

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

**Band:** 65 (1993)

**Heft:** 1

**Artikel:** Le président sortant de l'USAL l'affirme : "coopératives, c'est le moment de construire!"

**Autor:** Vouga, Bernard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129225>

### **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**

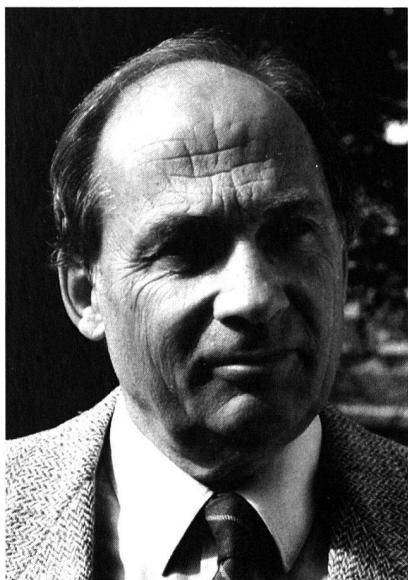
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 19.11.2024

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



B. Vouga (a)

LE PRÉSIDENT SORTANT DE L'USAL L'AFFIRME :

## «COOPÉRATIVES, C'EST LE MOMENT DE CONSTRUIRE!»

Seule l'addition des temps de réaction de tous en est la cause et cette cause n'est pas d'ordre physique, mais d'ordre mental. La plupart du temps, l'écoulement régulier du trafic est perturbé beaucoup plus par des phénomènes psychologiques que par des causes matérielles réelles.

Sur le marché du logement, d'une façon un peu analogue, on ne parvient pas à assurer une production régulière de logements. Depuis des décennies, on passe presque sans transition de la surchauffe au marasme. Des facteurs psychologiques amplifient démesurément des variations en réalité peu importantes et provoquent cette alternance d'euphorie et de morosité dommageables aussi bien l'une que l'autre.

Aujourd'hui, nous sommes en pleine morosité. On parle à nouveau de logements vacants. La crainte du lendemain décourage simultanément investisseurs et locataires et avant même que la pénurie ne soit jugulée, la machine de production tend à s'arrêter. Au moment où elle repartira, bien entendu, le retard accumulé l'obligera à adopter un régime exagéré, comme on l'a vu régulièrement par le passé.

Dans cette phase négative du jeu de l'accordéon, comme sur la route, l'addition des craintes individuelles conduit au blocage. Mais du haut de l'hélicoptère, celui qui regarde le ruban sur toute sa longueur sait que ce blocage n'est qu'un regrettable phénomène passager. Si nous essayons de prendre un peu de hauteur, que nous ne cédon pas à un défaitisme par essence contagieux, que voyons-nous?

Pendant que ces dernières années, les revenus ne cessaient d'augmenter, comme d'ailleurs la population, le nombre de logements construits par année, n'a fait que diminuer. Il n'est pas nécessaire d'en rappeler ici les raisons qui sont principalement la distorsion, entre les coûts des nouvelles constructions et les frais de financement d'une part, et les capacités financières moyennes des habitants de l'autre. La pénurie n'a donc

fait que s'aggraver. L'approvisionnement global en logements est par conséquent déjà déficitaire et il faudrait donc déjà maintenant, au lieu de ralentir encore le mouvement, comme on le voit en ce moment, accélérer le rythme de production en tout cas dans certaines zones.

C'est ce que nous ne faisons pas, impressionnés que nous sommes par la réapparition d'un certain nombre de logements vacants, sans voir que ce sont des logements la plupart du temps sans réelle signification, s'agissant pour une large part de logements à vendre ou de logements chers, trop chers qui ne contribuent donc pas à une véritable détente.

### LE BON MOMENT

Une vue sereine et à long terme obligerait à constater que c'est maintenant précisément qu'il importe de construire, et notamment pour les maîtres d'ouvrage qui travaillent avec l'aide des pouvoirs publics, c'est à dire les coopératives. Bien entendu, il importe de le faire au bon endroit et pour les loyers supportables.

Beaucoup de facteurs nous y invitent. Une volonté politique, au niveau du Conseil national qui a voté 7 milliards 400 millions de crédits pour les abaissements de base et la participation au capital des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Des terrains à nouveau disponibles à des prix raisonnables, des coûts de construction à la baisse, de nouvelles possibilités de financement par le biais d'organisme comme la Centrale d'émission créée l'année dernière, la mise à disposition des fonds du 2<sup>e</sup> pilier, comme on le verra tout à l'heure.

Les cantons font également chacun à sa manière, des efforts importants pour encourager cette politique. Pour certains d'entre eux, comme Fribourg, par exemple, on n'a jamais atteint un aussi fort pourcentage de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics.

On pourrait souhaiter néanmoins et cela paradoxalement dans les cantons qui ont la plus longue tradition

**D**ans la situation de morosité actuelle, le propos est courageux, mais pertinent. Au risque de se faire critiquer par les empêcheurs de construire des logements sociaux, le président sortant de la section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) Bernard Vouga incite les coopératives d'habitation à ne pas se laisser impressionner par la psychose ambiante. Il l'a dit clairement en octobre dernier lors de l'assemblée générale de l'USAL romande à La Chaux-de-Fonds. Voici un large extrait de son intervention. «On peut trouver une certaine analogie entre la construction de logements et le flux des automobilistes sur les autoroutes. Ils en subissent les ralentissements, voire les arrêts, avec un sentiment d'impuissance dû en grande partie à l'ignorance des mécanismes qui les provoquent. (...) Le bouchon, sauf en cas d'accident réel bien entendu, n'en est pas un. Il est seulement perçu comme tel à l'arrière alors qu'en avant la voie est libre depuis longtemps.

en matière de législation sur le logement, une coordination mieux appropriée entre les mesures prises au niveau communal, cantonal et fédéral.

