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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 12

Vereinsnachrichten: USAL, Section romande : rapport annuel du comité, septembre 1990

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: 09.07.2025

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

RAPPORT ANNUEL DU COMITE

SEPTEMBRE 1990

PRÉSENTÉ LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE QUI S'EST DÉROULÉE À COUVET

Mesdames, Messieurs, chers Collègues,

Année après année, ce sont les mêmes constatations qui reviennent dans les rapports que nous rédigeons pour rendre compte de notre activité dans le marché du logement et pour caractériser ce marché :
Hausse des coûts de construction, des terrains, des taux d'intérêts sur les crédits et sur les hypothèques, disparité croissante des loyers des anciens et des nouveaux logements, impossibilité croissante pour les jeunes ménages, les personnes seules et les personnes âgées d'accéder à un logement neuf, augmentation de la surface moyenne par habitant mais néanmoins diminution de l'offre par rapport à la demande, nécessité sans cesse réaffirmée du recours à l'aide publique pour certaines catégories sociales, etc.
Cette année n'échappe pas à la répétition de ces vérités et de cette nécessité, lesquelles pourraient finir par paraître des truismes, n'était le degré cette fois franchement intolérable que la situation a atteint dans ce domaine ces derniers temps.
Ce mécanisme apparemment inexorable et pervers semble perpétuer la fatalité de la hausse des loyers, les différents facteurs qui y contribuent donnant l'impression de se relayer pour y parvenir. Aujourd'hui, alors que la jeune génération des années à forte natalité cherche un foyer, malgré le frein à la hausse des coûts de construction et surtout de terrain, ce sont les charges reportées sur les loyers par les taux hypothécaires qui sont telles qu'elles anéantissent jusqu'aux aides prévues par les pouvoirs publics.
Cette situation intolérable n'a pas seulement des conséquences désastreuses sur les budgets des ménages, mais sur le nombre des opérations qui sont susceptibles de se réaliser, les promoteurs ayant de plus en plus de peine à faire tourner leurs plans financiers, et sur la qualité, qui va immanquablement en souffrir. Par ailleurs, cet accroissement des charges va certainement pénaliser l'entretien du patrimoine, un travers qui, à long terme, entraîne ce qu'on a connu en France, en Italie, en Allemagne, sous le nom de «déséconomie».
Dans ce contexte, c'est tout l'arsenal des mesures, des aides et des interventions à tous les niveaux, qui doit être élargi.
Il semble même que l'ensemble de l'édifice de production du logement soit remis en question et l'on voit poindre des propositions inhabituelles.
Au niveau de la Confédération, le Conseil fédéral n'a pu que soumettre au Parlement un nouvel arrêté urgent, cette fois non pas destiné à freiner la spéculation mais à contrôler les taux hypothécaires. Une proposition du Département fédéral de Justice consistait à soumettre les taux à la surveillance des prix et une autre de l'Office fédéral du logement à reporter par capitalisation la différence de l'intérêt entre le taux usuel et 6,5% en augmentation de la dette hypothécaire durant trois ans. Ces propositions n'ont pas été retenues. Le Conseil fédéral souhaite également modifier l'ordonnance d'exécution de la Loi fédérale sur le logement au début de l'année prochaine, d'abord par un renforcement de l'aide aux organisation s'occupant de la construction d'utilité publique, grâce à des subventions à fonds perdus ou des prêts sans intérêts pour permettre l'acquisition d'immeubles, ensuite par une augmentation de l'attractivité de l'aide à la rénovation de logement grâce au découplage de l'abaissement de base et des abaissements supplémentaires, enfin par une adaptation des limites de revenu et de fortune aux limites du canton pour le paiement des abaissements supplémentaires, lorsque ce dernier fournit une prestation au moins équivalente à celle de la Confédération.
Mais cette fois-ci il semble bien que le mal soit si profond qu'il faille remettre en question les bases mêmes du système et en particulier le droit foncier.
