

Section romande de l'USAL : rapport annuel pour l'année 1963

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Rapport annuel pour l'année 1963

Section romande de l'USAL

17

L'auteur d'une récente thèse de doctorat, traitant de problèmes de politique suisse, relève, dans son introduction, que dans notre pays on pratique un respect outrancier de la propriété privée et que le culte de l'individualisme y est en honneur. Cela permet à des structures dépassées de rester en place et d'empêcher le pays de s'adapter aux nécessités de l'époque. Pour ces raisons, ajoute l'auteur, de riches étrangers deviennent les maîtres de tant de propriétés, notamment dans la région favorisée du Léman.

On peut penser ce que l'on veut de ces remarques, mais à notre avis, elles ne manquent pas de pertinence. En relisant les rapports des trois dernières années, nous constatons que ceux-ci pourraient être présentés aujourd'hui sans grand changement.

Les constatations sur l'inefficacité des mesures prises pour lutter contre la spéculation sur les terrains, l'insuffisance des dispositions destinées à la lutte contre la crise du logement, les interventions couronnées de succès de grandes associations économiques pour obtenir l'abolition prochaine du contrôle des loyers, toutes ces remarques désabusées restent valables en ce moment.

Une Commission fédérale pour la construction de logements a présenté un rapport «Sur le marché locatif et la politique en matière de logement». La lecture de ce long rapport nous a laissé une impression mélangée. Constatons qu'aucun des membres de cette commission ne nous est connu pour avoir déployé une activité débordante dans la lutte contre la pénurie du logement. La présence en qualité d'expert à disposition de la commission de M. Bommeli, du Département fédéral de l'économie publique ne modifie pas notre impression, quand on sait le peu de succès de l'intervention fédérale dans le domaine qui nous préoccupe au premier chef.

C'est ainsi que dans le canton de Vaud il se construit annuellement plus de 5000 logements, sans qu'il soit possible de parler d'amélioration de la situation. Or, depuis 1958 on a construit en tout et pour tout 178 logements, dont 16 en 1963, en recourant à l'aide fédérale. Il n'est donc pas exagéré de parler de boules de neige lancées dans l'enfer!

Les cantons de Genève et de Neuchâtel ont renoncé à recourir à une aide fédérale qui se révèle inefficace dans les cantons qui n'appartiennent pas à la catégorie des cantons dits «économiquement faibles».

La lecture du rapport de la Commission fédérale n'est pas toujours facile. A propos des mesures propres à freiner

le renchérissement des terrains, j'avoue ne pas bien comprendre ce que veut dire «épongeage fiscal des rendements assurés par la propriété foncière ou des bénéfices résultant du phénomène d'expansion»! Ou encore: «des goulets d'étranglement, lesquels peuvent déclencher des hausses à court terme sur ces marchés spécifiques».

Ce rapport contient cependant quelques remarques intéressantes. C'est ainsi que l'on apprend que de 1946 à 1950, date de la votation qui a mis fin à la politique de subventionnement de la Confédération, à la suite d'un référendum lancé par des associations de propriétaires de Suisse alémanique, il a été édifié en Suisse 78 581 logements, dont 51 096 avec l'aide des pouvoirs publics, ces derniers logements étant destinés à des salariés, dont un certain nombre de conditions très modestes. Cette catégorie représente le 65 % des immeubles construits. De 1951 à 1962, le marché immobilier suisse s'est enrichi de 371 984 logements dont 39 442 ont bénéficié de l'aide des pouvoirs publics. La proportion est tombée de 65 % à 10,6 %. Si, malgré cela, on a construit de 1951 à 1962 31 000 logements en moyenne par année au lieu de 5700 les années précédentes, cela est dû à des facteurs divers. Pendant la guerre, la construction a été entravée par suite du manque de matériaux. La situation n'a pas été rétablie du jour au lendemain. L'augmentation de la population est considérable, 27% depuis la fin de la guerre. Il faut tenir compte également de l'élévation du niveau de la vie, conséquence d'une prospérité que l'on qualifie d'à peu près générale. Mais il reste des catégories importantes de personnes pour qui l'intervention des pouvoirs publics reste nécessaire, cela d'autant plus qu'au cours des années passées, les démolitions d'immeubles anciens ont été importantes: 3000 à 4000 par année en moyenne, suivant les dires de la Commission fédérale. Pour rattraper le retard, affirme celle-ci, il faut construire chaque année 4000 à 5000 logements de plus que le chiffre qui correspond aux besoins courants.

