

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 12

Vereinsnachrichten: USAL : Assemblée générale : rapport du comité pour l'année 1986/1987

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: 05.01.2025

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

USAL – Gazette des coopératives

Rapport du comité pour l'année 1986/1987

Mesdames, Messieurs, chers collègues

Nous avons choisi pour notre assemblée générale de cette année un thème en forme de question:

Grandes et petites coopératives, opposition ou complémentarité?

Il s'agit là d'un problème qui concerne bien la taille et les relations qui peuvent exister entre les différents modèles de ce type particulier de maître d'ouvrage que constitue la coopérative d'habitation, objet permanent et privilégié comme chacun sait de notre sollicitude, mais l'énoncé de ce dilemme sous forme interrogative prend place à dessein sur le fond général d'interrogation, ou tout au moins de réflexion accrue, qui est aujourd-

Pour ce dernier numéro relatant l'assemblée générale du 3 octobre 1987, l'éditorial est remplacé par l'immédiate entrée en matière de notre président.

Signalons tout de même, en écho aux conférences organisées par le Technicum de Bienne que nous avons annoncées dans le N° 1/2 – 1987:

– l'article sur l'expérience de Salzbourg, dont l'intérêt était aussi fort que l'issue en paraît maintenant funeste!

C'est un profond sujet de méditation pour utilisateurs, édiles, maîtres d'ouvrage, architectes que la rédaction soumet et joint aux meilleurs vœux qu'elle adresse à ses lecteurs. Réd.

Augmentation du nombre d'exemplaires

L'amélioration de sa présentation et de la qualité de ses articles font d'*Habitation* une revue très appréciée.

Selon le tirage contrôlé du 14 octobre dernier, le nombre d'exemplaires passe à 3187, soit une augmentation de 6% par rapport au contrôle précédent.

SOMMAIRE

USAL – Gazette des coopératives

Assemblée générale du 3 octobre 1987 à Genève-Cointrin	7
– Les travaux de notre comité	11
– Rapport annuel du rédacteur principal d' <i>Habitation</i>	13
– Société coopérative d'habitation Genève: rapport sur l'exercice 1986-1987	14
– Les logements vacants en Suisse romande au 1 ^{er} juin 1987	15

Lire – voir – entendre

La lutte contre le bruit. Un carrefour des questions d'environnement et d'aménagement	17
Architecture & comportement. Volume 3 (1986-1987)	17
Architecture contemporaine	18

Architecture

Le «Salzburg-Projekt» ou l'autre Festival de Salzbourg	19
Groupe d'habitation Mollet. Nouvel agrandissement de Gâlles. Mollet (Barcelonès) 1983	27

Renseignements techniques

5/6/31

Au sommaire du prochain numéro: un voyage architectural à Paris + EUROPAN.

Couverture:
Salzbourg – le projet
de l'Université de Freisaal.

HABITATION
T I O N

revue mensuelle romande

Conception: P. Knoepfel

Edition

Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, 8, rue Clos-de-Bulle, 1004 Lausanne.

Bureau de la section romande

Bernard Vouga, architecte, Lausanne, président.
René Gay, Genève, vice-président.
Pierre Liniger, Lausanne, secrétaire.
Adriano Rizzetto, Lausanne, caissier.

Rédacteur principal

François-Joseph Z'Graggen, architecte EPFL/SIA, Département des travaux publics, 10, place de la Riponne, 1014 Lausanne, tél. (021) 44 72 31.

Rédacteurs

M. Clivaz, G. Collomb, R. Hermenjat, P. Liniger, H. Robert-Charrue, W. Tüscher, M. Vianu, E. Weber.

Comité de rédaction

Président: B. Vouga. Membres: MM. R. Gay, P. Gilliard.

Administration et publicité

2, avenue de Tivoli, 1007 Lausanne.
Chèques postaux 10-6622-9, tél. (021) 20 41 41.

Diffusion

La revue *Habitation* est l'organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'USAL Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, du Groupe de Suisse occidentale et du Groupe du Valais, de l'ASPAN (Association suisse pour l'aménagement national), de la FAS (Sections romande et genevoise de la Fédération des architectes suisses).

