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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 57 (1984)

Heft: 5

Artikel: Logis suisse romand SA et la solidarité

Autor: Picot, François

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128584

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

Logis suisse romand SA et la solidarité

François Picot

Introduction

Il peut sembler curieux que dans une série d'exposés consacrés à «Des voies possibles de solidarité coopérative», on m'ait demandé de parler de «Logis suisse romand» société anonyme.

Ceci alors qu'il y a quelques années je vous avais parlé à Berne de la manière de renforcer la solidarité au sein d'une société coopérative et que je vous faisais part de mes expériences de président d'une société coopérative d'habitation pendant près de vingt ans.

Je pense cependant que cet exposé a sa place dans le thème de notre assemblée générale de 1984 et dans la série des exposés que nous allons entendre.

Origines de «Logis suisse SA»

C'est en 1973, peu après le vote de l'article constitutionnel sur l'aide au logement que le besoin s'est fait sentir, à la suite de divers entretiens entre les dirigeants de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, l'Office fédéral du logement et les syndicats, de créer une organisation qui serait peut-être plus souple que les coopératives d'habitation, mais qui serait en liaison avec elle et qui pourrait intervenir avec un certain dynamisme dans le cadre de l'achat et de la construction de logements de caractère d'utilité publique.

Les fondateurs de «Logis suisse» en 1973 ont été:

- la Confédération;
- l'Union suisse pour l'amélioration du logement;
- les syndicats et les banques cantonales suisses alémaniques pour le solde.

Chacun pour une part, aucun n'étant majoritaire.

Des discussions avaient eu lieu pour savoir si cette société devait adopter la forme coopérative ou celle de la société anonyme. Il est apparu qu'il était peut-être plus opportun d'avoir la forme de la société anonyme de manière à ce que des décisions puissent être prises plus rapidement.

Dans la première phase de son existence, la société avait une structure centralisée. Le siège de la société et sa direction se trouvaient à Zurich. C'est M. Emile Muller, que vous connaissez bien, qui en a été le premier directeur.

Dans une première période de son activité, la société «Logis suisse» n'a pu réaliser qu'un nombre limité d'opérations. En effet, vous vous souvenez que 1973 c'est la date de la guerre du Kippour, le premier choc pétrolier et, dans les années suivantes, de nombreux travailleurs étrangers ont quitté la Suisse, ce qui fait qu'il y avait des logements vides et qu'il était difficile d'en construire. La société a pu cependant acquérir un certain nombre d'immeubles. C'est en 1977 que «Logis suisse» a pu faire l'acquisition de tout un quartier à Neuenhof dans le canton d'Argovie. Ces immeubles dans le canton d'Argovie ont représenté une base assez solide pour la société et c'est à ce moment-là, du fait que l'activité ne pouvait pas encore être très grande, qu'une réflexion est intervenue au sein du Conseil d'administration, réflexion animée par notre président, M. Edouard Lehmann et le nouveau directeur, M. Urs Zwimpfer, sur l'éventualité d'une modification de structure de la société.

En effet, il était apparu qu'il n'était peut-être pas absolument adéquat d'avoir une structure absolument centralisée. En effet, dans notre état fédéraliste, on ne discute pas exactement de la même manière sur un projet de construction à Genève, dans le canton de Vaud, en Valais, en Argovie ou à Saint-Gall. C'est ainsi qu'une réorganisation est intervenue, «Logis suisse» devenant en quelque sorte une holding, soit la maison mère, détenant les actions de plusieurs sociétés filles. C'est ainsi qu'au cours des années 1977 à 1982 se sont créés «Logis suisse Argovie», «Logis suisse Berne», «Logis suisse (Nord Ost Schweiz) SA», «Logis suisse (Nord West Schweiz) SA» et «Logis suisse romand SA». Il existe un conseil d'administration et une direction de la société mère, le siège est à Neuenhof au siège de «Logis suisse Argovie». Chaque société a un conseil d'administration et est représentée par un certain nombre de membres au sein du conseil de la société mère.

