

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

Band: 58 (1985)

Heft: 4

Artikel: Solidarité coopérative et péréquation des loyers

Autor: Gay, René

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128640>

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: 18.10.2024

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

Morges, Gland, Prévèrenges, Cortaillod et La Chaux-de-Fonds, ce qui porte à 235 le nombre de logements qu'elle gère.

La revue *Habitation*, dont la tenue est excellente, a vu cependant sa matière rédactionnelle diminuer légèrement en fonction de la diminution des annonces, en vertu de la convention qui nous lie à l'imprimeur.

Le comité de rédaction, qui s'est réuni à plusieurs reprises, a décidé d'élargir le cercle des collaborateurs rédactionnels, de manière à ce que notre revue retrouve une audience — auprès des milieux de la construction — que d'autres revues lui ont disputé ces temps derniers.

Habitation est la seule revue suisse de langue française consacrée exclusivement aux problèmes de l'architecture, du logement et de l'urbanisme, et qui exprime le point de vue des coopératives. Elle a donc sa justification et doit se procurer les moyens qui lui permettent de conserver sa place. Notre rédacteur, M. Monot, vous en dira davantage tout à l'heure... Les comptes, présentés par M. Rizzetto, font apparaître un bénéfice de l'exercice de 4870 fr. 30 et un capital de 34 781 fr. 50, tandis que ceux de la revue *Habitation* se soldent par une perte de 179 fr. 45 absorbée par le fonds spécial de la revue.

Bernard Vouga, président.

Revue *Habitation* Rapport du rédacteur

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En janvier 1983, la revue *Habitation* est entrée dans sa cinquante-sixième année d'existence, qui a été caractérisée par deux faits importants, que nous vous avons annoncés l'an dernier à Fribourg: il s'agit tout d'abord de la révision de la convention qui lie la revue *Habitation* aux Imprimeries Populaires à Lausanne; il s'agit ensuite d'une amélioration de la formule qui régit la parution dans notre revue des textes et articles émanant de l'ASPAN, Association pour l'aménagement national, groupe de Suisse occidentale. Vous aurez ainsi constaté la parution, au cours de l'année, de trois cahiers encartés, imprimés sur un papier de couleur verte, consacrés aux problèmes de l'aménagement du territoire.

Mais notre revue s'est également occupée d'autres thèmes, d'autres problèmes: en premier lieu les menaces de cantonalisation qui planaient sur l'aide fédérale au logement, dont on a appris depuis peu qu'elle sera maintenue. Conformément aux positions prises par l'USAL, *Habitation* s'est engagée avec fermeté pour le maintien de cette aide fédérale, et nous sommes revenus sur ce sujet à de nombreuses reprises. Ont été également traités les thèmes suivants: l'habitat groupé, les problèmes de l'énergie, les coopératives de production et le cinquantième anniversaire de l'ASCOP, leur association faîtière, des réalisations de coopératives d'habitation, quelques aspects du problème du logement dans les pays en voie de développement, etc.

Il faut signaler encore que, en 1983, nous avons publié sur dix numéros, 236 pages, couvertures non comprises, soit une moyenne de 24 pages environ par numéro, dont la

moitié en pages rédactionnelles, et l'autre moitié en textes et annonces publicitaires. Ce chiffre de 236 pages n'a pas changé par rapport à 1982. Cependant la situation financière de la revue n'est pas sans poser quelques problèmes. Le comité de l'USAL romande et le comité de rédaction ont eu à s'en occuper. Pour accroître les recettes publicitaires, qui représentent la part majoritaire du financement de la revue, il a été décidé d'accorder une place plus grande aux préoccupations professionnelles liées à l'architecture et à la construction: en particulier, nous nous proposons, avec l'aide d'un comité de rédaction élargi et renforcé, de présenter davantage de réalisations de logements: réalisations coopératives en priorité, mais aussi immeubles de logements en Suisse romande dans lesquels sera perceptible un effort accru de recherche de la qualité de l'habitat, dont nous sommes convaincus qu'elle passe obligatoirement par la qualité architecturale. Nous voulons par là réveiller l'intérêt des professionnels de la construction et du bâtiment pour notre revue, et ainsi mieux asseoir son équilibre financier.