On va certainement débattre ces prochains temps de propositions touchant au droit de préemption, à la suite d'une motion déposée au Conseil national par notre collègue Bernard Meizoz qui propose d'instituer un droit de préemption légal en faveur des coopératives ou dans le cadre du projet d'initiative populaire de notre collègue Gérard Ayer qui prévoit, entre autres, un droit de préemption pour les locataires lors de tout transfert de propriété.
Cependant, la crise structurelle profonde que chacun s'accorde à dénoncer est due à des causes et exige des remèdes qui sont exactement opposés selon les interlocuteurs à qui on s'adresse.
Pour les uns, seules des mesures politiques sont à même de corriger un marché que trop de libéralisme a dénaturé et pour les autres c'est au contraire ce qu'ils appellent la politisation croissante de l'immobilier qui est responsable de tous les maux dont souffre ce marché. On ne saurait pourtant reprocher à nos autorités d'intervenir avec un excès de zèle en matière d'encouragement à la construction de logements. Quand elles prennent des mesures, c'est vraiment parce que les conditions sont devenues intolérables pour la population, avec les risques de troubles sociaux que cela comporte.
Certes ces mesures ont pour effet, dit-on, de réduire les marges bénéficiaires et de décourager les investisseurs, accroissant par là-même la pénurie.
Mais c'est ici qu'il faut insister sur le rôle qui incombe alors aux organismes pour lesquels le rendement n'est pas le critère le plus important, et en particulier les membres de notre union. Car si le législateur prend des mesures négatives ou restrictives, qui freinent la spéculation proprement dite, il prend aussi des mesures incitatives, mais à l'intention des maîtres d'ouvrage qu'on peut qualifier de désinteressés, parce qu'ils s'adressent aux couches sociales défavorisées.
L'USAL ne peut que soutenir inconditionnellement les propositions qui ont pour conséquence de renforcer la capacité concurrentielle des maîtres d'ouvrages d'intérêt public, qui d'ailleurs savent, en retour, prolonger cette aide par des versements bénévoles à leur fond de solidarité, lequel augmente d'année en année et, comme le souligne la prise de position de notre union au sujet de l'ordonnance révisée, le soutien des autorités publiques trouve un écho au sein des organes des coopératives et des associations par l'engagement bénévole de ceux qu'une telle attitude encourage.
Une fois de plus, nous observons que la vérité ne se situe pas dans des prises de position abruptes renvoyant dos à dos des milieux économiques se croyant adultes et revendiquant une liberté absolue d'une part, et d'autre part des autoritées accusées de saper leur élan, mais plutôt dans la conjonction de mesures d'encouragement publiques bien ciblées, relayées par des organismes qui privilègent, par rapport au profit, l'engagement et la solidarité des usagers.
La part du marché ainsi détournée de la spéculation devrait s'accroître et constitue à n'en pas douter l'une des clés d'un marché assaini, mais pour autant bien entendu que des moyens suffisants soient mis à disposition. Cette part n'est pas seulement constituée des nouvelles constructions édifiées par les coopératives mais aussi de celles anciennes qui peuvent être acquises par elles. C'est dans ce sens que vont les projets de la nouvelle ordonnance de l'aide fédérale qui devrait permettre aux coopératives d'acquérir d'avantages d'immeubles.
L'USAL romande n'a pas attendu ces modifications de la WEG pour aller dans cette direction et pour apporter une démonstration des résultats spectaculaires que l'on peut obtenir en faisant jouer précisément cette collaboration entre les niveaux de décision fédéral, cantonal et local et l'initiative d'une association qui a pour vocation de provoquer et coordonner ce jeu. C'est cette démonstration exemplaire qui nous vaut d'être ici aujourd'hui à Couvet, théâtre d'une opération qui illustre parfaitement le rôle de notre association.

COMMENT TROIS COOPÉRATIVES D'HABITATION ONT-ELLES PU ACQUÉRIR LES 121 LOGEMENTS D'UNE CAISSE DE PENSIONS EN VOIE DE LIQUIDATION?

