

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 67 (1995)

**Heft:** 3

**Artikel:** Association suisse pour l'habitat : 75 ans d'engagement en faveur de l'habitat

**Autor:** Ribaux, Jacques

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129370>

### **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:** 22.12.2024

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

# ASSOCIATION SUISSE POUR L'HABITAT

75 ANS D'ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'HABITAT

**L**a Section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) s'est réunie en assemblée générale à Genève, samedi dernier, sous la présidence de Mme Christiane Layaz-Rochat. On notait parmi l'assemblée M. Philippe Joye, Conseiller d'état, qui a apporté le salut des autorités, Mme Jacqueline Burnand, Conseillère administrative de la Ville de Genève, M. Pierre Ischi, Directeur général du logement, et l'on remarqua également les présences de MM. René Gay et Dr Fritz Nigg, respectivement président central et directeur de l'ASH Suisse.

## «LE LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE» : SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

– Madame Jacqueline Burnand a exposé à cette occasion la politique du logement «modéré» de sa ville, qui consiste pour l'essentiel, d'une part, à la réalisation d'immeubles de toutes catégories où les loyers sont calculés en fonction du revenu et peuvent donc varier régulièrement et, d'autre part, à la mise à disposition de terrains en droit de superficie à des fondations ou des sociétés coopératives. Le gros problème se pose pour la Ville comme pour les particuliers, est-il besoin de le rappeler, dans la rareté des terrains.

– Monsieur Jacques Ribaux qui intervenait officiellement pour la première fois en qualité de nouveau Directeur suppléant de l'Office fédéral du logement a tout d'abord présenté les problèmes du logement tels qu'ils se posent sur un plan général en Suisse et dans le cadre de la loi fédérale (WEG). L'orateur a

analysé l'évolution du besoin en logements durant ces 25 dernières années sous trois aspects.

– La comparaison entre les logements neufs et les logements vacants démontre que notre pays a déjà connu un taux de logements vacants supérieur à ce que l'on connaît aujourd'hui. Si le nombre de logements neufs ne diminue pas, le nombre de logements vacants risque encore d'augmenter. Il faut donc s'attendre à une diminution du nombre de logements neufs aidés par la Confédération.

– L'examen de différents indices fait apparaître qu'un loyer au bénéfice du système de l'abaissement de base est inférieur après 25 ans à celui d'un logement du marché libre.

– Enfin l'évolution du nombre de logements (85'000) qui ont été mis au bénéfice de la WEG depuis 1976 nous fait constater que l'aide fédérale est clairement plus sollicitée pendant les périodes de crise et que l'augmentation de cette dernière se produit juste après les hausses des taux de l'intérêt hypothécaire.

Une des premières conséquences de la situation actuelle est la réduction du volume des logements qui pourront être mis au bénéfice de l'aide fédérale et la mise en place d'un contingentement. Pour 1995, les aides porteront sur 6'300 logements locatifs et 2'200 unités en propriété.

Sur la base de l'analyse de la situation exposée précédemment ainsi que de ses conséquences sur la politique du logement, le rôle des coopératives d'habitation à l'aube du 3<sup>e</sup> millénaire va certainement s'accroître, et leurs efforts devraient se concentrer en priorité sur la construction de logements simples et bon marché pour les couches les plus modestes de la population, sur la construction de logements coopératifs pour les couches moyennes de la population soit pour la location, soit pour l'accès à la propriété. En outre, un rapprochement est souhaitable avec les associations s'occupant de la protection des locataires pour une meilleure coordination et compréhension entre des organisations qui suivent fondamentalement le même but : l'harmonie entre

l'homme et son habitat.

Pour conclure, M. Ribaux réaffirme que pour atteindre ces objectifs, le soutien des organisations faitières est très important, puis il remercie les romands de l'ASH en leur souhaitant bon vent.

## ACTIVITÉS DE L'ASH

L'ASH est la seule organisation suisse réunissant à la fois les coopératives d'habitation, les fondations d'habitation et les associations de propriétaires de maisons familiales. En chiffres, elle représente aujourd'hui 850 maîtres d'ouvrage et plus de 110'000 appartements. L'ASH encourage la construction de logements et notamment des logements sociaux.