Abonnement

Suisse: Fr. 35.– par an. Etranger: Fr. 45.–.
Prix du présent numéro: Fr. 5.–.

Maquette et impression: Imprimeries Populaires, Lausanne.

d'hui celui dans lequel se trouve le marché du logement.

Certes, l'évolution de ce marché pose sans cesse de nouvelles questions et se présente toujours comme une série de problèmes à résoudre sur lesquels les acteurs de la production doivent s'interroger.

Il semble pourtant que la période que nous vivons se trouve en présence cette fois d'une interroga-

jectifs de demain, et cela par l'ensemble des acteurs concernés: architectes, organisations faïtières de logement social, promoteurs du marché libre, urbanistes, et bien entendu par les services spécialisés des pouvoirs publics à tous les niveaux.

En ce qui nous concerne, nous USAL, nous partageons avec d'autres constructeurs de logements le souci de mieux connaître ce qui va constituer le cadre de vie, les goûts, les besoins et les aspirations des habitants du XXI^e siècle. Mais nous devons en plus nous attacher à trouver les moyens, tout au moins à y contribuer, de faire en sorte que ces besoins et ces aspirations soient satisfaits pour tout le monde, c'est-à-dire même pour les plus défavorisés, en mettant en place des systèmes où la motivation personnelle, l'exigence d'être bien logé, remplace la nécessité du profit, et où la solidarité pallie le manque de puissance financière.

Nous savons d'ailleurs que cela a toujours été une gageure que de prétendre concilier la qualité avec la relative faiblesse des moyens, et de cumuler ainsi deux difficultés: celle commune à tous de bien concevoir et de bien gérer, et celle qui consiste à dominer cette première difficulté dans la durée et la modestie des ressources financières.

Mais nous savons aussi que nous pouvons pour cela compter sur deux piliers: d'une part, l'esprit de solidarité du mouvement coopératif, et d'autre part le dynamisme et l'imagination de ceux qui ne veulent pas se laisser enfermer dans un circuit dominé par le profit, comme nous le verrons plus loin.

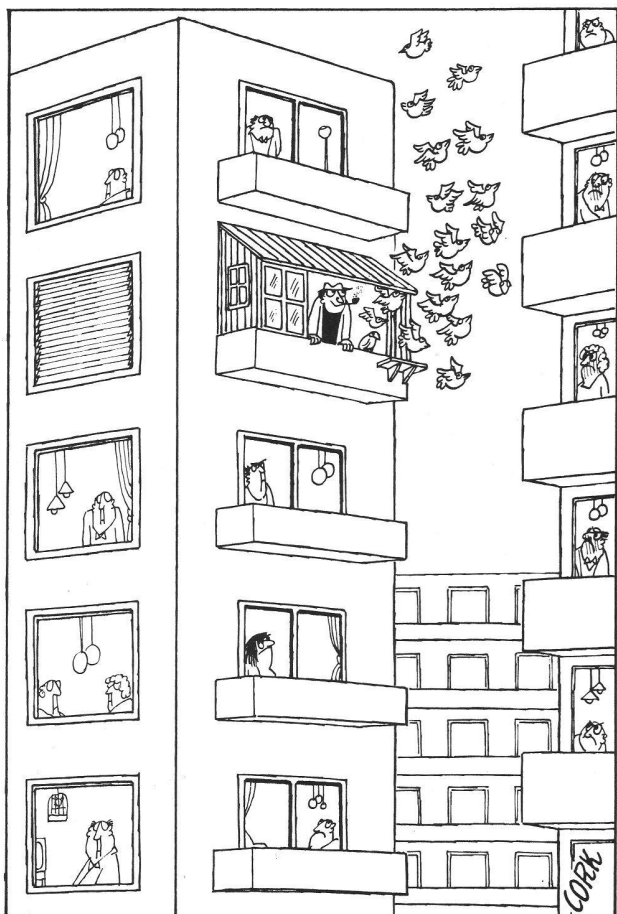
Mais revenons aux efforts constatés cette année et tentons d'en dégager une ligne directrice, ou une constante.