Depuis le1er juillet 1990, trois coopératives d'habitation, dont deux récemment créées, sont entrées en possession au total de 121 logements, jusqu'alors propriété de la Caisse de pensions de l'entreprise Dubied à Couvet.
Il s'agit tout d'abord de la coopérative d'habitation «Mon Logis» à Neuchâtel qui a acquis 31 logements à Neuchâtel et 24 logements au Landeron. La coopérative «Mon Logis» à Neuchâtel existe déjà depuis plus de quarante ans et groupe plus de 500 sociétaires. Elle gérait en 1988 370 logements et avait la même année une quarantaine de logements en construction.
La Coopérative «Coloma» à Marin, fondée en septembre 1988 regroupe les locataires de 4 petits immeubles de six appartements chacun, et la moitié de ceux-ci sont d'anciens salariés de l'entreprise Dubied.
Enfin, la Coopérative immobilière de Couvet a été fondée le 30 septembre 1988 par les locataires de Couvet des immeubles de la Caisse de pensions situés à Couvet et ainsi que des immeubles propriété de la Société immobilière Dubied, celle-ci faisant partie de la masse concordataire de l'entreprise Dubied, entrée en liquidation en mai 1988. La Caisse de pensions possédait 42 logements à Couvet tandis que la Société immobilière Dubied en possédait plus de 200 environ.
L'Assemblée constitutive de la Société coopérative immobilière de Couvet avait été d'ailleurs précédée d'une grande réunion d'information le 6 octobre 1988 et l'«Express», le quotidien de Neuchâtel, avait alors publié un article important qui aujourd'hui peut apparaître comme prémonitoire, intitulé : «Spéculateurs, en garde! L'USAL vient au secours des locataires des immeubles Dubied».
Il a donc fallu près de deux ans de prises de conscience, de réunions, de lutte et d'interventions, et il serait trop long de relater ici tout ce processus.
Signalons cependant quelques faits saillants. Tout d'abord le Conseiller d'Etat Pierre Dubois, chef du Département de Justice, dans une décision officielle du 21 novembre 1988 demandait au Conseil de fondation de la Caisse de pensions Dubied de «s'efforcer de répondre positivement à une ou plusieurs offres d'achats des immeubles de la Caisse présentées par les locataires ou des sociétés coopératives de logements».
La position du Conseil de fondation n'était pas simple. Si d'une part, il pouvait vendre au plus offrant, c'est-à-dire à des spéculateurs immobiliers, il s'exposait là à une vague de critiques absolments fondées, en raison des futures augmentations de loyers. Il faut savoir que ces 121 logements figuraient au bilan 1988 de la Caisse de pensions pour un montant dépassant à peine les dix millions de francs, alors que la valeur d'assurance atteignait plus de seize millions pour une valeur de rendement proche de onze millions.
Enfin en janvier 1989, Monsieur Thomas Guggenheim, Directeur de l'Office fédéral du logement, recevait une délégation des trois coopératives d'habitation conduite par M. Pierre Liniger en sa qualité de secrétaire de la section romande de l'USAL. Dès lors, les conditions d'une aide fédérale étaient précisées. Elles allaient permettre, avec l'aide de l'USAL elle-même, aux trois coopératives à entrer en négociation avec le Conseil de fondation de la Caisse de pensions.
Ces négociations durèrent plusieurs mois car des compagnies d'assurances et même une importante caisse de retraite firent également des offres, sans parler des milieux immobiliers proprement dits.
Le 30 septembre 1989, la section romande de l'USAL, tenant son Assemblée Générale à Martigny adopta à l'unanimité une importante résolution (voir ci-dessous), transmise au Grand Conseil Neuchâtelois.
D'autre part, le 20 mars 1990, le Comité central de l'USAL, réuni à Berne, après la Commission romande du Fonds de roulement, décidait unaniment d'accorder des prêts aux trois coopératives.
Finalement, le Conseil de Fondation de la Caisse de pensions Dubied en liquidation accorda la préférence aux trois coopératives d'habitation si celles-ci s'alignaient sur les propositions des compagnies d'assurances. Les trois coopératives, après avoir consulté leurs membres constatèrent qu'avec l'apport des parts sociales demandées aux coopérateurs, l'aide de l'USAL et un financement hypothécaire, qu'elles pouvent acquérir les 121 logements pour un prix quelque peu supérieur à 13 millions.