Elle recherche des solutions nouvelles concernant l'habitat, octroie et négocie des crédits, organise des cours et des séminaires, soutient la politique de ses membres auprès des autorités communales et cantonales. Elle entretient également des liens étroits avec l'Office fédéral du logement et offre un service de consultation dans les domaines technique, financiers et juridique. Enfin, HABITATION, la seule revue romande qui traite des multiples aspects de l'habitat, est l'organe officiel de la section et de la FAS (Fédération des architectes suisses).

Dans son rapport, la Présidente Christiane Layaz a insisté sur le rôle important joué par les coopératives d'habitation durant ces 75 dernières années. Depuis les pionniers de la section romande, si les temps ont changé, les problèmes subsistent, mais les valeurs de 1920 sont toujours celles d'aujourd'hui : solidarité et engagement personnel ; car dans le domaine du logement, la coopérative demeure, selon l'association, la meilleure forme de la responsabilité sociale.

Les élections bisannuelles statutaires du comité ont également eu lieu lors de cette assemblée générale. La Présidente et quinze membres ont été reconduits dans leurs fonctions, auxquels se joignent les représentants de l'Office fédéral du logement et des Offices cantonaux du logement de Suisse romande.

# À L'AUBE DU III<sup>e</sup> MILLÉNAIRE

**P**our illustrer de façon simple les problèmes que connaît notre pays dans le domaine du logement et la façon dont la direction de l'OFL envisage de les aborder, je dois vous montrer 3 tableaux qui me paraissent très significatifs [voir ci-contre].

Le *premier* graphique montre l'évolution de la construction des logements neufs et celle des logements vacants depuis 1970.

Ce tableau appelle les remarques suivantes :

- Notre pays a déjà connu un taux de logements vacants supérieur à ce que l'on connaît aujourd'hui.
- Jusqu'à présent, la courbe des logements neufs se déplaçait dans le sens inverse de celle des logements vacants, ce qui est logique.
- Depuis une année, les 2 courbes, en forte croissance, se déplacent parallèlement. Si le nombre de logements neufs ne diminue pas, le nombre de logements vacants risque encore d'augmenter.

Nous constatons que le besoin en logements baisse de façon générale et que la production de nouveaux logements pourra répondre à la demande. Il faut donc s'attendre à une diminution du nombre de logements neufs aidés par la Confédération.

Le *deuxième* tableau représente l'évolution de la courbe de différents indices suisses depuis 1970. L'examen de ces différents indices nous montre que le loyer d'un logement au bénéfice du système de l'abaissement de base est inférieur après 25 ans à celui d'un logement soumis au marché libre. Sur une période de 30 ans, l'indice du loyer abaissé selon le système WEG n'est

pas supérieur à l'indice des prix à la consommation, même si sur des périodes plus courtes, nous pouvons constater des fluctuations moins favorables aux logements soumis à l'aide fédérale. Avec l'expérience, il s'avère que le système de l'abaissement de base peut être maintenu. Il faut toutefois pouvoir faire preuve de souplesse en période de récession en prolongeant la durée du remboursement et en tenant compte des cas de rigueur.

Le *troisième* graphique montre l'évolution du nombre de logements qui ont été mis au bénéfice de la WEG depuis 1976 ainsi que celle du taux moyen de l'intérêt des nouvelles hypothèques en 1<sup>er</sup> rang. Ce tableau appelle les remarques suivantes :

- L'aide fédérale est clairement plus sollicitée pendant les période de crise.
- L'augmentation de l'aide fédérale se produit juste après les hausses des taux de l'intérêt des prêts hypothécaires.
- Depuis le début des années 90, le nombre de logements au bénéfice de l'aide fédérale a crû de façon massive. L'aide à la construction de logements a servi d'instrument de relance de l'économie de la construction.