La commission affirme, sans apporter d'arguments convaincants, que le contrôle des loyers a cessé d'être légitime et que le moment s'approche où il faudra rétablir la liberté. Certaines réserves ne changent pas grand-chose à ces déclarations. Récemment, *Domaine public* écrivait que «parler de la liberté dans le domaine du logement est une hypocrisie, tant que la situation ne sera pas devenue normale». Il y a quelques années, lors d'une conférence consacrée aux problèmes du logement, un orateur relevait plaisamment que «le marché libre, c'est la discussion libre, dans le poulailler libre, entre la poule libre et le renard libre»!

A maintes reprises nous avons relevé que le contrôle des loyers est une mesure de crise, que nous devons souhaiter sa disparition, mais à condition de ne pas faire ce que l'on se propose de réaliser: «mettre la charrue devant les bœufs», c'est-à-dire de modifier le régime en vigueur avant de savoir exactement de quelle manière on établira une situation que l'on pourra qualifier de normale. Les propositions qui ont prévalu dans les sphères fédérales nous laissent à penser que nous connaîtrons encore des mécomptes dans les années à venir.

L'aggravation de la situation sur le marché de l'argent ne va pas faciliter la recherche d'une solution valable. Nous ne pouvons que déplorer amèrement le manque total

d'intérêt remporté par la proposition de la Section romande de l'USAL après la votation fédérale de 1950: mettre à la disposition des sociétés de construction une partie importante des fonds que l'assurance vieillesse plaçait auprès des pouvoirs publics au taux de $2\frac{3}{4}\%$. A ce moment-là, les Sociétés coopératives d'habitation auraient probablement été en mesure de mettre fin à une crise qui n'avait pas l'importance prise aujourd'hui. La participation financière des pouvoirs publics était insignifiante, comme le relevait l'un de nos amis, spécialiste dans ce domaine, cette participation aurait été compensée par les impôts provenant d'une augmentation de la fortune immobilière. Mais il ne sert à rien aujourd'hui de s'éterniser en regrets!

Récemment, au Conseil national, un député avait fait adopter une proposition prévoyant des mesures spéciales pour les emprunts destinés à la construction de logements et pour venir en aide à l'agriculture. Mais cette décision n'a pas trouvé grâce devant le Conseil des Etats.

Nous assistons aujourd'hui à une aggravation du taux de l'intérêt, cela d'autant plus que l'on est parvenu à éliminer la concurrence des prêteurs étrangers et que, d'autre part, malgré le résultat peu satisfaisant d'emprunts publics, le marché suisse de l'argent continue à être «encombré» par des emprunts étrangers qui ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. C'est ainsi que ce jour, nous trouvons dans la presse de grandes annonces en faveur de la souscription d'un emprunt de 60 millions destiné à une grosse entreprise étrangère de l'industrie chimique qui est sans aucun doute en concurrence avec l'industrie suisse. Cet emprunt a dû recevoir l'approbation de la Banque Nationale et celle de la Commission fédérale des banques. Les derniers emprunts se sont effectués à un taux de $4\frac{1}{2}\%$, alors que les prêts hypothécaires ne dépassent guère celui de 4%. Le Crédit Foncier Vaudois, spécialisé dans les prêts hypothécaires, offre un emprunt de 50 millions, au taux de $4\frac{1}{2}\%$, destiné à la conversion de deux emprunts arrivant à échéance et dont les taux étaient de $2\frac{3}{4}\%$ et 3%.

Le Comité de la Section romande se propose de convoquer prochainement une assemblée extraordinaire en vue d'examiner le problème de l'intérêt.

Mais revenons encore une fois à la Commission fédérale. Est-ce une gageure? Celle-ci ignore complètement l'existence des Coopératives d'habitation et des associations comme l'USAL, destinées à œuvrer dans le domaine du

logement. Et cependant les 350 sociétés coopératives d'habitation faisant partie de l'USAL qui ont construit des immeubles représentent certainement une somme d'un milliard de francs. Dans les cinquante-neuf pages grand format du rapport de la commission, nous n'avons pas trouvé une ligne consacrée aux institutions qui œuvrent en faveur de la lutte pour l'amélioration du logement. En revanche, la commission est plus familiarisée avec l'activité des établissements financiers!

Qui devra construire les immeubles manquants? Les propriétaires ou les communes? L'activité de celles-ci est envisagée par la commission, cela sera possible dans un certain nombre de cas, mais il existe encore des autorités communales qui affirment que leur rôle n'est pas de faire concurrence à l'initiative privée!