Ainsi donc, avec l'USAL, les trois coopératives ont obtenu après une longue lutte de près de deux ans, une victoire certaine. Cependant, le problème des 200 logements de la Société immobilière Dubied demeure. La Société coopérative immobilière de Couvet attend toujours les dossiers des liquidateurs et de la Commission des créanciers de la masse concordataire. Et elle peut compter sur l'aide vigilante de la section romande de l'USAL.

ACTIVITÉ DU COMITÉ

L'exercice écoulé a mal commencé pour votre président puisqu'il n'a pu assister ni à la dernière Assemblée Générale ni aux premières séances du Bureau et du Comité, empêché qu'il était par l'obligation de garder le repos plusieurs mois. Je dois, à ce propos, dire toute ma reconnaisance à mes collègues du bureau et tout particulièrement à notre vice-président René Gay, déjà surchargé par la présidence centrale, pour la manière dont ils ont accepté le surcroît de responsabilité qui découlait de cette absence, ceci d'autant plus que nous avions à gérer, pendant cette période, le difficile passage non seulement d'une forme de secrétariat à une autre, mais d'un secrétaire à un autre. En effet, comme cela avait déjà été annoncé, Pierre Liniger, qui a veillé au bon fonctionnement de notre secrétariat et de notre section pendant plus de six années, nous a demandé de lui trouver un successeur.
Nous avons publié dans notre revue un article pour dire à Pierre Liniger toute notre reconnaissance pour les activités multiples qu'il a déployées au secrétariat de notre section. Nous tenons à lui réitérer ici l'expression de notre gratitude renouvelée qui prend aujourd'hui, et dans cette cité, un relief tout particulier en raison de la part prépondérante qu'il a prise dans la mise sur pied de tout le dispositif susceptible de reprendre les immeubles de la Caisse de pension de Dubied. Cet exemple concret illustre aussi bien ce que doit être le rôle de notre association que les qualités qui ont du être déployées à cet effet et dont Pierre Liniger est remarquablement pourvu: vigilance et présence d'esprit devant l'actualité, connaissance du marché, des législations et des sensibilités, dévouement à la cause coopérative et détermination qu'une bonhomie teintée d'humour parfois caustique ne dépareille pas, bien au contraire.
Ce n'est évidemment pas une tâche facile que de trouver les moyens de poursuivre son action. Nous y avons été aidés par les circonstances qui, comme cela a été annoncé l'an dernier, ont vu l'Office fédéral du logement, conjointement avec nos organes centraux, procéder à un redéploiement des moyens propres à assurer à l'avenir un service de consultation permanent, non seulement à l'intention des membres de l'Union, mais aussi d'une manière générale à l'intention de tous les intéressés à la création de coopératives et à l'accompagnement de ceux-ci en matière de construction sur les plans économiques et juridique.
Cette nouvelle structure et ces nouveaux moyens financiers ont été mis en place à la suite de nombreuses consultations et de plusieurs tentatives et essais d'organigrammes. Il est finalement apparu que c'était bien l'USAL, en tant que principale organisation faitière du logement social, qui était la mieux préparée à assumer cette fonction. Le Secrétariat Central et le Comité Central ont, pour leur part, contribué d'une manière déterminante, à la mise en place d'un secrétariat romand jouant également le rôle de centrale de consultation pour la Suisse romande, avec des moyens sensiblement accrus. Ces nouveaux moyens montrent bien l'importance qu'est en train de prendre dans la politique générale de la Confédération, le rôle attribué à des organismes comme le nôtre, puisqu'en définitive, bien que par le truchement des contributions de notre fonds de roulement, ce sont les sommes mises à disposition par la loi fédérale qui nous permettent cet accroissement de notre action. Il va sans dire que ce service de consultation est assorti d'un règlement destiné à en fixer le fonctionnement, les buts et les moyens financiers, règlement élaboré par le Comité central et entré en vigueur le ler avril de cette année et qui sera publié dans notre revue.
Dans ces conditions nous avons pu procéder à ce que nous souhaitions depuis bien longtemps au vu de nos obligations croissantes, à savoir la constitution d'un secrétariat permanent doté d'un responsable qui puisse consacrer tout son temps et toute son énergie aux multiples tâches qui nous incombent. C'est ainsi que nous avons pu engager dès le 1er janvier de cette année Monsieur Pierre-Gérard Stalder, licencié en sciences économiques et sociales de l'Université de Genève, ancien délégué du CICR et expérimenté dans la banque et la publicité, qualité que nous recherchions, puisque le poste de secrétaire se double, ainsi que nous le verrons tout à l'heure sous la rubrique consacrée à l'habitation, de la gestion publicitaire de notre revue. Nous avons également publié un article dans notre journal pour saluer l'arrivée de M. Stalder et nous lui redisons ici nos souhaits de bienvenue.