Un règlement de la société mère et un règlement interne semblables pour toutes les filiales de «Logis suisse SA» règlent les questions de compétence entre les filiales et la société mère. Les statuts des filiales sont calqués sur les statuts de la société mère, mais toutes les décisions importantes et la nomination des organes des sociétés filles doivent intervenir en accord avec le conseil d'administration de «Logis suisse SA». Je puis dire que le système fonctionne bien et qu'ainsi il y a, d'une part une action générale de «Logis suisse» mais qu'elle prend, d'autre part, une forme quelque peu différente suivant le caractère et le tempérament des conseils d'administration des diverses sociétés filles.

Description de «Logis suisse romand» et de son activité

C'est en date du 20 novembre 1980 que «Logis suisse romand» a été constitué à Lausanne. Il a été constitué au capital d'un million, ses actionnaires étant pour 40% la Confédération et pour 60% «Logis suisse SA». Les administrateurs sont M. Bernard Meizoz, de Lausanne, M. Pierre Schmid, de Genève, M. Bernard Vouga, de Lausanne et moi-même, M. Edy Gianora, de Fribourg, représentant la Confédération. Lors de sa création, la société «Logis suisse romand» a fusionné avec la société immobilière Prellionnaz, qui était propriétaire d'un immeuble à Morges. Elle a donc été à ce moment-là propriétaire d'un seul immeuble à Morges, qui comprenait 35 appartements.

Pendant la première année de son activité la société a examiné de nombreux projets qu'elle aurait pu réaliser, soit par la construction de logements, soit par l'achat d'appartements qui auraient pu risquer de tomber dans le domaine de la spéculation.

Finalement, elle a pu acquérir à Marly, dans les environs de Fribourg, un terrain d'une surface de 20 320 m² qui se trouve dans un périmètre en plein développement, mais dans une région au bord du ravin de la Gérine et qui

présente un caractère assez agréable pour les habitants. La région de Marly se développe beaucoup au point de vue industriel, notamment par la présence des usines Ciba-Geigy et d'autres industries également. Des contacts ont été pris avec les autorités communales de Marly et avec les services de l'aménagement et de la construction à Fribourg.
Comme il s'agissait d'un quartier dont le plan d'aménagement avait quelque chose d'assez strict et qui ne convenait pas à nos désirs et au genre d'architecture que nous voulions, un nouveau plan de quartier a été établi par les soins de M. Bernard Vouga, architecte, plan qui a été approuvé tant par les autorités communales que par les autorités du canton de Fribourg.
Finalement, la cité «Bel Air», car c'est son nom, est prévue avec les constructions et équipements suivants:
Des immeubles locatifs, au nombre de huit, ayant trois niveaux avec combles et surcombles habitables et abritant chacun huit appartements, soit:
3 appartements de 2½ pièces
21 appartements de 3½ pièces;
36 appartements de 4½ pièces et
4 appartements de 5½ pièces.
Il sera construit de plus des villas contiguës au nombre de neuf, ayant trois niveaux avec combles habitables, soit:
5 villas de 5½ pièces et
4 villas de 6½ pièces.
Il y aura un garage pour parcage des véhicules à moteur au nombre de trois, soit:
1 garage enterré avec 5 boxes;
1 garage hors terrain avec 4 boxes et 9 boxes pour les villas;
1 garage souterrain groupant 65 places, soit au moins 1 place par appartement, avec 3 sorties piétons et emplacement réservé aux véhicules à deux roues.
Pour ces constructions, nous avons pu obtenir un financement de la Banque de l'Etat de Fribourg et un financement de la Banque Centrale Coopérative.
Le chantier est actuellement en bonne voie et les premiers appartements pourront être mis à disposition des futurs acquéreurs à la fin de l'été 1984.
Parallèlement à ces constructions à Marly, «Logis suisse romand» a vu encore, pendant l'année 1983, son parc immobilier s'agrandir d'une manière très importante et ceci dans les circonstances suivantes:
La société «Logis suisse» a pu avoir la possibilité de s'intéresser à la liquidation d'un fonds de placement intitulé le fonds IFCA 1973. Ce fonds de placement était un fonds des banques cantonales, et pour diverses raisons elles ne tenaient plus à le gérer elles-mêmes. Ce fonds de placement risquait d'être liquidé en détail et plusieurs des immeubles à loyer modéré auraient pu tomber éventuellement dans le marché libre et il a semblé utile que «Logis suisse» puisse acquérir l'ensemble de ce fonds. Après de nombreuses discussions et des travaux, c'est ce qui est intervenu; certains immeubles qui ne correspondaient pas à l'activité de «Logis suisse» ont été vendus, ce qui lui a donné certains moyens pour supporter cette opération importante.
Dans ce cadre-là, «Logis suisse» a pu acquérir dans le cadre de l'opération générale:
un immeuble à Morges construit vers 1972-73, qui comprend 24 appartements;
un autre immeuble à Morges, tout proche, qui comprend 23 appartements;
un immeuble à Gland, avec 29 appartements;
un immeuble à Préverenges, tout près du lac, avec 34 appartements;
un immeuble à Cortaillod, dans le canton de Neuchâtel, qui comprend 58 appartements;
un immeuble à La Chaux-de-Fonds, dans les Montagnes neuchâteloises, dans lequel se trouvent 32 appartements.
De la sorte, «Logis suisse romand» gère pour le moment 235 logements et elle a 78 appartements en construction à Cortaillod.

