

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 62 (1989)
Heft: 11-12

Vereinsnachrichten: USAL : Assemblée générale

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: 13.10.2024

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport annuel du président et du comité

Aussi loin que l'on puisse se souvenir, on a toujours entendu parler de la crise du logement. D'abord c'était la crise parce qu'il y avait une pléthore d'appartements vacants sur le marché, puis à l'inverse et maintenant depuis plus de quarante ans, c'est un manque constant de logements en regard d'une demande toujours croissante.

A croire que les sociétés humaines si aptes à créer une quantité de choses, même extraordinaires, sont incapables de résoudre un problème pourtant primordial pour chaque individu.

Les causes de cette incompétence sont nombreuses, chaque courant de pensées rejetant la faute sur les autres.

Certes, les problèmes économiques jouent un rôle important dans ce phénomène mais s'il était le seul responsable, il y a gros à parier que des solutions auraient été trouvées. Il n'est pas dans notre intention de faire une analyse de ce phénomène mais l'on peut tout de même relever que l'évolution des mœurs, et donc des modes de vie, entre pour une part très large dans ce contexte: décohabitations rapides des jeunes quittant le milieu familial beaucoup plus vite qu'autrefois, grand nombre de divorces nécessitant des logements supplémentaires, besoin d'un espace plus grand abaissant d'autant le taux d'occupation des appartements (il avoisinait 2,5 à 3 par logement suivant les régions il y a une trentaine d'années, alors qu'il se situe, actuellement, en dessous de 2 dans beaucoup de grandes agglomérations).

Devant cette situation, l'effort qui doit être fourni pour construire de nouveaux ensembles doit non seulement être maintenu mais, dans certaines contrées, certainement accru afin de rattraper les retards accumulés.

Nos sociétés coopératives et d'utilité publique ont donc une tâche très importante à fournir et nous ne pouvons que féliciter nos membres qui poursuivent inlassablement leur action et encourager tous les autres à suivre leur exemple.

Il faut reconnaître que dans les régions urbaines tout particulièrement, il devient toujours plus difficile de trouver des terrains à des prix abordables pour pouvoir construire des logements avec des loyers acceptables.

Dans ces conditions, il est impératif que les collectivités publiques aident nos sociétés avec la vente ou la mise à disposition de terrains en droit de superficie à des prix raisonnables pour ne pas obérer excessivement le coût de l'opération et par conséquent le prix des loyers.

Si l'augmentation constante enregistrée ces dernières années de la valeur des terrains joue un rôle non négligeable dans l'évolution des loyers, il faut cependant être conscient que ce n'est de loin pas le seul élément intervenant dans la hausse des prix. Si l'on prend par exemple l'évolution des coûts au mètre carré, ceux-ci ont presque triplé en l'espace de dix ans alors que, dans le même temps, l'indice des prix à la consommation n'augmentait que d'environ 32% selon les statistiques fédérales. Même en admettant qu'en plus du renchérissement les salaires se soient, en terme réel, quelque peu accrus, force est de constater qu'une disproportion existe entre ces deux termes,

c'est-à-dire que les loyers des immeubles nouvellement construits nécessitent un investissement proportionnellement plus important aujourd'hui qu'il y a dix ans.

Il serait d'ailleurs intéressant de faire une analyse afin d'expliquer la disproportion qui existe entre l'augmentation des coûts de la construction et ceux de la consommation.

Quant aux loyers des logements construits il y a quelques années, ils évoluent à la hausse en raison certes d'une augmentation des charges d'exploitation, notamment celle de la charge hypothécaire, mais aussi consécutivement à la spéculation touchant le monde immobilier.

Face à cette situation, le Conseil fédéral a décidé de proposer aux Chambres des mesures urgentes afin de lutter contre ce phénomène et les abus qu'aucune loi économique ne peut justifier.

Lors du congrès suisse de notre Union, qui s'est tenu à Genève au mois de juin de cette année, Monsieur le président de la Confédération Jean-Pascal Delamuraz s'en est longuement expliqué lors de l'exposé qu'il a présenté.

Les vacances étant passées, les Chambres sont saisies de ce problème et déjà l'on voit poindre des critiques de toutes sortes à telle enseigne que l'on peut se demander si finalement, selon une méthode qui tend à se généraliser en Suisse, on n'en arriverait pas à une solution tellement tardive qu'elle se révélerait sans effet pratique. Certes, les mesures proposées peuvent prêter à discussion, mais elles ont au moins pour avantage essentiel à nos yeux d'exister et d'avoir une portée psychologique certaine si l'on se décide rapidement.