Réunis à Zurich ce printemps, les représentants des coopératives ont cherché à définir les nouvelles tâches des coopératives. Ils ont relevé leur vocation spécifique de combler les lacunes entre l'offre et la demande et leur rôle de partenaire idéal des pouvoirs publics, de solutions de rechange à l'intervention de l'Etat, pour autant qu'elles en aient les compétences.

Par leur vocation à s'attacher aux situations les plus défavorables, elles sont contraintes de faire preuve d'imagination, d'anticiper et de montrer les nouvelles voies de la convivialité.

Notre collègue Gay a insisté sur la nécessité de renforcer les pouvoirs légaux des coopératives et d'éviter la sclérose du système par un intérêt accru envers les couches extrêmes, personnes âgées et jeunes ménages. En règle générale, il a été fait état de la nécessité d'une meilleure communication, d'une meilleure collaboration entre générations, en un mot d'une meilleure coopération, au besoin avec l'aide de travailleurs sociaux. C'est tout le concept d'une vie communautaire d'un type nouveau qui semble être revendiqué, concept qui passe de plus en plus par l'abandon du monofonctionnel dans les espaces habitables et par la recherche d'espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles formes de cohabitation.

De leur côté, les deux principales associations faïtières d'architectes, la FAS et la SIA, se sont elles aussi penchées sur les objectifs primordiaux de l'habitat des prochaines années.



tion plus fondamentale, dans ce climat d'incertitude qui caractérise d'ailleurs l'ensemble de la société de cette fin du XX^e siècle.

Des modifications profondes dans le paysage économique, démographique, dans les comportements sociaux aussi, sont en cours et vont provoquer, sont déjà en train de provoquer, des changements plus marqués et surtout plus rapides dans notre environnement physique que ce ne fut le cas précédemment.

Bien malin celui qui peut prédire comment nous vivrons demain et donc conseiller comment et quoi bâtir aujourd'hui. Pourtant, les méthodes et les moyens d'investigation se sont améliorés, les connaissances se sont accrues et les efforts de réflexion déployés un peu partout ne nous laissent pas dans un flou absolu. Des lignes de forces se dessinent, des tendances s'amorcent, et ainsi les objectifs se précisent. Rien que cette année, nous avons ainsi participé à pas moins d'une demi-douzaine de ces efforts, ou nous en avons eu connaissance, efforts entrepris sur plusieurs fronts, pour essayer de mieux discerner les ob-

L'accent est bien sûr mis sur l'importance accrue, pour les années à venir, de la qualité, sur la préservation de l'environnement et une utilisation optimale du patrimoine urbain et construit existants. Mais on relève aussi des tendances qui se précisent, comme celles de l'influence à prendre en compte des nouvelles structures sociales et des nouvelles formes de travail. L'ancienne règle basée sur la famille devient une forme particulière. Les lieux d'habitation et de travail pourront de nouveau coïncider et de nouvelles formes ménagères devront pouvoir s'organiser.

Le logement se dessine comme un réceptacle de formes anciennes et nouvelles tant de travail que de la vie en commun, assurant l'épanouissement de la vie privée aussi bien que de la vie commune. L'habitat, qui doit permettre l'identification avec un lieu qui n'est pas seulement la maison, mais le quartier, le village ou la ville, doit redevenir un lieu digne d'être habité.

Enfin, toute une philosophie ingénieuse de l'espace et de sa gestion est esquissée, tant au niveau du processus de réalisation que d'utilisation: structures ouvertes et non définitives, souples, variabilité, font l'objet d'un système de pensée en termes de «locaux» et de «passages» permettant une utilisation optimale en fonction d'un éventail des besoins allant progressivement de l'individuel au communautaire.