Il nous faut rassurer tout de suite les coopérateurs membres de l'USAL romande: il ne s'agit pas d'un changement de cap, d'un virage dans l'orientation de la revue, mais bien plutôt d'un rééquilibrage de ses contenus rédactionnels, dans le but de maintenir aussi ouvert que possible l'éventail des diverses catégories de lecteurs qui apprécient la revue *Habitation*: en définitive, il s'agit donc de maintenir et d'accroître l'audience de votre revue, qui est le porte-parole de tous ceux qui œuvrent dans le domaine de l'amélioration du logement et de l'habitat.

Pierre-Etienne Monot.

Exposé de M. René Gay, directeur de la SCH Genève

Solidarité coopérative et péréquation des loyers

Aborder ce thème qui apparemment semble évident dans le mouvement coopératif est plus complexe qu'on ne l'imagine, tant il est vrai que c'est du même coup examiner toute la politique concernant la formation du loyer et la juridiction relative à la protection des locataires contre les abus dans le secteur locatif.

Je vais essayer d'évoquer ce vaste problème sous trois aspects:

1. Les objectifs de la coopérative.

2. Les raisons et les modalités d'application de la péréquation des loyers.

3. Quelques aspects juridiques de ce problème.

Pour faire cette analyse, je me référerai à mon expérience dans le cadre de mon activité au sein de la Société coopérative d'habitation Genève.

1. Les objectifs de la coopérative

L'article 828 du CO définit ainsi la société coopérative: «La société coopérative est celle que

forment des personnes ou des sociétés commerciales d'un nombre variable organisées corporativement et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres.»

D'une façon générale, les statuts des sociétés coopératives d'habitation reprennent cette définition en la précisant encore plus nettement que ne le fait le CO.

Comme on le voit à l'énoncé de l'article 828 du CO, le but essentiel d'une coopérative est d'œuvrer de façon à favoriser au mieux de ses intérêts l'ensemble de la communauté, par une action commune, plus particulièrement dans le domaine économique.

Sur la base de ce postulat, il semble, à première vue, évident que, dans le cadre de l'action commune, l'idée d'une péréquation des loyers devrait trouver tout naturellement sa place dans la recherche d'un équilibre des différents états locatifs d'une société disposant de plusieurs groupes d'immeubles.

Malheureusement, force est de constater que, entre les intentions résultant de la théorie et l'attitude quotidienne d'un certain nombre de coopérateurs, il y a un fossé, pour ne pas dire un abîme, qui sépare ces deux pôles.

2. Les raisons et modalités d'application de la péréquation des loyers

Depuis un certain nombre d'années, la législation en matière de loyer en général et différentes lois d'encouragement à la construction

de logements sociaux en particulier ont eu pour but de préciser les éléments constitutifs du loyer de la chose louée.

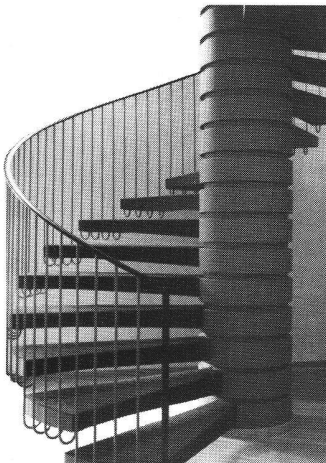
Dans le cadre du sujet qui nous occupe aujourd'hui, nous verrons que les aspects limitatifs de cette tendance ont pour conséquence de freiner, si ce n'est d'interdire, toute tentative en vue de réduire les disparités de loyer.

Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, l'inflation, l'accroissement réel du pouvoir d'achat de l'ensemble de la population et, il faut l'admettre, une diminution certaine de la productivité ont eu pour conséquence de faire éclater les prix de la construction.