Une des premières conséquence de cette situation est la réduction du volume des logements qui pourront être mis au bénéfice de l'aide fédérale et la mise en place d'un contingentement. Le nombre et la répartition des logements pour 1995 ont été fixés de la manière suivante :

Pour terminer ce chapitre, je vais vous esquisser en style télégraphique les différents problèmes que nous devons affronter ces prochains mois ainsi que les nouvelles orientations que nous entendons donner à l'aide au logement social :

## DROIT DU BAIL

Adoption par les chambres fédérales des contrats-cadre du bail à loyer,  
Révision de l'ordonnance sur le bail à loyer,  
Révision du CO

## HABITAT-CH

Répartition inégale de la charge locative  
Augmentation du nombre de logements vacants  
Faible proportion de logements en propriété  
Modifications démographiques / personnes âgées, famille monoparentales  
Augmentation des groupes à risques  
Nouvelles formes de ménage / modèles d'intégration  
Habitat et environnement / qualité de l'habitat

## WEG/LCAP

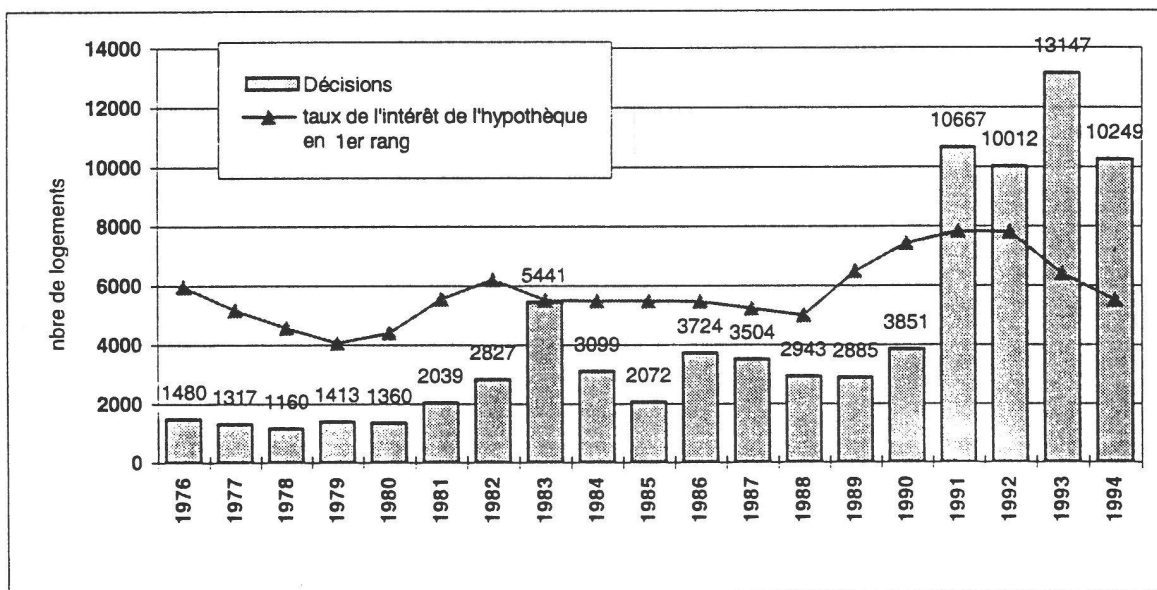
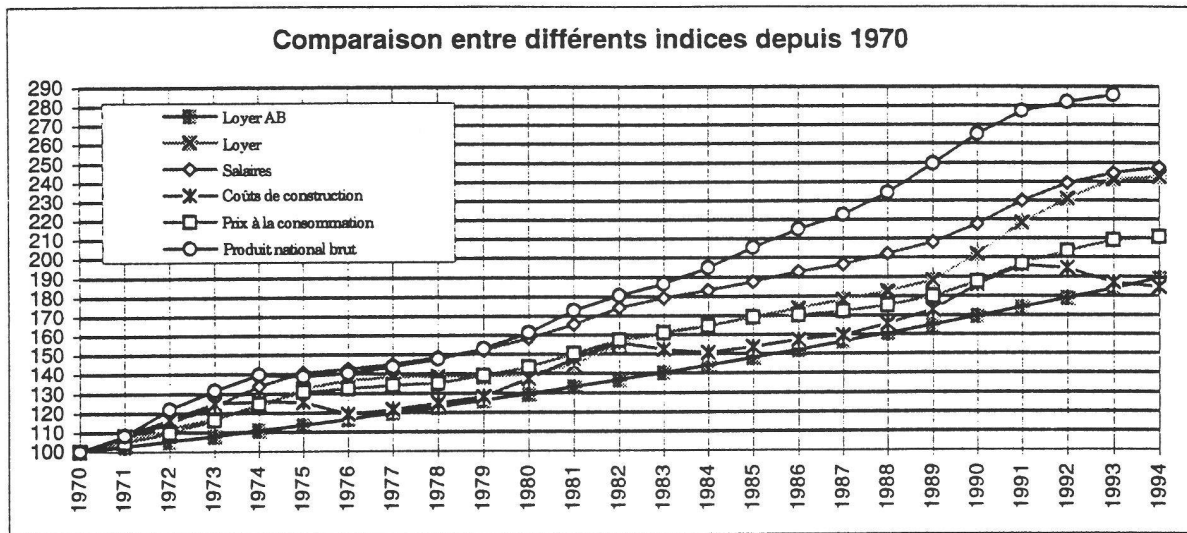
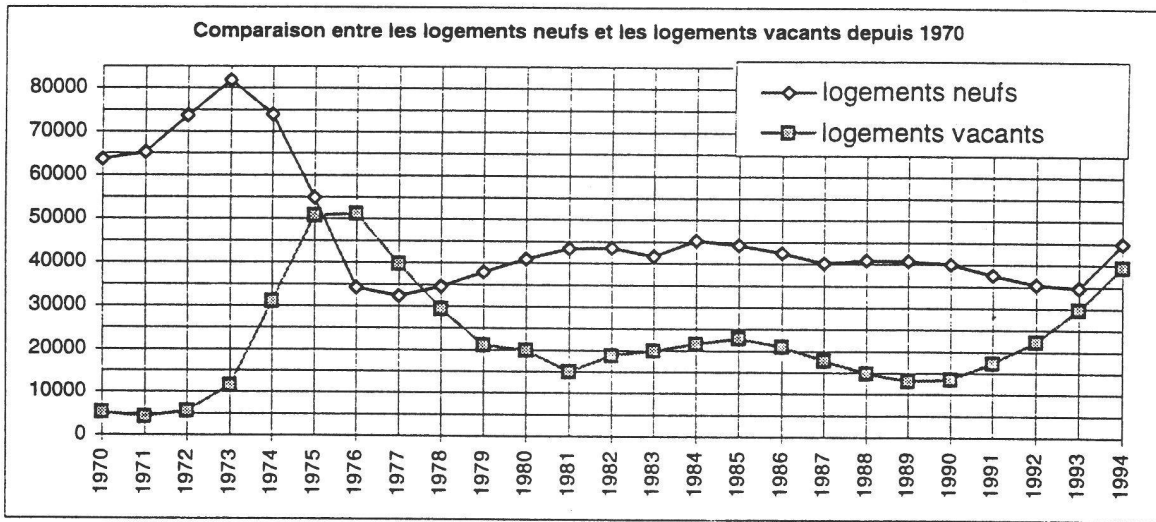
Réduction des contingents,  
Révision des abaissements supplémentaires,  
Réduction des limites des coûts,  
Révision du système d'évaluation des logements SEL,  
Encouragement de la propriété par