Cela sans parler des lances rompues en faveur de la participation directe ou indirecte, des nouvelles formes de propriété ou de bail et bien sûr des coopératives, toujours bien considérées dans les milieux intellectuels et académiques. C'est également l'encouragement à la formation de la propriété et à l'acquisition de droits semblables à des fins d'utilisation par les propriétaires qui est mentionné, entre autres, par l'ASPAN.

Si l'on se tourne vers les conclusions qui ressortent des études prospectives entreprises par les administrations concernées par le logement, que ce soit au niveau fédéral comme dans le récent cahier intitulé: «Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995», ou au niveau des cantons, on peut, en dehors de l'incertitude quantitative à propos du nombre de nouveaux logements à construire, relever au moins deux constantes:

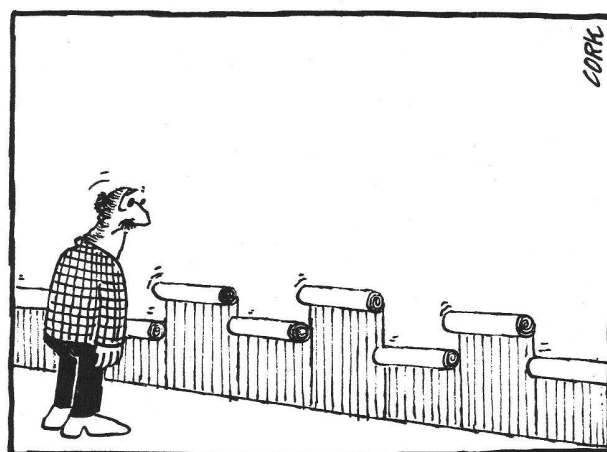
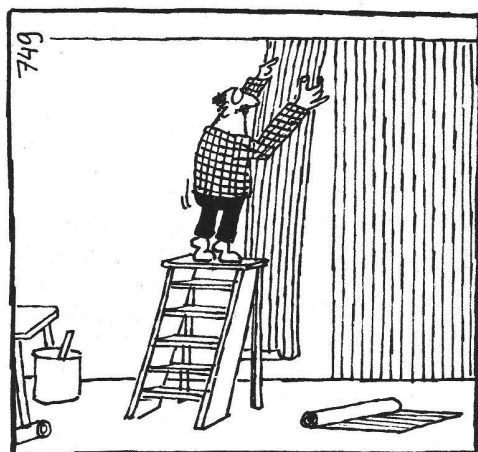
Que ce soit dans les nouvelles formes d'habitat ou d'urbanisation, de plus en plus demandées, ou dans la restructuration du domaine bâti existant,

qui va prendre toujours plus d'importance, que ce soit à l'échelle du quartier ou de l'immeuble, il sera toujours nécessaire de mieux tenir compte de la qualité des espaces et du cadre de vie, et surtout il sera toujours nécessaire de mieux s'adapter aux besoins et aux possibilités des deux grandes classes d'âge défavorisées, les jeunes ménages et les personnes âgées. Les premiers, surtout lorsqu'ils ont des enfants, parce que, dans la plupart des cas, ils n'ont pas encore un revenu en rapport avec l'espace qui leur serait nécessaire, les seconds parce qu'ils doivent généralement quitter un grand logement bon marché pour un petit logement cher et qu'ils n'en ont plus les moyens.

Telles sont, dans les grandes lignes, les conditions qui vont commander, ces prochaines années, la production de l'espace habitable, telles qu'elles ressortent des études récentes en ce qui concerne les programmes à respecter. On peut constater au passage que ces grandes lignes concordent étrangement avec l'esprit qui a toujours animé les coopératives et qu'elles devraient ainsi y trouver leur vocation naturelle. Mais nous avons, pour notre part, d'autres sujet d'interrogation qui ont trait moins aux programmes à réaliser qu'aux structures nécessaires pour remplir la fonction que nous avons défini plus haut, celle qui consiste à compléter les lacunes permanentes du marché.