Les autorités communales sont responsables de la situation du logement sur leur territoire. Si des locataires sont à la veille de se trouver sur la rue, il appartient aux autorités d'intervenir.

Quel est le mode de construction à encourager? Constructions directement par les communes ou par les Coopératives d'habitation. Il y a longtemps que notre choix est fait. En qualité d'ancien syndic et de responsable des services immobiliers de la commune de Lausanne, j'ai fait des expériences qui se sont révélées concluantes. La solution coopérative présente plusieurs avantages. Nos institutions bénéficient de la collaboration bénévole de personnes qui s'intéressent au problème du logement. Les locataires font un effort en participant à la souscription du capital social de la coopérative, ce qui leur donne le droit de prendre part à la gestion de sociétés dont ils sont les locataires.

Grâce aux emprunts cautionnés par l'autorité, il suffit à la coopérative de disposer en propre du 5 ou du 10% du capital nécessaire à la construction, ce qui n'est évidemment pas le cas pour les communes. Le cautionnement permet aux coopératives d'obtenir des fonds à des taux réduits, ce qui compense la suppression des subventions.

Qui cautionne paie! Ce n'est pas toujours le cas. Nous ne connaissons aucune Coopérative d'habitation se rattachant à l'USAL qui s'est trouvée dans l'impossibilité de remplir ses engagements financiers.

Mais parce que l'on n'a pas su agir à temps, le moment vient où les besoins dépassent les possibilités des coopératives. L'intervention directe des communes sera nécessaire dans un certain nombre de cas.

En 1963, il a été construit, dans le canton de Vaud, 5285 logements, dont seulement 134 à loyers modérés; par contre plusieurs centaines de logements modestes ont été démolis.

Cet état de fait confirme les critiques exprimées par les représentants des Coopératives d'habitation sur le manque de compréhension trouvé auprès d'un certain nombre d'autorités communales qui oublient que les Coopératives d'habitation ne sont pas leurs obligées, mais que, au contraire, ces sociétés exécutent un travail qui serait celui de l'autorité si elle n'existait pas. Comme dans le canton de Vaud on entrera l'an prochain en période de renouvellement des autorités communales, on peut, à coup sûr, prévoir pour 1964 et 1965 des résultats meilleurs, ce qui n'est du reste pas difficile.

Dans le cas particulier, l'Office cantonal du logement qui s'efforce de faciliter toutes les initiatives n'est pas en cause.

Fort heureusement, la situation est meilleure dans les cantons de Neuchâtel et Genève. C'est dire que nous allons au-devant d'une situation qui doit inciter tous ceux que préoccupe le problème du logement à redoubler d'efforts et à se grouper au sein d'organisations telles que l'USAL.

La situation financière – momentanément difficile – de la section et de la revue *L'Habitation* nous a mis dans l'obligation de prendre certaines mesures. Le prix de l'abonnement à la revue, qui était dérisoire, 2 fr. par année, alors que l'administration du journal demande 9 fr. 60 aux abonnés qu'elle sert directement, a été modifié.

Nous aurons l'occasion de revenir sur la décision prise l'an dernier à Sion, de relever le prix à 4 fr. pour les abonnés qui le sont par l'intermédiaire de l'USAL.

Nos représentants au Comité central sont parvenus de leur côté à obtenir une subvention de 1000 fr. par an pour une période de trois ans. Mais dès la deuxième année déjà, les circonstances nous ont permis de renoncer à cette aide financière. La Société pour l'amélioration du logement de Genève, qui a cessé son activité, nous a fait don des deux tiers de son avoir, soit une somme de 14 000 fr. Les auteurs de cette décision ont droit à nos vifs remerciements. Cette ressource nouvelle nous évitera les soucis financiers pour les années prochaines et permettra d'entreprendre de nouvelles actions.

La décision du Comité central d'accorder une subvention annuelle de 1000 fr. était pourtant subordonnée à une condition: réaliser des économies dans l'impression de *L'Habitation*.

A première vue cette réserve pouvait se comprendre quand on sait que la présentation de *L'Habitation* est indiscutablement différente de celle de *Das Wohnen* qui, grâce à un tirage important, est une source de recettes pour la Caisse centrale.