Rapport avec les coopératives d'habitation

Maintenant que je vous ai décrit «Logis suisse romand», vous vous demanderez probablement quel est le rapport entre cette société et les coopératives d'habitation.
Je peux vous dire que ce lien est double.
Dans un premier temps, je pense qu'il est important qu'une société, soutenue par la Confédération, les syndicats et les banques cantonales puisse avoir la possibilité d'agir rapidement, comme elle a pu le faire dans le cadre de la reprise du fonds de placement IFCA, pour parvenir à ce que des logements puissent demeurer des logements d'utilité publique, logements à caractère social.
Par ailleurs, «Logis suisse romand» a dans ses statuts, comme du reste «Logis suisse», dans le but de la société, la phrase suivante:
— La transmission de terrains, d'immeubles et de droits de superficie acquis (en propriété, en location ou en droit de superficie) à des coopératives et à d'autres organisations qui ont pour but l'encouragement, la construction de logements à des conditions avantageuses.
Jusqu'à présent, cette phase de l'activité de «Logis suisse romand» n'a pas encore pu intervenir. En effet, pour que «Logis suisse romand» puisse céder éventuellement certains immeubles à des sociétés coopératives, il faut qu'elle dispose d'un volant d'affaires suffisant pour la continuation de son activité propre. Je pense cependant que peu à peu, lorsque «Logis suisse romand» aura acquis sa vitesse de croisière, elle pourra, vis-à-vis des coopératives avec lesquelles elle demeure en rapport, conclure certaines opérations qui permettraient de remettre à des coopératives des immeubles qu'elles n'auraient pas eu la possibilité d'acquérir autrement. Il me paraît que, dans ces cas-là, la forme de la société anonyme et la forme de la société coopérative peuvent à long terme se compléter pour une action commune.
Je relève que cette coordination existe sur le plan de «Logis suisse». A Effretikon, dans la région de Zurich, un immeuble a pu être vendu par «Logis suisse» à une coopérative membre de l'USAL, la Bauholzarbeitergenossenschaft à Zurich.
A Langnau, un immeuble a été vendu aux vingt locataires de l'immeuble qui sont devenus propriétaires en propriété par étages.
«Logis suisse» se tient également à disposition pour des conseils pratiques et techniques à des coopératives.
Je suis certain que cette collaboration pourra s'intensifier.