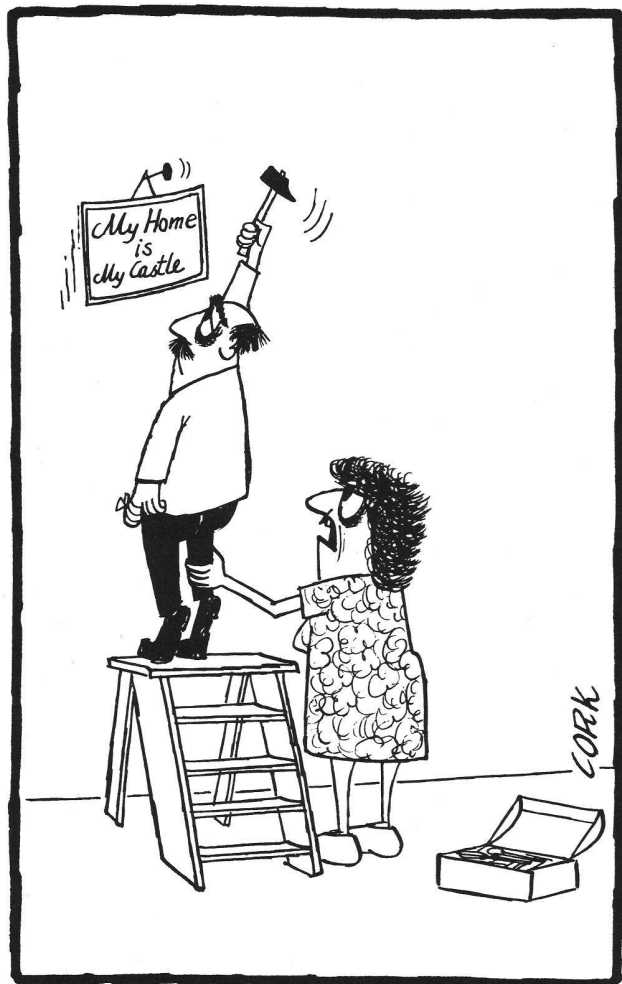
Il n'est pas nécessaire de rappeler que le logement est et restera cher, non seulement en raison des coûts réels de production dans lesquels le coût de la main-d'œuvre ne fait que croître, mais parce que le système est ainsi fait que dans les régions où il existe une pénurie permanente, la marge entre ces coûts réels et la limite supérieure supportable sur le marché est presque toujours absorbée à un moment ou un autre du processus de promotion. Et si des circonstances favorables contribuent à abaisser le prix de revient d'une opération, il se trouve presque toujours un des acteurs de la longue chaîne des intervenants, quand ce n'est pas un simple intermédiaire qui n'a aucune part à la création, pour prélever à son profit ce qui pourrait conduire à un meilleur rapport coût/qualité.

Ce système n'est pas seulement injuste en ce qu'il permet trop souvent à certains maillons de la chaîne de faire des bénéfices sans aucune contrepartie créative ou constructive, mais en ce qu'il



confisque souvent dans l'œuf la marge qui serait nécessaire pour obtenir la qualité légitime qu'on devrait attendre du logement

Face à ce système qui domine largement le marché, une seule réponse: les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, c'est-à-dire qui ne font pas de leur bénéfice la motivation première. Il faut d'ailleurs constater à regret que le statut du sol est tel, que même ces maîtres d'ouvrage-là n'échappent



que rarement à cette dîme implacable qui s'applique à toute opération, et qui est le coût sans cesse accru et nullement justifié des terrains, de sorte que leur marge de manœuvre, par rapport aux autres promoteurs, s'en trouve réduite d'autant.

Lors d'une journée organisée cette année à Genève par les milieux immobiliers, quelqu'un a déclaré que le prix supérieur des terrains de certaines régions attractives se justifiait par les avantages incontestables dont bénéficient ceux qui y résident et y travaillent. Cette remarque est tout à fait pertinente et personne ne conteste la légitimité de prix différenciés selon le degré d'attractivité des lieux.

Il n'empêche que dans un cas comme dans l'autre, la formation des prix découle presque toujours non pas de l'addition de prestations effectives ayant leur contre-valeur dans la qualité, mais d'un calcul en sens inverse qui part du maximum supportable pour ne laisser à la qualité que le minimum indispensable une fois que l'incidence foncière a épuisé presque automatiquement toute marge de manœuvre.