NOUVEAUX MEMBRES

Nous avons eu le plaisir de voir la demande d'admission de plusieurs coopératives dans notre section. Il s'agit de :
— la coopérative «La Boîte», à La Chaux-de-Fonds
— la coopérative «Les Héliotropes», à Cernier
— la coopérative «La Neyrusience», à Neyruz
— l'Association «l'Artisane», à Monthey
— la coopérative «SCHD», Société Coopérative d'Habitation pour un Habitat Différent, à Genève
Le Comité, à la demande du bureau a, à cette occasion, réactualisé la commission dite de vérification des statuts présidée par M. Picot qui fonctionnait avant la venue de M. Liniger, pour permettre à notre nouveau secrétaire de se familiariser avec des aspects juridiques importants comme le but de la société candidate, les moyens mis en œuvre et la liquidation. D'autre part, la Ville de Delémont a décidé de soutenir l'action de la Section romande en devenant membre, ce dont nous nous réjouissons.

NOUVEAU DROIT DE BAIL

L'importante question de l'introduction du nouveau droit de bail entrée en vigueur en juillet a été traitée d'abord dans le cadre de l'assemblée générale de l'USAL suisse à Berne en juin de cette année, où on a relevé la remarquable participation des Romands et où l'on a pu entendre des interventions très complètes de M. Thomas Guggenheim et de Mme Sylvia Maurer, avocate. Le texte de M. Guggenheim a paru dans la revue Habitation et le texte de Mme Maurer a été adressé après traduction à chaque société membre. De plus, chaque sociétaire a reçu du secrétariat une lettre demandant à nos membres de formuler leurs questions et observations au sujet de ce nouveau droit de bail. Sur cette base le Comité décidera de l'action éventuelle à entreprendre.

INITIATIVE AYER

Notre Collègue Gérald Ayer, après 30 ans de réflexion et d'expériences de toutes natures dans les problèmes fonciers, en s'efforçant de mettre de côté tout a priori idéologique et toute hypothèque politique, dans la sérénité acquise après des années de lutte, où son tempérament combatif a su se donner libre cours, mais devant l'absence de contenu réel de la politque foncière dans notre pays où rien de concret ne sera vraisemblablement proposé après les arrêtés contre la spéculation, s'est posé la question : «qu'est-ce qu'il faudrait faire?». Comment faire pièce durablement aux hausses injustifiées de terrains qui ne reposent sur aucune prestations réelle?
Il a finalement rédigé un projet d'initiative populaire intitulé, après plusieurs changements, «Pour une meilleure répartition de la propriété et la sécurité du logement». Il a souhaité que l'USAL, avec les locataires, fasse partie des initiants et a soumis au bureau d'abord puis à notre comité, ainsi qu'au Comité central, des textes sur lesquels nous avons pu nous faire une idée.
Le Bureau et le Comité ont été impressionnés par la qualité et la subtilité de la réflexion, qui, loin de toute polémique, réussit à mettre le doigt sur les valeurs essentielles qu'il s'agit de sauvegarder aux prix le plus équitable possible. Le projet met l'accent sur l'usage personnel, sur le droit de préemption lors de tout transfert de propriété en faveur des locataires d'habitations collectives ou d'organismes de droit public et sur la notion de valeur équitable.
Le Comité estime qu'il s'agit là d'une contribution certes ambitieuse et risquée mais réaliste et nuancée qui mérite d'être soutenue et qui va dans le sens, à long terme, d'un net accroissement de la part du marché dépendant des coopératives.