Il nous reste à faire confiance à nos élus pour qu'une solution intéressante soit trouvée et que des mesures efficaces soient mises en place pour éviter des abus, d'une part, et que, d'autre part, les efforts fournis par nos autorités, tant fédérales que cantonales ou communales, soient poursuivis et accentués afin que l'on puisse mettre sur le marché des logements correspondant aux besoins et aux moyens de notre population.

Il faut cependant relever que toutes les mesures proposées visent essentiellement les phénomènes en relation avec la plus-value foncière.

L'on peut regretter que le pouvoir politique ne porte pas une attention aussi soutenue face à la variation des taux d'intérêts hypothécaires qui ont, comme on le sait, une importance majeure sur l'évolution des charges d'exploitation. Les récentes hausses ne manqueront pas d'avoir des conséquences très importantes dont il est encore difficile aujourd'hui d'estimer leur ampleur sur le taux de l'inflation.

L'argumentation avancée par la Banque Nationale et les institutions de crédit est certes, d'un certain point de vue, défendable. Toutefois, ne peut-on pas penser que des solutions à très longs termes soient trouvées afin que le taux des intérêts sur les hypothèques ne soit pas soumis essentiellement aux règles du marché des capitaux?

Quant à nous, nous sommes persuadés, qu'avec un peu d'imagination, d'autres solutions auraient pu être envisagées afin de freiner l'emballlement de la machine économique sans pour autant pénaliser tous les locataires.

Congrès de l'USAL suisse

Comme nous l'avons évoqué plus haut, les 3 et 4 juin 1989 s'est tenu à Genève le congrès suisse de notre Union.

Lors de notre assemblée qui s'est tenue l'année dernière à Delémont, les délégués ont soutenu la proposition du comité de présenter M. René Gay pour la succession de M. Otto Nauer, démissionnaire.

Lors de ces assises genevoises, notre vice-président a été élu en qualité de président de l'USAL suisse. Il faut relever qu'en l'espace de septante

ans d'existence, c'est la première fois qu'un Romand accède à cette responsabilité.

En outre, MM. Ayer, Liniger et Meizoz ont été réélus pour deux ans au comité central.

Notons encore que cette assemblée a été rehaussée par la présence de M. le président de la Confédération, Jean-Pascal Delamuraz, et de M. Bernard Ziegler, conseiller d'Etat de la République et Canton de Genève.

Ces deux personnalités ont présenté des exposés intéressants.

Activité du comité

Depuis la dernière assemblée générale, le comité s'est réuni quatre fois. Tout d'abord, signalons que nous avons accueilli au sein du comité un représentant des coopératives du Jura bernois, M. Robert Roth, secrétaire de la Coopérative de construction de Moutier. Vous vous rappellerez que c'est l'assemblée générale du 1^{er} octobre à Delémont qui avait élu M. Robert Roth.

En outre, il y a lieu de prendre acte que le canton de Berne est maintenant directement représenté depuis le 1^{er} janvier 1989 à notre comité par M. Ruedi Muheim, directeur de l'Office cantonal du logement du canton de Berne.

Nouveaux membres de l'USAL

Depuis la dernière assemblée générale, plusieurs coopératives d'habitation ont demandé leur admission dans notre section romande. Il s'agit tout d'abord de la Société coopérative immobilière de Couvet, créée à la suite d'une assemblée tenue à Couvet en octobre 1988 par notre secrétaire, qui se propose d'acheter, d'une part, à la Caisse de pension Dubied, en voie de liquidation, 42 logements et, d'autre part, environ 180 logements à la Société immobilière Dubied, propriété d'Edouard Dubied SA, en voie de liquidation concordataire. Nous reviendrons tout à l'heure sur ce sujet.

La deuxième admission concerne un cas des plus intéressants. Il s'agit de la Coopérative d'habitation de Pully, créée en juillet 1988 et qui, peu après, a demandé son admission au sein de l'USAL. Chacun connaît Pully, cette belle cité, banlieue riche de Lausanne, certes, mais qui manque cruellement de logements à des prix abordables. Or, à Pully, tous les partis politiques ou plutôt leurs représentants au sein du Conseil communal (qui est l'Assemblée délibérante dans le canton de Vaud) ont constitué une coopérative d'habitation avec pour première tâche de construire un immeuble de 30 logements à loyer modéré, spécialement destinés aux jeunes couples. Le 31 août dernier, une manifestation a eu lieu à Pully lors de la pose de la première pierre de ce bâtiment de 30 logements qui s'insère dans le quartier nouveau du Pré-de-la-Tour. Ajoutons, ce qui est absolument remarquable, que deux cents personnes ont souscrit, en quelques mois, des parts sociales pour plus de 700 000 francs ce qui montre bien la cote extraordinaire dont jouissent aujourd'hui les coopératives d'habitation de Pully, ce qui n'a pas toujours été le cas.