Comment ces maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent-ils s'organiser, quels écueils doivent-ils éviter pour remplir de la façon la plus efficace possible cette tâche somme toute assez ingrate qui leur est laissée sur le marché immobilier?

Et comment doivent-ils le faire dans les conditions nouvelles qui s'annoncent? C'est ce qui nous ramène à notre interrogation du début et qui fera l'objet du débat de tout à l'heure.

Contentons-nous pour l'instant de commenter les deux axes qui nous paraissent fondamentaux et que nous avons esquissés plus haut: solidarité et imagination.

Le regroupement des forces est fondamental, à tous les niveaux.

Un organisme vivant doit pouvoir compter sur la diversité et la complémentarité de ses membres. Il faut d'une part la masse, le nombre, d'autre part l'élan, le dynamisme. La masse est assurée par la réunion du plus grand nombre possible de logements existants.

L'enquête que nous avons entreprise cette année auprès des membres de notre section montre que cette masse n'est pas négligeable, puisqu'elle constitue un parc immobilier de près d'un milliard et demi de francs. Mais elle pourrait être notablement plus importante si tous les maîtres d'ouvrage poursuivant le même but que nous comprenaient que nous n'avons pas trop de toutes nos ressources pour faire face à la concurrence acharnée du monde immobilier, aux difficultés toujours accrues de la construction de logements.

Notre collègue Ayer a suggéré que les fonds de la Coopérative de cautionnement hypothécaire de notre union soient affectés à des tâches plus dynamiques, plus créatives.

Si c'était le cas, ce serait un exemple de la capacité d'innovation produite par la mise en commun des ressources d'une union des coopératives.

Il existe de plus en plus de groupes de citoyens qui se réunissent pour prendre en main eux-mêmes leur destin d'habitant, que ce soit de locataire ou de propriétaire, lassés qu'ils sont des insuffisances du marché et désireux de vivre dans un type d'habitat correspondant à l'idéal qu'ils s'en font.

Ces groupes sont souvent courageux, généralement jeunes, fortement motivés, malheureusement parfois naïfs et souvent démunis. Leur objectif s'intègre parfaitement avec ceux que nous avons cités: définir une qualité correspondant à des besoins réels et identifiés, la mettre en œuvre au prix coûtant sans réaliser nécessairement un profit.

Ces groupes sont capables d'un grand déploiement d'énergie, mais totalement inexpérimentés. Ils ont une certaine connaissance locale et ils ont parfois accès à des propriétaires de terrains. Ils cherchent naturellement de l'aide.

Un organisme unificateur capable d'intégrer de telles potentialités en terrain et en imagination, de consacrer à ce type de demande le temps nécessaire, parfois assez considérable, et les moyens matériels et professionnels, y gagnerait certainement des occasions de développement, car souvent les terrains envisagés dépassent les besoins des initiateurs, et un apport de sang neuf, d'idées et de dynamisme serait le bienvenu.

Cet organisme unificateur, tirant parti des qualités propres à chacun de ses membres, c'est bien ce que nous essayons de constituer avec notre union. Mais convenons que nous n'avons pas les moyens qui nous permettraient de profiter, chaque fois que l'occasion s'en présente, des potentialités latentes qui passent à notre portée, que ce soit grâce à des groupements de citoyens privés ou que ce soit par l'intermédiaire des pouvoirs publics.

C'est probablement que nous n'avons pas atteint la masse critique suffisante pour assurer la permanence de professionnels disponibles pour de telles tâches de prospection.

Bien sûr, il ne s'agit nullement de critiquer nos membres qui, pour la plupart d'entre eux, font un travail considérable pour gérer et développer leur société à l'échelle locale, mais précisément en raison des efforts qu'ils dispensent à cette tâche, nous ne disposons pas de responsables à la fois qualifiés professionnellement et susceptibles de consacrer, à l'échelle régionale, le temps qu'une telle politique nécessiterait.