Mais tant que le nombre des abonnés des Sociétés affiliées ne dépasse pas le chiffre qui nous est remis gratuitement en vertu d'une convention, l'administration de *L'Habitation* n'est pas onéreuse pour nous, seuls les frais de rédaction sont à notre charge, mais nous bénéficions d'une participation financière de 960 fr. des Imprimeries Populaires. Si les diverses sociétés abonnaient la totalité de leurs membres, la situation changerait pour la caisse de l'USAL. Etant donné que le nombre des abonnements

dépasant le chiffre conventionnel nous sera facturé à 7 fr. 45, alors que les sociétés ne paient que 4 fr.

D'entente avec les Imprimeries Populaires, nous avons présenté des propositions au Comité central: Impression commune pour *Das Wohnen* et *L'Habitation* de plusieurs pages en hélió. L'imprimerie nous créditerait de l'économie qu'elle réaliserait grâce à cette solution. Cette suggestion a donné lieu à un échange de correspondance assez prolongé. La question est toujours pendante. Notre position se trouve du reste facilitée du fait que nous avons renoncé à l'aide du Comité central.

La participation de l'USAL à la section «La Maison et l'homme» de l'*Exposition nationale de Lausanne* a également donné lieu à des prises de contact avec le Comité central. A la suite de malentendus avec l'architecte zurichois chargé par les organes directeurs de l'*Exposition* de régler la participation de l'USAL, le Comité central a renoncé à s'intéresser à l'*Exposition nationale*.

Nous avons jugé cette abstention fort regrettable. C'est pourquoi, grâce aux ressources extraordinaires dont nous disposons aujourd'hui, votre comité a décidé de participer à l'*Exposition*, en éditant dans les trois langues, des fiches consacrées aux problèmes du logement.

Informé de cette décision par nos délégués, le Comité central a insisté pour que l'USAL en entier soit intéressée à cette publication. Ce point de vue a été admis par le Comité de la section. Le Comité central est désireux de participer à la couverture financière de la dépense. Les membres de l'USAL recevront ces fiches lors de leur impression.

L'assemblée générale de l'année dernière à Sion avait amendé la proposition du comité tendant à fixer le prix de l'abonnement à *L'Habitation* pour les sociétés à 4 fr. par abonné, jusqu'à 500 membres recevant la revue et 3 fr. 50 dès 501 abonnés. L'assemblée générale a accepté une autre proposition tendant à fixer un prix unique de 4 fr. La proposition du comité semblait cependant équitable. A noter que le mode proposé est appliqué depuis des années pour *Das Wohnen*. C'est pourquoi le comité vous propose de revenir sur la décision prise à Sion. A la vérité, cette décision n'a pas été entièrement appliquée. Les deux grandes sociétés de Genève et Lausanne ont relevé le montant qu'elles versaient précédemment et couvert le déficit de la revue de 889 fr. 65. Pratiquement Genève a payé 3 fr. 30 en moyenne pour 574 abonnés et Lausanne 2 fr. 33 pour 1070 abonnés.

Les sociétés en cause ont jugé que leur participation était suffisante tant qu'il n'y aurait pas d'abonnements supplémentaires à payer. D'autre part, le crédit pour des collaborations nouvelles n'a pas été utilisé en 1963, les deux sociétés se déclaraient d'accord de revoir la situation si les circonstances l'exigeaient. Mais seule l'assemblée générale est compétente pour modifier une décision prise par celle-ci, c'est pourquoi vous aurez à vous prononcer sur cette question qui est également soulevée par la Commission de vérification des comptes.

La revue *L'Habitation* continue à donner satisfaction. Nous avons reçu à ce sujet plusieurs marques d'approbation. La situation financière s'étant améliorée, nous comptons fermement qu'il sera possible, dans les mois à venir, d'enrichir la revue par des collaborations nouvelles intéressant plus particulièrement les lectrices.

Nous tenons à remercier notre rédacteur, M. Vouga, pour son action soutenue à la direction de la revue, mais nous ne voulons pas oublier notre imprimeur, les Imprimeries Populaires de Lausanne et Genève pour leur travail impeccable et exprimer notre reconnaissance au chef du service des publications de l'imprimerie, M. Seidel, toujours prêt à faciliter la tâche des responsables de *L'Habitation*.

Pour raison d'âge, M. Frédéric Gilliard, notre ancien président, s'est retiré du Comité de rédaction. Une fois encore, nous voulons remercier celui qui, durant des années, a été la cheville ouvrière de la Section romande, pour tout ce qu'il a fait en faveur d'une cause à laquelle il reste attaché. M. F. Gilliard a été remplacé au Comité de rédaction par M. Weiss, dont chacun connaît l'activité inlassable.