Dans les années 1945-1950, le coût du mètre cube s'élevait aux alentours de 60 à 80 fr.; il se situait encore vers 1960-1963 aux environs de 110 fr. pour atteindre aujourd'hui 400 fr. et plus le mètre cube. Si vous ajoutez à cela les aspects quelquefois scandaleusement spéculatifs du marché immobilier, il n'est pas besoin d'être fort en mathématiques pour imaginer l'influence de cette situation sur les loyers. Le contrôle de ceux-ci peut, d'une certaine manière, se justifier, mais ne l'oublions pas a pour conséquence de recréer, sur un plan général, des catégories de locataires privilégiés ou non suivant qu'ils habitent dans un immeuble dit ancien ou récemment construit. Le plus regrettable, c'est qu'aucun critère objectif permet de définir ces catégories, seul le hasard, la chance ou la malchance intervenant lorsqu'on recherche et obtient un appartement.



au service de tous
Société de Banque Suisse 



Escaliers hélicoïdaux de Naegeli-Norm

- Grande variété de types, tant dans la forme, l'exécution que le traitement des surfaces.
- Pour des surfaces à partir de 150 cm de Ø
- Liberté de création architecturale
- Convient aussi bien à la nouvelle construction que lors de transformations
- La qualité qui a fait ses preuves!

Nous vous envoyons gratuitement:

- le catalogue général de planification
- la brochure le livre de présentation

Venez voir notre exposition concernant les escaliers hélicoïdaux, les escaliers à lamelles et en colimaçon, les encadrement de portes et de fenêtres.



naegeli-norm

Naegeli-Norm AG Betontechnik nach Mass

8401 Winterthur

Telefon 052 36 1464

Certains émettent l'hypothèse qu'en laissant jouer le jeu de la libre concurrence, une régulation serait sûrement atteinte alors que d'autres prétendent qu'une telle situation aurait pour conséquence de faire éclater encore davantage le prix des loyers.

Comme on le sait, la voie du tout laisser faire n'a pas été retenue, et pour essayer de corriger les disparités citées plus haut, les collectivités publiques ont été amenées à mettre en place tout un arsenal de lois permettant d'abaisser artificiellement soit le coût de la construction, soit le coût de location par rapport à la valeur économique de l'objet.

Même avec ce procédé, l'on constate aujourd'hui des différences énormes de loyer sur l'ensemble du parc immobilier pour des objets de dimension et de qualité pratiquement identiques.

Pour tenter d'améliorer cette situation, certaines sociétés coopératives, dont la SCHG, ont introduit ce que l'on appelle une péréquation des loyers.

Dans le cadre de la SCHG, cette péréquation a comme justification plusieurs motifs:

a) Lors de la reconstruction de quartiers tels que ceux d'Aire, où en lieu et place de 50 petites maisons individuelles nous avons construit 344 logements, des locaux commerciaux, etc., de même que pour la reconstruction de la Cité Vieusseux où, en lieu et place des 244 logements anciens, nous en comptons déjà aujourd'hui 535 nouveaux ainsi que des zones commerciales, une répartition des charges est pratiquement inévitable.

En effet, compte tenu de la succession des opérations, le découpage foncier est tel que certains immeubles se voient arbitrairement chargés de frais qui devraient incomber à l'ensemble de la communauté en raison de la nature de l'objet.

Citons, par exemple, la construction d'une centrale thermique qui alimente, en eau chaude et en chauffage, l'ensemble du quartier. Il est évident que les capitaux nécessaires à cette construction seront empruntés en même temps que ceux destinés à l'immeuble construit au-dessus de cette centrale.

Autre exemple, le coût des viabilités communes enterrées sera aussi imputé au bâtiment à proximité ou au-dessous duquel elles passent, alors que manifestement une solution ainsi choisie apporte des avantages à toute la communauté.

Nous pourrions citer, dans le même sens, de nombreux autres exemples.

Comme on le voit, pour des raisons administratives, la charge est imputée à un bâtiment alors qu'elle doit être logiquement répartie sur un groupe beaucoup plus large. Il paraît en effet anormal d'imaginer que seuls quelques locataires doivent supporter une telle charge.

b) Un certain nombre de sociétés coopératives d'habitation ont introduit dans leurs statuts la possibilité, outre de gérer des immeubles, d'avoir des activités à caractère social. Dans ce sens, la SCHG met gratuitement à disposition de ses sociétaires-locataires toute une série de locaux:

— 2 garderies d'enfants;
— diverses salles destinées aux activités des groupements et sociétés locaux.