Venons-en maintenant aux travaux de notre comité. Celui-ci a décidé l'an dernier de se réunir quatre fois par an, systématiquement, et le bureau à peu près le double.

LES TRAVAUX DE NOTRE COMITÉ

Modification de nos statuts

Vous vous rappellerez certainement que notre dernière assemblée générale a modifié les articles 13 et 14 de nos statuts.

Cette révision a eu surtout pour but de clarifier nos relations officielles avec les cantons. Jusqu'alors, quatre cantons étaient membres de notre Section romande, à savoir les cantons de Genève, Neuchâtel, Valais et Vaud. Nous avons donc officialisé, par cette révision des statuts, la participation de tous les cantons romands au sein du comité. Les dispositions du nouvel article 13 précisent, d'une part, que notre comité peut être composé au maximum de vingt et un membres élus tous les deux ans et désignés parmi les représentants des membres collectifs et individuels. En outre, l'Office fédéral du logement et chaque canton peut désigner un représentant au sein du comité. Dès lors, il en résulte que trois cantons – Berne, Fribourg et Jura – pouvaient être approchés et c'est ce que nous avons fait. Deux cantons nous ont répondu immédiatement qu'ils étaient d'accord d'adhérer à notre Section romande. Il s'agit des cantons de Fribourg et du Jura. Le canton du Jura a d'ailleurs pris un arrêté officiel annonçant que l'Etat du Jura adhérerait à la

Section romande de l'USAL. Depuis cette époque, les représentants de ces deux cantons siègent dans notre comité. Il s'agit de M. Bernard Müller, chef de service à l'Office cantonal du logement à Fribourg, et M. Jacques Bloque, chef au Service de l'économie et de l'habitat à Delémont. Nous nous sommes naturellement aussi approchés du canton de Berne, et notre secrétaire a rencontré M. Seiler, directeur de l'Office cantonal du logement du canton de Berne. Celui-ci lui a indiqué que la base légale pour l'adhésion du canton de Berne à la Section romande de l'USAL n'existait probablement pas. Or, comme le canton de Berne prépare une nouvelle loi sur l'aide au logement, M. Seiler nous a indiqué qu'une nouvelle disposition permettra probablement à ce canton d'adhérer dans le courant de 1988. Nous reprendrons donc sous peu contact avec les autorités bernoises pour voir si la chose est maintenant possible. Il en résulte ainsi que notre comité est non seulement représentatif des coopératives d'habitation, des fondations d'habitation, mais encore des autorités cantonales chargées de la politique du logement.

Nouveaux membres

Au 31 décembre 1986, la Section romande comptait en son sein des coopératives d'habitation, des fondations d'habitation, deux sociétés anonymes sans but lucratif et des associations de villas familiales avec un total de 10 783 logements. Il va sans dire que nous avons fait de nouveaux efforts en vue d'acquiescer de nouveaux membres. Au 1^{er} janvier de cette année, nous avons admis comme membre la Société coopérative d'habitation « Le Chêne », à Genève, la Société coopérative d'habitation « Gilamont-Village », à Vevey, et, ce printemps, la Société coopérative jurassienne d'habitation, à Delémont. Cependant, cette coopérative a dû modifier sa dénomination, car le registre du commerce n'acceptait pas l'utilisation du mot « jurassienne ». Aujourd'hui, cette

coopérative s'appelle la Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible. Elle se propose d'acheter à deux fondations de prévoyance en voie de liquidation 47 logements situés à Porrentruy, Boécourt et Delémont. La commission du Fonds de roulement et le Comité central de l'USAL Suisse ont décidé de lui accorder un prêt de 200 000 fr. Il s'agit là d'une action importante, mais qui prouve qu'il est possible à des locataires de prendre leur destin en main en constituant, avec l'aide de l'USAL, une coopérative d'habitation viable. Les locataires ont été d'accord de souscrire en principe des parts sociales s'élevant à environ 1000 fr. par pièce d'habitation. Cet exemple est vraiment remarquable.