Troisième admission, c'est celle de Tous Logis, société de construction et d'habitation de Moutier. Peu à peu, les coopératives du Jura bernois s'approchent de l'USAL. Un gros travail reste à faire, car il y a encore d'autres coopératives d'habitation dans le Jura bernois qui ne sont pas encore membres de l'USAL, notamment à Tramelan, Tavannes et Saint-Imier.

En outre, nous avons le plaisir de signaler l'admission, au sein de l'USAL, d'une société Atesa SA, située à Cernier. Il s'agit d'une entreprise regroupant des architectes, des ingénieurs, des aménagistes et des agronomes. Elle reçoit des mandats de communes et elle se propose d'aider à la création de coopératives d'habitation. Un projet est d'ailleurs en vue dans le Val-de-Ruz.

Commission du fonds de roulement

En raison de son élection à la présidence de l'USAL suisse, M. René Gay a démissionné de la Commission du fonds de roulement, dont il était d'ailleurs le président. Pour le remplacer en tant que membre, votre comité a proposé au comité central (qui est l'organe compétent) l'élection de M. Adrien Rizzetto, directeur du Logement salubre à Lausanne. Pour le poste de président de cette même commission, votre comité a proposé M. Edy Gianora, directeur de la Sicoop à Fribourg. Le comité central, dans sa séance du mois de juin dernier, a confirmé ces propositions.

Il en résulte ainsi que la Commission romande du fonds de roulement est actuellement composée de M. Gianora (président), de MM. Curchod, Jeanneret et Rizzetto, de M. Liniger (secrétaire) et

enfin de M. Jacques Ribaux, représentant de l'Office fédéral du logement. Notre secrétaire central, M. Fritz Nigg, fait également partie de cette Commission.

Pendant la période sous revue, la Commission du fonds de roulement a proposé l'octroi de prêts à trois membres de la section romande. Il s'agit tout d'abord d'un prêt de 300 000 francs du fonds de solidarité à la Société coopérative immobilière du Cartel syndical de Delémont. La raison principale était des pertes de loyers ayant eu lieu il y a déjà quelques années lors de la dernière récession. Le deuxième prêt du fonds de roulement a été accordé à Logis suisse romand SA pour faciliter le financement d'un projet de rénovation d'un immeuble de 29 logements à Gland. En outre, un important prêt du fonds de roulement de 1 500 000 francs a été accordé à la Société coopérative d'habitation de Lausanne pour la réalisation de deux immeubles de 60 logements à Bussigny.

Un nouveau règlement du fonds de roulement

Signalons que le comité central a approuvé, le 16 mars 1989, un nouveau règlement du fonds de roulement. Ce règlement a été approuvé par l'Office fédéral du logement le 25 mai 1989.

Ce nouveau règlement assouplit sur plusieurs points l'ancien règlement. C'est ainsi que la durée des prêts, à l'exception de l'acquisition de réserve de terrains qui reste fixée à cinq ans, a été portée de dix à vingt ans au maximum.

En outre, notre Commission romande du fonds de roulement pourra notamment décider de l'octroi de prêts jusqu'à concurrence de 400 000 francs à de nouveaux requérants et de l'octroi de prêts jusqu'à concurrence de 300 000 francs à des requérants dont les prêts accordés jusqu'à présent ne dépassent pas la somme de 200 000 francs.

Revue Habitation

Comme chacun le sait, presque depuis la création de notre revue *Habitation*, nous avons travaillé en étroite collaboration avec les Imprimeries Populaires Lausanne. Il faut relever que le contrat qui nous liait à cette société, résultat d'une amitié entre les responsables respectifs de l'imprimerie et de l'USAL, avait quelque chose d'anachronique: en fait, les IPL étaient l'éditeur de la revue, assumant risque et bénéfice de l'opération, notre contribution étant constituée par la fourniture de la matière rédactionnelle.