De même, elle a aménagé divers emplacements destinés à la détente des enfants et des habitants tels que terrains de football, plu-

sieurs places pour le basketball et le volleyball, une piste pour la pratique de la planche à roulettes, etc.

De tels aménagements coûtent relativement chers, sans parler du manque à gagner sur les loyers et le chauffage non perçus des locaux mis à disposition des habitants.

Dans ce cas également, une répartition de ces charges sur l'ensemble de la communauté paraît tout à fait normale.

c) Enfin la solidarité entre les membres d'une même communauté telle que définie dans le 1^{er} article du CO au chapitre des sociétés coopératives.

Une société telle que la SCHG possède des immeubles construits à périodes relativement régulières depuis 1920 jusqu'à tout récemment.

Sans aller jusqu'à une revalorisation des états locatifs calculés sur la base de la valeur vénale (valeur marchande actuelle), il nous paraît normal d'envisager une adaptation des loyers. Les moyens ainsi mis à disposition de la société peuvent être utilisés pour abaisser les loyers des appartements les plus récemment construits.

A partir de ces conceptions générales, la tâche la plus délicate consiste évidemment à établir la clé de répartition entre les différents groupes d'immeubles.

Sans entrer dans trop de détails pratiques, on peut dire que la démarche retenue par les instances compétentes de la SCHG a consisté à établir des états locatifs pour chaque immeuble en retenant quelques critères d'appréciation:

a) l'ancienneté des bâtiments;
b) les caractéristiques des logements;
c) les surfaces, les étages;
d) enfin un certain nombre de logements dont les loyers sont quelque peu plus élevés de façon à abaisser ceux destinés à des personnes moins favorisées.

Le montant annuel de cette péréquation s'établissait, pour le dernier exercice, au total à 536 967 fr. répartis en deux groupes, soit 238 000 fr. correspondant à une répartition des charges communautaires et 298 967 fr. représentant l'effort spécifique de solidarité.

A partir de cette analyse globale, examinons les répercussions au niveau du loyer payé par le locataire-sociétaire.

Prenons comme exemple un appartement de 4 pièces (à Genève la cuisine est comptée comme une pièce) et examinons son prix mensuel moyen dans les immeubles construits à des périodes fort différentes:

1920—1925	
maisonnettes avec jardin	Fr. 281.—
1948—1950	
Cités Villars et Franchises	Fr. 290.—
1963—1965	
Camille Martin et Sports	Fr. 420.—
1970—1972	
1 ^{re} phase du nouveau Vieusseux	Fr. 425.—
1974—1975	
2 ^e phase du nouveau Vieusseux	Fr. 480.—
1979	
3 ^e phase du nouveau Vieusseux	Fr. 610.—

Ces prix restent aujourd'hui tout à fait raisonnables, tout en marquant une certaine progression dans le temps.

Dans le prix du loyer ci-dessus indiqué pour les Cités Villars et Franchises de 290 fr., 94 fr. concernent la péréquation décomposée à rai-

son de 66 fr. pour la répartition des frais communautaires et 28 fr. pour l'effort proprement dit de solidarité.

Pour la 2^e phase du nouveau Vieusseux, le prix de 480 fr. pour un appartement de 4 pièces devrait, par contre, être augmenté de 142 fr., soit 42 fr. pour les frais d'exploitation et 100 fr. au titre de la solidarité de la communauté.

Comme on le voit, sans cette péréquation, l'écart actuel, qui est dans ces deux exemples cités de 190 fr. par mois, passerait à 426 fr. La démonstration est ainsi faite qu'un effort relativement modeste demandé à un certain nombre a une répercussion considérable pour les locataires des immeubles les plus récents.

3. Quelques aspects juridiques de ce problème

a) Les rapports avec les banques et l'Etat

Lorsqu'un promoteur envisage de réaliser un projet, outre tous les problèmes d'ordre technique, il doit faire face à nombre d'obligations comptables et économiques.

Afin d'obtenir le financement auprès des établissements de crédit, il faudra justifier un équilibre entre les charges et les recettes. En ce qui concerne les dépenses, les choses seront toujours assez claires, mais les recettes sont plus théoriques puisque l'on n'est jamais assuré que tous les locaux seront loués.