### Logements locatifs

Nouvelle construction (env. 10% de la production)	4'500 logements	=	4'500 unités contingentées
Rénovation	1'000 logement	=	500 unités non contingentées
Acquisition (10% des unités) sans AS	800 logements	=	800 unités non contingentées
Total	6'300 logements	=	5'800 unités

### Accession à la propriété

Maisons familiales et appartements	2'200 logements	=	2'200 unités non contingentées
Aides fédérales 1995	8'500 logements	=	8'000 unités de logements



les coopératives de cautionnement immobilier,  
Préparation de la demande d'une nouvelle tranche de crédit,  
Priorité à la rénovation,  
Priorité pour les couches défavorisées de la population,  
Construction de logements d'avant-garde,  
Affaires en souffrance

L'avenir des coopératives d'habitation à l'aube du 3<sup>e</sup> millénaire est évidemment un sujet très vaste. Le temps qui m'est imparti ne me permettra pas d'aborder tous les aspects du sujet. C'est la raison pour laquelle je me contenterai de détacher quelques points qui me paraissent essentiels.

Sur la base de l'analyse de la situation que je vous ai exposée ainsi que de ses conséquences sur la politique du logement, le rôle des coopératives d'habitation va certainement s'accroître et leurs efforts devraient se concentrer en priorité sur les points suivants :

– Construction de logements simples et bon marché avec l'aide directe des pouvoirs publics pour les couches les plus modestes de la population ou pour des groupes ayant des besoins spécifiques tels que les communautés d'habitation, les personnes toxico-dépendantes en période de réhabilitation, les sans-abri, etc.