Dans le courant de l'année dernière, les bases d'une nouvelle convention avaient été jetées. Malgré cela, en fin d'année, nous avons été avisés de manière abrupte que la revue ne pourrait pas continuer à être imprimée sans une contribution financière supplémentaire, qui s'est avérée être très en dessus de nos possibilités matérielles.

Face à l'ultimatum que nous avons reçu, nous avons tout de même trouvé un *modus vivendi* pour l'année 1989. Les IPL ont toutefois formellement dénoncé le contrat.

Devant cette situation, le bureau a recherché d'autres solutions et le comité a finalement approuvé la proposition faite de traiter avec la Société Roto-Sadag pour l'impression et la Maison Orell-Füssli pour la prospection des annonces.

Le budget est équilibré mais il nous faudra être extrêmement attentifs à l'évolution de cette affaire au cours de ces prochains mois. Nous savons que cette solution va occasionner un surcroît de travail à notre rédacteur, M. François-Joseph Z'Graggen, et pouvons, d'ores et déjà, le remercier pour les efforts que nous lui demandons de faire.

Relations avec l'ASPAN

Comme chacun le sait, l'ASPAN publiait dans notre revue *Habitation* trois encarts par année. A la suite des nouvelles dispositions prises par les Imprimeries Populaires à Lausanne, le bureau a rencontré, le 26 mai 1989, une délégation de

l'ASPAN. Celle-ci nous a déclaré qu'elle n'avait plus les moyens financiers pour assurer la parution des deux encarts prévus encore pour 1989. Ces tribulations n'ont pas affecté le fond de nos relations avec l'ASPAN puisque nous aurons le plaisir d'entendre tout à l'heure un éminent représentant de cette association dont nous soutenons les buts.

Bureau et secrétariat

Nous enregistrons cette année la démission de notre secrétaire, M. Pierre Liniger. Celui-ci continuera cependant à assurer le secrétariat de notre section romande jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau secrétaire. Nous reviendrons ultérieurement sur la somme de travail effectué par M. Liniger qui quittera une USAL plus solide et en plein développement.

Pour le remplacer, nous faisons actuellement des recherches et tous nos membres ont reçu un document invitant toute personne intéressée pour ce poste à se mettre en rapport avec nous. Si cette première recherche ne devait pas aboutir, nous recourrons alors à des annonces dans la presse romande.

Etant donné que Coop-vie, chez qui nous étions domiciliés à la rue du Clos-de-Bulle 8, à Lausanne, a décidé de restructurer son administration vaudoise et romande, il nous a été proposé de louer une partie des locaux. Après discussion, nous nous sommes mis d'accord sur la location d'une partie des bureaux actuels qui seront phy-

siquement séparés du service Coop protection juridique qui conserve l'autre partie. Dans la foulée, Coop-vie nous a également vendu, pour une bouchee de pain, le mobilier et le matériel de ces locaux.

L'Office fédéral du logement souhaite voir s'instaurer en Suisse des services consultatifs en matière de logements. Dans ce sens, en date du 21 avril 1989, ledit Office a adressé, à diverses associations et institutions dont l'USAL suisse et notre section romande, une lettre proposant la création d'un tel service consultatif. Une réunion a eu lieu à Berne le 10 mai 1989 au cours de laquelle notre président manifesta son accord et son appui à ce projet.

Il est clair que notre section romande est tout particulièrement apte à assumer l'exécution de cette tâche. Il est évident que l'élargissement des prestations de notre secrétariat amènera inévitablement la nécessité de trouver des fonds supplémentaires pour rémunérer le personnel engagé.

Nous avons reçu des assurances, tant de l'Office fédéral du logement que du secrétariat central, que nous pourrions être financièrement aidés dans cette action. Il reste maintenant à déterminer les modalités de cette intervention.

Comme on le voit, nous avons du pain sur la planche. Aussi, comptons-nous sur chacun d'entre vous pour nous soutenir dans nos actions, tant il est vrai que le logement coopératif a un rôle irremplaçable à jouer et que la solidarité entre ses membres doit être davantage renforcée.

Rapport du rédacteur principal

Comme l'a révélé notre vice-président, notre revue va changer d'imprimeur et de régie publicitaire. Après une longue et loyale collaboration avec les Imprimeries Populaires de Lausanne, les impératifs d'équilibre budgétaire ont amené le comité et le bureau à chercher un partenaire aux coûts de production plus faibles, et surtout, une régie publicitaire s'engageant sur un volume d'annonces qui couvre les frais de production.