Etant donné que l'on n'envisage pas de demander au futur locataire la totalité des sommes nécessaires à couvrir les dépenses, il faut inscrire un poste particulier de recettes que nous avons, en l'occurrence, intitulé «péréquation des loyers».

En ce qui concerne les autorités qui allouent des sommes importantes au titre de subventions pour permettre d'équilibrer le budget, il y aura également lieu, dans le plan financier qui leur est soumis, d'introduire ce poste spécial de recettes provenant des contributions demandées à l'ensemble de la communauté.

Il est évident que tant la banque que les autorités voudront s'assurer de la réalité économique de cette recette inscrite dans le plan financier, en d'autres termes examiner si le promoteur, en l'occurrence la SCHG, va bel et bien disposer de ces montants.

Lorsque nous avons envisagé cette façon de procéder, les services compétents de l'Etat ont été amenés à examiner de façon approfondie les structures internes de la société. Sur la base de cette analyse, par arrêté du Conseil

d'Etat, le principe même d'une péréquation des loyers entre les différents groupes d'immeubles a été retenu.

Ainsi, dans les arrêtés définitifs pris par le Conseil d'Etat pour la mise en exploitation des immeubles au bénéfice de la loi cantonale d'encouragement à la construction, la définition de cette péréquation a été reprise et le plan financier initial, faisant partie intégrante de l'arrêté, fait figurer dans l'un des postes des recettes, sous le titre de péréquation, le montant alloué.

Cette situation peut cependant devenir plus fluctuante après quelques années d'exploitation, lorsque l'autorité est appelée à modifier l'état locatif initial, en vue d'augmenter les loyers, en raison, d'une part, de l'accroissement des charges. C'est fréquemment l'occasion de modifier le poste «péréquation» soit à la hausse, soit à la baisse. Il faut reconnaître là que la situation n'est pas toujours aisée du fait que la société part, en général, d'une approche globale alors que l'autorité, pour des raisons juridiques, examine les dossiers indépendamment les uns des autres puisque les arrêtés sont pris successivement dans le temps au fur et à mesure de la mise en exploitation de nouveaux groupes d'immeubles.

Les banques, quant à elles, se sont en définitive ralliées au système sanctionné par l'Etat.

b) Les rapports qui lient la société avec ses sociétaires pris en leur qualité de locataire

La situation est plus délicate en ce qui concerne les rapports de la société avec ses sociétaires puisqu'ils sont à la fois associés et locataires et répondent de ce fait à deux approches juridiques différentes.

En leur qualité d'associé, leurs rapports avec la société s'établissent en conformité des articles 838 et suivants du CO et des statuts qui s'inspirent des règles édictées dans le CO.

La compétence des différents organes tels que l'assemblée générale, le conseil d'administration, le comité de direction, la direction, l'organe de contrôle peut sensiblement varier d'une société à l'autre, plus particulièrement si l'on considère sa dimension.

Dans le cadre de la SCHG, les délégations successives de compétences sont relativement importantes quand bien même à chaque niveau la possibilité de consulter l'instance supérieure reste ouverte.

Ainsi, la tâche consistant à fixer le montant des loyers appartient au comité de direction qui fait approuver ses propositions par le conseil

Menuiserie

André Giuppone

Maîtrise + fédérale

**Travaux bâtiments -
Villas - Agencements
divers**

Chemin des Pâquis 4
1008 Prilly
Téléphone 021/24 01 61

ERIC REYMOND SA

BRULEURS A MAZOUT ET GAZ - CITERNES
Vente - Installation - Entretien

1000 LAUSANNE 6
Tél. (021) 27 62 33

1920 MARTIGNY
Tél. (026) /2 28 34



d'administration. Cette façon de procéder a été contestée par un certain nombre de sociétaires-locataires.

Quant au statut juridique du locataire, il est foncièrement différent puisqu'il dépend, d'une part, de la loi générale sur le logement, qui précise les droits et obligations du locataire ainsi que du propriétaire et, d'autre part, pour les immeubles non contrôlés par les pouvoirs publics, de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 30 juin 1972 et de ses modifications ultérieures.

Etant donné que le droit public prime le droit privé, un certain nombre de sociétaires-locataires ne se font pas faute d'utiliser cette prérogative en entamant des procédures judiciaires pour attaquer des décisions légitimement prises par les organes compétents de la société.

