératives dans les questions de financement, l'organisation des Journées de travail, la prise de position en ce qui concerne les projets de loi, etc. Le secrétaire central doit, à lui seul, assumer ce fardeau, et il n'a pas toujours réussi à accomplir ses multiples tâches en temps utile. Fort heureusement, la collaboration entre le secrétaire et le Comité central est parfaite. Mais il est temps de doter notre secrétariat central de manière à lui permettre de faire face à toute la besogne.

#### *Nos périodiques*

Notre organe, «das Wohnen», a souffert de l'augmentation des frais d'impression, des taxes de port et téléphone, du renchérissement en général et naturellement aussi de la diminution des annonces due à la récession constatée dans le bâtiment. Nos coopératives ont la possibilité d'intervenir auprès des firmes auxquelles elles passent les commandes, mais le résultat de ces efforts est incertain. Alors que les comptes 1973 de «das Wohnen» accusaient encore un léger bénéfice, il a fallu enregistrer un déficit en 1974. Il sied cependant de constater que, des années durant, les excédents de la revue furent utilisés pour équilibrer les comptes de l'USAL, cela dans le but de maintenir la cotisation annuelle à un niveau très bas, trop bas. Ce n'est que ces dernières années que l'on procéda à une augmentation, combien modeste, de la cotisation annuelle de l'USAL.

Malgré ces difficultés, des efforts furent entrepris pour une meilleure rédaction et présentation de «das Wohnen». En 1974, une petite commission de rédaction fut instituée.

La section romande édite sa propre revue «Habitation». Elle doit aussi affronter certaines difficultés dues aux circonstances économiques actuelles, mais elle y fait face avec un engagement remarquable. Dans le dernier rapport d'activité, nous avons exprimé l'espoir qu'une meilleure collaboration puisse s'établir entre les deux périodiques. Ce ne fut malheureusement pas encore le cas, surtout à cause du manque de temps des responsables.

#### *Comité central et Bureau*

Le Comité central et son Bureau ont siégé aussi souvent que les circonstances l'exigeaient:

	1973	1974
Séances du Comité central	5	4
Séances du Bureau du Comité central	7	9

A part les affaires internes, les problèmes de l'habitat et de l'économie furent le plus souvent l'objet des délibérations.

Au nom du Comité central de l'USAL:

Le président central:	Le secrétaire central:
A. Maurer	K. Zürcher