Lors de la conférence du logement qui a eu lieu à Lausanne en 1962, la résolution votée par l'assemblée, avait été adressée aux autorités compétentes: Département fédéral de l'économie, Conseils d'Etat des cantons romands, autorités exécutives des principales villes romandes. Toutes ces autorités ont accusé réception aux auteurs de la résolution en faisant part des décisions qu'ils avaient prises, ainsi que de leurs projets. Le Département fédéral de l'économie publique relevait notamment que le Conseil fédéral envisageait comme mesure nouvelle l'introduction de *la propriété par étage*.

C'est aujourd'hui chose faite. Le projet de loi, élaboré par le Conseil fédéral a été adopté par les Chambres, mais avec une certaine résistance au sein du Conseil national. Aujourd'hui nos élus n'ont pas lieu de trop se féliciter de leur décision. La loi n'était pas encore en vigueur que des décisions abusives étaient prises par certains propriétaires d'immeubles, notamment à Lausanne. Il a été possible d'alerter l'opinion publique. La *Coopération*, grâce à son tirage de 200 000 exemplaires, a certainement fait œuvre utile par ses interventions. L'opinion publique, inquiète, a réagi à la suite de ce nouvel exemple de spéculation dans le domaine du logement. Le Conseil fédéral a décidé de ne pas mettre en vigueur l'ordonnance d'application, tant qu'il n'aura pas été à même de prendre position à la suite d'interventions déposées par plusieurs députés au Conseil national.

La manière dont certains propriétaires entendent faire usage des dispositions nouvelles montre que la propriété par étage doit être appliquée avec prudence; elle n'est pas la panacée proclamée par certains. Nous avons eu

des raisons de mettre en doute la valeur des moyens préconisés par les responsables de certaines organisations économiques qui prétendent que tout naturellement tout rentrera dans l'ordre dans le domaine du logement lorsque le marché libre sera rétabli, qu'il n'y aura plus d'interventions en faveur des locataires et que la propriété par étage entrera en vigueur! Celle-ci peut encore se comprendre quand il s'agit d'immeubles neufs, mais à condition que les prix de vente ne soient pas exagérés, ce qui pourrait avoir une influence sur les prix du marché du logement. Le problème de la propriété par étage sera traité dans un instant par M. F. Picot, avocat et président de la Société coopérative de Genève. Je n'en dirai pas davantage pour le moment.

Depuis la dernière assemblée générale, nous avons enregistré *deux adhésions nouvelles*, celle de la Société coopérative «Les Philosophes» de Morges qui a vu le jour du fait de la construction de l'autoroute Lausanne-Genève et «La demeure féminine» de Vevey et environs.

En saluant pour la première fois les représentants de ces deux sociétés, nous souhaitons que leur geste soit imité par diverses sociétés coopératives d'habitation qui se sont créées ces dernières années en Suisse romande. L'USAL a notamment pour tâche de se charger des interventions auprès des autorités, de coordonner l'action de diverses sociétés, comme aussi de favoriser la création de coopératives nouvelles.

Durant l'exercice écoulé, le *comité* s'est réuni à cinq reprises, dont une fois à Neuchâtel. C'est la première fois que le comité siégeait, en séance ordinaire, en dehors de Lausanne. L'expérience sera renouvelée. Le bureau a tenu une séance et le Comité de rédaction de *L'Habitation* deux.

La situation actuelle exigera une activité accrue au cours du nouvel exercice.

Liste des Sociétés coopératives d'habitation membres de l'USAL

		Nombre d'appar- tements en 1963
L'Avenir	Genève	215
Bellerive	Lausanne	86
Charmontey	Vevey	108
Les Philosophes	Morges	40
Coin de terre	Lausanne	173
Coin de terre	Genève	300
Les Cheminots	Renens	36
SCH de	Fleurier	16
FOMHAB	Genève	267
Mon Foyer	Sion	84
Maison familiale	Lausanne	16
Maison ouvrière	Lausanne	250
La Paix	Nyon	95
La Ruche	Genève	80
Logement ouvrier	Lausanne	346
Logement ouvrier	Yverdon	172
Le Logement pour tous	Bex	39
Le Logement salubre	Lausanne	184
Mon Logis	Neuchâtel	242
Beau-Foyer	Neuchâtel	14
Montelly	Lausanne	95
Le Progrès	Sainte-Croix	48
SCH Vieusseux	Genève	626
Lausanne	Lausanne	1064
Montreux	Montreux	118
Renens	Renens	124
Yverdon	Yverdon	28
La Solidarité	Fribourg	45
	Total	4910