Cette situation est pour le moins ambiguë et a pour conséquence, dans certains cas, de restreindre l'action de la société.

Dans cet ordre d'idée, la SCHG vient de vivre une expérience difficile et coûteuse.

Depuis plus de dix ans, avec l'approbation officielle des autorités, elle pratique, comme nous l'avons expliqué plus haut, une péréquation des loyers dans l'intérêt bien compris, nous semble-t-il, des sociétaires.

Quelques-uns d'entre eux, bénéficiant largement de ce système, ont introduit une action auprès du Tribunal des baux et loyers, en leur qualité de locataire, pour contester celui-ci. Dans un premier temps, il fut tout d'abord

prétendu que la situation n'était pas claire et que, manifestement, le conseil d'administration n'était pas habilité à prendre une telle décision.

Dans la foulée, ils ont également attaqué l'Etat de Genève qui avait autorisé la modification des états locatifs.

Après un premier jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, un recours a été déposé par les opposants auprès du Tribunal administratif.


Dans son jugement rendu le 20 septembre 1984, le Tribunal administratif conclut au bon droit de la SCHG tout en se demandant, comme l'a également fait le Tribunal des baux et loyers en première instance, ce qu'il serait advenu en prononçant la nullité des décisions prises. Les conséquences auraient été désastreuses pour un grand nombre à qui il aurait fallu réclamer les montants importants dont ils ont bénéficié durant dix ans.

Comme on le voit, si les intentions sont bonnes, leur application est souvent rendue difficile en raison d'un arsenal juridique utilisé, à mon sens, abusivement.

Il faut aussi relever qu'étant donné la gratuité des procédures, seul le propriétaire dans son bon droit devra supporter les frais d'une telle aventure, frais qui sont loin d'être négligeables; en l'occurrence ils sont pris en charge par l'ensemble de la communauté de la SCHG.

Conclusions

Comme on l'a vu, l'adoption d'un système de péréquation peut apporter une solution inté-



Couverture, ferblanterie
Installations sanitaires
Entretien et réparations
Bureau d'étude

cofal

Société Coopérative Lausanne

1003 Lausanne, rue Saint-Martin 20, tél. (021) 20 64 01




**Fourniture et pose
d'armoires et de portes**

Devis sans engagement

R. Häusermann S.A.

Quai Suchard 20 Tél. 038/24 33 00
2003 Neuchâtel

Bon Veuillez me faire parvenir votre documentation

Nom: _____
Rue: _____
Localité: _____

**Nous
„dénouons”
votre
problème
de façade**

avec le système
d'isolation
ALCAN en aluminium
thermolaqué



swisspor gg

SWISSPOR SA BOSWIL
5623 Boswil Téléphone 057 47 11 50

Maison familiale Maison locative Année de construction: _____

Nom: _____

Rue: _____

NPA, Lieu: _____

Téléphone: _____

ressante pour équilibrer, tant que faire se peut, les loyers entre anciennes et nouvelles constructions.

A ma connaissance, seules quelques grandes coopératives ont, à ce jour, pratiqué ce système avec toutes les embûches que cela comporte.

Notre union dispose de quelques moyens pour encourager les jeunes sociétés, ou celles qui ont quelques difficultés dans le cadre de leurs besoins financiers. Ce sont le fonds de roulement et le fonds de solidarité; elle a, par ailleurs, participé à la création de la Société de cautionnement hypothécaire. Il y a lieu de remarquer que, à travers ces fonds, il s'agit quelquefois davantage d'aider à abaisser le coût d'exploitation alors même que le financement aurait pu être trouvé auprès d'un établissement hypothécaire.

Quant on sait que quelque 100 000 logements, comprenant environ 500 000 pièces, sur l'ensemble de la Suisse, sont contrôlés et gérés par des sociétés appartenant à l'USAL,

on peut se demander si un fonds central de péréquation ne pourrait pas voir le jour.

Imaginons un seul franc par mois et par pièce et c'est probablement quelque 500 000 fr. qui pourraient ainsi mensuellement être injectés pour abaisser le loyer des nouvelles réalisations.