– Construction de logements coopératifs avec l'aide indirecte des pouvoirs publics sous forme de cautionnement, de prêts du fonds de roulement ou de la centrale d'émission, avec éventuellement des aides à fonds perdu sous forme d'aide personnalisée pour les couches moyennes de la population soit pour la location dans le cadre des coopératives de locataires, soit pour l'accession à la propriété.

– Maintien du patrimoine bâti de l'habitat social grâce à la rénovation ou l'acquisition et la remise en état d'immeubles locatifs anciens, soit par des coopératives existantes, soit par de nouvelles coopératives de locataires qui peuvent racheter l'immeuble qu'ils occupent comme cela a été le cas pour les immeubles Dubied à Couvet.

– Rapprochement avec les associations s'occupant de la protection des locataires pour une meilleure coordination et compréhension entre des organisations qui suivent

fondamentalement le même but ; l'harmonie entre l'homme et son habitat. Il est indispensable que, dans le cadre d'une révision de la législation sur le droit de bail, l'avis des maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique soit mieux pris en considération.

Il est évident que le rôle que vont jouer les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et plus particulièrement les coopératives d'habitation en l'an 2000 dépend avant tout de leur dynamisme, de leur capacité à attirer une clientèle, à s'adapter au besoin des habitants, à trouver de nouvelles sources de financement, en un mot à se montrer attractifs. Pour atteindre ce but, le soutien des organisations faïtières est très important. A ce propos, je tiens à souligner les efforts qui ont été entrepris par la section romande de l'ASH depuis le début des années 90. La mise sur pied d'un secrétariat permanent a permis en 5 ans de doubler le nombre des sociétés membres en passant de 60 à près de 130 coopératives. Les activités de l'ASH se sont nettement étoffées grâce au service de consultation, aux cours de perfectionnement, à un recours croissant au fonds de roulement ou à la participation au traitement des demandes pour la centrale d'émissions. Cette évolution montre que le dynamisme est payant et que les activités de l'ASH répondent à un besoin.

«Laudamus veteres, sed annis utimur nostris.» Ce vers d'Ovide signifie qu'il faut louer les anciens, mais qu'il faut rester de son temps. J'aimerais transmettre ce message à l'ASH romande pour son 75<sup>e</sup> anniversaire ainsi qu'à toutes les coopératives qui lui sont affiliées. Il faut honorer les pionniers du logement social du début du siècle ainsi que leurs successeurs. Il faut s'inspirer de leur travail, de leurs modèles, de leurs convictions personnelles et de leur combat politique. Il faut toutefois aller de l'avant. Les problèmes de notre temps évoluent rapidement et ceux de demain germent déjà devant notre porte. Il est indispensable que l'ASH se pose des questions sur l'avenir du mouvement coopératif du logement, qu'elle décide sur les options et les directions à prendre. Il faut tenir compte des besoins des nouvelles

générations et notamment se poser la question de l'intégration des jeunes dans les coopératives, de la façon dont on peut tenir compte de leurs besoins et de leurs aspirations, en un mot comment intéresser les jeunes aux problèmes du logement social. En résumé ce que je souhaite à l'ASH pour ses 75 ans, c'est un coup de jeune.

Au nom de l'Office fédéral du logement, je tiens à remercier ici tous ceux qui ont œuvré pour le développement et le succès de l'ASH romande que ce soit l'ancien président Bernard Vouga et l'actuelle présidente Mme Christiane Layaz, les membres du bureau, mes collègues du comité et de la commission du fonds de roulement, le secrétaire Francis Jaques ou les membres du comité de la SOCOMHAS qui assure le pérennité de la revue Habitation. Je connais leur dévouement, je sais quels efforts et quel travail ils ont fournis, quelles responsabilités ils ont dû prendre ces dernières années pour assurer à l'ASH romande sa réputation et son dynamisme. A l'aube du 3<sup>e</sup> millénaire, je suis persuadé que l'avenir du mouvement du logement coopératif est en de bonnes mains, et c'est avec confiance que je souhaite bon vent aux Romands de l'Association Suisse pour l'Habitat.

*Jacques Ribaux*

Directeur suppléant de l'OFL