C'est l'occasion aussi d'éclaircir la répartition des rôles, l'USAL devenant désormais éditeur, rôle assumé jusqu'à maintenant par les Imprimeries Populaires.

Ce changement interviendra au début de l'an prochain. Je précise, d'emblée, qu'il sera peu apparent, puisque l'équipe rédactionnelle et le look seront maintenus. Toutefois, alors que la rédaction disposait, jusqu'à maintenant (sans compter la couverture), d'une moyenne de 24 pages rédactionnelles à côté des 8 pages publicitaires, la répartition sera désormais de 18 pages rédactionnelles contre 14 pages publicitaires. Ce rapport reste tout à fait honorable, puisqu'il est généralement inverse dans la presse, une publication comme le *New York Times* ayant même 65% de publicité pour 35% de rédaction.

Les suppléments facturés par l'imprimeur ont aussi contraint l'ASPAN à renoncer à publier son bulletin sous la forme que vous connaissez. Il n'y a donc plus de support commun mais la complémentarité et la collaboration demeurent, puisque l'ASPAN est notre orateur aujourd'hui.

J'ai plusieurs fois parlé d'EUROPAN (Programme architecture nouvelle), parce que (je m'y suis passablement investi) je suis convaincu que l'amélioration du logement passe aussi, sinon surtout, par l'innovation architecturale.

EUROPAN, conçu dans la perspective de l'ouverture du Grand Marché européen, est aussi l'ouverture du débat sur l'innovation architecturale du logement, la confrontation et l'échange d'expériences.

Je me félicite que l'USAL romande ait compris le message, puisqu'à côté d'une contribution financière, elle a déjà participé, par l'entremise de notre vice-président René Gay, membre du Comité suisse de l'EUROPAN et membre du jury suisse.

Je profite donc de ce rapport pour faire le point et vous rendre compte des toutes dernières nouvelles, puisque je rentre de Milan, où se tient, hier et aujourd'hui, le premier EUROPAN-Forum.

Après les rencontres de la jeune architecture or-

ganisées par EUROPAN à Berlin l'automne passé, c'est maintenant le forum, la réunion à Milan des architectes lauréats et des maîtres d'ouvrages potentiels.

Après les neuf concours nationaux qui se sont déroulés cet hiver et ce printemps, 45 équipes lauréates et 45 mentionnées ont été récompensées, sur les 800 participantes.

Toutefois, on n'en est qu'à la moitié du gué, puisque l'objectif est de réaliser des projets de logement innovateurs. C'est le sens de l'EUROPAN-Forum, d'amener maîtres d'ouvrages et jeunes architectes à se rencontrer, à se connaître, à se côtoyer, à se donner envie de travailler ensemble. Le Conseil d'Etat vaudois a déjà, parmi les premiers, mandaté un lauréat suisse pour un avant-projet. Une quarantaine de contrats ont déjà été passés entre ces lauréats et des maîtres d'ouvrages du logement.

Chers membres qui êtes sur le point de décider de réaliser ou de rénover, n'oubliez pas cette pléiade de jeunes talents impatientes à plancher sur vos projets!

Les 45 projets lauréats vont être exposés un peu partout en Europe; en Suisse, à Lugano, Bâle, Zurich et Lausanne, puis dans les écoles d'architecture.

A Lausanne, lors du prochain Salon Habitat et Jardin, en mars 1990, les projets lauréats seront exposés dans le cadre d'Habitatch.

Pour ceux qui n'ont pu aller à Milan, je donne rendez-vous à la table ronde du 8 mars 1990, au Palais de Beaulieu.

EUROPAN, c'est aussi une dynamique où, après la première session, on prépare, dès maintenant, la deuxième. L'enthousiasme des premiers organisateurs est aussi vif.

Au chapitre du contenu rédactionnel de la revue, je répète ma litanie du regret de n'avoir pratiquement aucune contribution des membres.

Vous avez remarqué, depuis juin, l'introduction d'une nouvelle rubrique, tenue par Bruno Marchand, qui constitue une typologie de bâtiments de logements intéressants, mais construits il y a quelques décennies: il faut tirer parti des bons exemples de nos aînés. Cette rubrique est, de plus, conçue pour être aussi peu spécialisée que possible. J'espère qu'elle réalise son objectif.

Un mot encore pour vous dire que Bernard Vouga va beaucoup mieux, qu'il nous envoie ses amicaux messages en échange des vœux de santé que je lui ai transmis.

FJZ