Je sais que c'est peut-être rêver que d'espérer une telle solution, les tendances actuelles étant davantage d'aider loin de chez soi que son voisin immédiat. De plus, compte tenu des problèmes juridiques posés, il serait souhaitable de pouvoir renforcer les compétences des coopératives ressortant du droit privé en regard du droit public. Une modification de l'arrêté fédéral de 1972 serait peut-être un moyen de renforcer notre rôle en prévoyant que les coopératives d'habitation seraient également non soumises à cet arrêté.

Au moment où l'on parle, dans tous les milieux, de renforcer le pouvoir de décision et par conséquent l'action des collectivités locales, une telle solution entrerait parfaitement dans cette perspective.

R. Gay.

Solidarité coopérative et péréquation des loyers

Exposé de
M. Alfred Guex,
directeur
du Logement
ouvrier à Lausanne

L'année 1984 est celle de la discussion du thème de la solidarité coopérative. Après l'USAL Suisse, lors de son assemblée de Berne, le bureau de notre USAL romande a décidé de le porter au centre de nos réflexions pour notre réunion ce jour.

Vous me permettez, tout d'abord, de m'attacher au terme de la solidarité coopérative, étant entendu que la mise en place d'un fonds de péréquation n'est que l'un des volets de cette solidarité. Nous l'étudierons pour lui-même un peu plus tard.

Le Grand Larousse nous donne les définitions suivantes:

— Solidarité

Etat de plusieurs personnes obligées les unes pour les autres. Dépendance mutuelle entre les hommes qui fait que les uns ne peuvent être heureux et se développer que si les autres le peuvent aussi.

— Coopérative

Fondé sur la coopération de plusieurs personnes.

— Coopération

Méthode d'action par laquelle des individus ayant les mêmes intérêts s'associent en vue d'un profit collectif.

Ces principes réaffirmés sont la base même de notre idéal, donc de notre action.

Ils subissent de rudes attaques car, trop souvent, les forces vives d'une société coopérative sont le fait même d'un noyau limité de personnes. N'ayons pas crainte de le dire, pour certains de nos sociétaires, la coopération s'arrête au niveau du porte-monnaie. La participation aux décisions n'est pas ce qu'elle devrait être, car trop de membres se désintéressent des activités de leur propre société. Ils vivent égoïstement et ils oublient souvent de savoir partager. Partager ou comprendre quoi, me direz-vous? Eh bien:

— partager les soucis des responsables;

— comprendre que ceux-ci ne doivent pas seulement gérer sagement le patrimoine commun mais, aussi, créer des réserves pour les constructions et rénovations futures tout en proposant des loyers abordables;

— comprendre que les intérêts de tous se passent des réactions de certains procéduriers qui n'ont pas encore assimilé le véritable sens de la coopération ni admis la chance qu'ils avaient d'habiter un logement coopératif et qui, sans motifs sérieux, citent nos dirigeants devant les autorités de conciliation ou de justice en matière de baux à loyer;

— partager les problèmes des jeunes générations en leur offrant, par exemple, un échange d'appartement.

Trouvez-vous normal qu'une seule personne occupe un grand appartement, où que des gens dont la position sociale est bien assise paient un loyer ridicule alors qu'un jeune couple avec ses enfants se saigne pour faire face au loyer du nouvel immeuble qui vient de se terminer?

Proposer une solution, être ouvert aux difficultés des autres, c'est aussi de la solidarité.

Et que dire de l'activité de certaines sociétés coopératives d'habitation?

Combien sont-elles nos sociétés qui se sont fondées dans un grand élan d'enthousiasme, puis qui se sont rapidement repliées sur elles-mêmes parce que les initiants, ayant atteint leur but, se trouvaient bien dans «leur fromage»?

Et pourtant, notre USAL, par les secrétariats romand et suisse, leur procure un appui des plus efficaces pour les aider dans leur développement, pour les stimuler.

Je me permettrai simplement de vous rappeler l'existence du fonds de roulement, l'activité de Logis Suisse SA et les liens de cette dernière société avec l'USAL.

Il est souvent trop facile de dire que l'argent dont dispose l'USAL Suisse ne se répartit qu'en Suisse alémanique. Sommes-nous sûrs que chez nous, en Romandie, nous avons fait