COMMISSION ROMANDE DU FONDS DE ROULEMENT

Le Président de la Commission romande du Fonds de roulement, M. R. Gay, ayant été nommé à la présidence du Comité Central de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement au cours du Congrès qui s'est déroulé les 4 et 5 juin l989 à Genève, la composition de la Commission romande du Fonds à été remaniée en cours d'année. C'est ainsi que l'on a fait appel à M. Edy Gianora, membre de la Commission et directeur de la Société coopérative SICOOP à Fribourg, pour lui succéder à la présidence. Un nouveau membre a été élu en la personne de M. Adrien Rizzetto, caissier de la section romande et directeur de la Coopérative lausannoise du Logement Salubre.
Au cours de l'année 1989, la Commission romande n'a siégé qu'à deux reprises au cours desquelles elle a eu l'occasion d'octroyer deux prêts, soit :
Fr. 300'000.- à LOGIS SUISSE (ROMAND) SA pour une rénovation d'un immeuble de 24 logements à Gland et
Fr. 60'000.- à une jeune coopérative «alternative» «LA BOITE», à La Chaux-de-Fonds qui désire acquérir une ancienne fabrique d'horlogerie en vue de créer 3 appartements.
La Commission romande a par ailleurs examiné et préavisé favorablement à l'intention du Comité Central deux autres prêts, à savoir :

Fr. 1'500'000.- à la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION LAUSANNE en vue de faciliter la réalisation de deux immeubles locatifs à Bussigny comprenant au total 60 logements.

Fr. 1'200'000.- à la SOCIETE COOPERATIVE SICOOP, à Fribourg pour un projet de 74 logements au total dans le quartier des Dailles-Sud, à Villars-sur-Glâne.
La Commission romande s'est particulièrement investie en vue de la modification du Règlement du Fonds de Roulement qui est intervenue en date du 31 mai 1989. Le nouveau règlement a largement tenu compte de ses propositions et plus particulièrement de celle visant à augmenter la durée d'octroi des prêts qui peut désormais être portée à 20 ans.

REVUE HABITATION

Notre revue a été à nouveau l'objet, cette année, de passablement de péripéties et a occasionné au bureau un net surcroît de travail. Notre rédacteur va tout à l'heure vous donner un résumé plus détaillé des dispositions qui ont été prises tant pour l'impression et la rédaction, que pour la publicité, qui, à la suite de la défection d'Orell Füssli, a été reprise entièrement par notre secrétariat.
Nous avons maintenant en main un outil de qualité, bien présenté, comportant une matière rédactionnelle intéressante aussi bien pour les professionnels que pour nos membres et dont la réputation s'accroît, ce qui ne saurait nuire aux objectifs qui sont les nôtres, même si la partie réservée aux activités de l'USAL et aux problèmes de logement proprement dits n'est pas encore aussi développée que beaucoup souhaiteraient, mais les nouveaux moyens mis à disposition de notre secrétariat devraient nous permettre peu à peu d'y parvenir. Le rapport du rédacteur est disponible au secrétariat.

COMPTES 1989

Enfin les comptes de l'exercice 1989 bouclent avec un bénéfice de Fr. 1'156.55 et le capital se monte à Fr. 53'377.55.
Je vous remercie de votre attention.

Bernard Vouga
Président de la Section romande de l'USAL