Comme nous l'avons souvent répété, et notamment lors d'un colloque organisé à Neuchâtel par l'IREC et l'OFL l'hiver dernier, intitulé: «Pour une politique incitative du logement», tout l'arsenal législatif de notre pays en matière d'aide au logement est basé sur la complémentarité: une aide ne déploie généralement tous ses effets que dans la mesure où elle est relayée par d'autres efforts. Lorsque tous les efforts se trouvent réunis, on arrive à des résultats étonnants. Lorsqu'au contraire un type d'aide, si bien intentionné soit-il, se retrouve tout seul, c'est souvent comme s'il n'existait pas.

Le système ne fonctionne bien que s'il existe une certaine harmonie entre les législateurs, sinon entre les administrations des différents niveaux politiques.

Il est regrettable que dans certains cantons, ces législations s'excluent l'une et l'autre au lieu de se renforcer comme c'est le cas dans d'autres. Car aujourd'hui, à cause de l'élévation

des taux d'intérêts, seul le cumul des abaissements permet d'atteindre le but recherché.

Il y aurait certainement lieu d'examiner et pour quoi pas au sein de notre union, dans quelle mesure, sans remettre fondamentalement en question des lois parfois votées depuis longtemps, on pourrait les adapter, les rendre plus compatibles pour permettre toute une série d'opérations autrement vouées à l'échec.

On devrait pouvoir aussi, par la même occasion, se mettre d'accord pour adopter des mêmes limites de coût, une même façon de calculer les loyers ce qui simplifierait grandement les procédures et ne porterait pas une atteinte excessive aux autonomies cantonales.

#### L'APPORT DU 2<sup>e</sup> PILIER

Comme vous l'avez appris par la presse, cet été le Conseil fédéral a franchi un pas important en adoptant un projet qui mûrissait depuis longtemps dont nous avons débattu plus d'une fois dans notre union. Il s'agit de l'élargissement de l'éventail des possibilités d'utilisation des capitaux du 2<sup>e</sup> pilier, ceux que récoltent les caisses de pension des entreprises.

A vrai dire, cette nouveauté est à considérer dans la perspective d'un encouragement accru souhaité depuis longtemps et qui figure dans la WEG de l'accession à la propriété, accession qui comme chacun sait reste faible en Suisse par rapport aux pays qui nous entourent.

Mais elle permettrait aussi, et c'est ce qui nous intéresse, le financement par ce moyen, de parts sociales de coopératives d'habitation.

Quand on sait que c'est très souvent le manque de fonds propres qui empêche les coopératives de jouer le rôle qu'elles devraient sur le marché du logement, on voit immédiatement tout l'intérêt qu'une telle innovation représenterait pour notre mouvement.

Bien sûr une quantité d'arguments vont pleuvoir tendant à démontrer le danger de ces possibilités. Il faut espérer qu'elle ne parviendront pas à ébranler cette évidence que le logement en lui-même, par nature, par la sécurité et la garantie qu'il représente, constitue un élément de la prévoyance, en tout cas pour ceux qui le conçoivent ainsi(...)

Bernard VOUGA

## LE DEUXIÈME PILIER À LA RESCOURSE DES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ?

**U**ne part plus importante des capitaux accumulés par les caisses de pension doit être affectée à la création de logements en propriété individuelle. Quelles sont les limites de cette exigence? Le Conseil fédéral les définit clairement dans son message publié en août sur «l'encouragement à l'accession à la propriété de logements par les fonds de la prévoyance professionnelle». Contrairement à ce qu'il envisageait

auparavant, l'Exécutif écarte aujourd'hui l'idée selon laquelle les assurés peuvent uniquement revendiquer un prêt de leur caisse de pension. Il est prévu maintenant de leur verser directement, sur demande, une part de leur fonds de prévoyance. A cet égard, les modalités de versement doivent garantir que l'argent serve exclusivement à l'acquisition d'un logement et non pas par exemple à l'achat d'une voiture.

Les seules économies notables que de nombreux ménages sont actuellement en mesure de faire (et doivent faire) sont déposées auprès des institutions de prévoyance. Ces dernières - il s'agit essentiellement de caisses de pension - ne s'occupent pas volontiers du financement nécessaire à l'acquisition d'une maison ou d'un terrain. Durant les dix dernières années, leur

part des crédits hypothécaires de l'ensemble de la Suisse a passé de 5 à 4 %. Autrement dit, on peut estimer qu'en 1991, sur un montant moyen de 63'000 francs de dettes hypothécaires par tête d'habitant, les caisses de pension n'ont pris que 2'500 francs à leur charge.

J'ai ramené de ma dernière période de service militaire une impression tenace. En effet, j'ai pu voir à quel point certains de mes camarades souffraient du fait qu'en dépit d'un bon revenu, ils ne pouvaient s'acheter une maison. Pour eux comme pour bien d'autres, ce serait assurément une aide décisive si le projet de loi du Conseil fédéral venait à produire ses effets. Fidèle à ses statuts et à l'action menée jusqu'à ce jour, l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement soutiendra ce texte. Contrairement à ce