

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

Band: 50 (1977)

Heft: 10

Artikel: Les coopératives en difficulté

Autor: Nauer, O.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128017>

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: 06.10.2024

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

Les coopératives en difficulté

Exposé de M. O. Nauer, conseiller national,
lors de l'Assemblée des délégués de l'USAL à Neuchâtel

Contrairement aux prévisions généralement faites, la récession s'est manifestée non pas par un creux conjoncturel et temporaire, mais bien par un repli durable, avec lequel il faut apprendre à compter. Ce n'est pas seulement le travailleur qui a perdu sa place, ou qui craint de la perdre, qui est touché, mais l'ensemble de la collectivité et de l'Etat. En 1977 encore, malheureusement, c'est toujours la situation économique qui va influencer toutes les décisions à prendre. Les difficultés économiques ne sont ni un coup du sort ni une catastrophe naturelle, que l'on devrait accepter avec fatalisme. Ce que l'on entend par «économie», c'est le produit des activités humaines, qui peuvent être entachées d'erreur, mais aussi que l'on peut corriger. Cependant cela ne signifie pas qu'il faille aujourd'hui en revenir à l'ancienne situation: les mesures conjoncturelles les plus massives que pourraient prendre les pouvoirs publics ne feront pas revenir la haute conjoncture du début des années septante.

La crise survenue en 1974 dans l'économie suisse est au premier chef une crise structurelle, et en deuxième lieu une récession conjoncturelle. Le résultat structurel le plus important en est la prise de conscience que les facteurs de production que sont le sol et le travail ne peuvent pas être multipliés, et que s'effondrent les spéculations inflationnistes en même temps que diminue le taux d'expansion démographique.

Sur la base de ces données, on peut affirmer que la crise aurait frappé de nombreuses branches économiques même en l'absence d'une récession conjoncturelle. C'est le marché du logement et l'industrie de la construction qui sont le plus durement touchés par cette crise structurelle.

Ce n'est pas en peu de temps que l'on peut surmonter une crise structurelle. C'est pourquoi il est à craindre que l'on ne doive vivre encore longtemps avec ces problèmes structurels.

Pour en limiter les effets, une politique conjoncturelle ne peut avoir quelque efficacité qu'au niveau de la politique intérieure suisse: en effet, le développement conjoncturel de l'économie mondiale échappe aux moyens de nos autorités. On peut constater que la timide amélioration de 1976 est bien faible et vite mise en danger par des mesures économiques et politiques inopportunes. Une chose est sûre: le temps d'une croissance rapide et apparemment sans problèmes est révolu. Pour longtemps encore nous devons affronter des

crises structurelles dans de nombreuses branches économiques. C'est pourquoi notre politique économique doit être en premier lieu une politique structurelle. Il ne s'agit plus de recréer les conditions du passé, mais de prévoir des structures économiques qui permettent de conserver les places de travail, même dans des conditions difficiles. Ce dont nous avons besoin, c'est d'une nouvelle conception quant au développement de l'économie, et ce n'est pas là une tâche pour les seuls économistes, mais bien pour nous tous. Le fait que les problèmes ne puissent être résolus ni sur le plan cantonal ni sur le plan fédéral seulement ne doit pas nous retenir dans notre devoir, qui est, dans notre domaine, c'est-à-dire dans nos coopératives, d'informer et de rendre conscient des difficultés.

Dans notre domaine, la crise structurelle se manifeste le plus fortement dans les activités de construction. A la fin de 1976, on comptait 25 138 logements en construction: ce sont 5059 logements de moins qu'à la fin 1975, soit 16,8% de moins. Si l'on compare ce chiffre avec ceux des années records 1972, 1973 et 1974, époque où l'on construisait 70 000-80 000 logements par année, la chute de la production de logements apparaît énorme.

Le nombre des appartements vides est tout aussi éloquent. Au 1^{er} décembre 1976, on comptait 40 473 logements vides dans les communes de plus de 2000 habitants. Dans les communes de moins de 2000 habitants, il y avait environ 10 600 logements inoccupés, selon les données provisoires du Bureau fédéral des statistiques. Pour l'ensemble de la Suisse, le nombre des logements vides s'élevait à environ 51 000. Certains disaient même qu'il s'agissait de 80 000 appartements. Ces chiffres offrent peu de signification dans l'absolu: ce qui importe, c'est la comparaison du nombre des logements inoccupés avec l'ensemble du parc immobilier pour en saisir la relation. Il y a actuellement 2,04% de logements vides, contre 2,05% en 1975. Cela signifie que le nombre des appartements inoccupés s'est stabilisé à un haut niveau. Cependant, il y a de fortes différences selon les régions: en Suisse alémanique, et surtout dans les grandes villes, le nombre des logements vacants est généralement plus faible qu'en Suisse romande, au Tessin et dans les agglomérations urbaines. Sept régions comptent plus de 2% de logements vides: six de ces régions sont en Suisse

romande et au Tessin. En Suisse alémanique, c'est l'agglomération de Schaffhouse qui compte un pourcentage aussi élevé de logements inoccupés. Pour le moment, il n'y a pas de signe qui permette de penser que ce nombre élevé de logements vacants aille diminuer de manière significative. Cette année, on compte 25 000 logements en construction. De plus, la population va en diminuant d'une manière continue; avec le départ des travailleurs étrangers vers leurs pays d'origine, ce ne sont pas seulement le nombre des places de travail qui va en reculant, mais aussi celui des logements occupés.

Le nombre des appartements vides et le développement de la demande constituent deux facteurs décisifs, qui influencent le marché du logement dans un sens négatif aussi bien que positif: les coopératives de construction doivent en tenir compte d'une manière rigoureuse. Par bonheur, le nombre des appartements vides à l'intérieur de nos coopératives n'est pas alarmant: sur 83 000 logements coopératifs, le pourcentage des logements vacants n'est même pas de 1%. Ce qui est plus grave, c'est que la pléthore d'appartements vides n'est pas également répartie parmi les coopératives, mais qu'elle se concentre particulièrement en quelques endroits, et qu'elle touche des sociétés qui nous sont liées.

Mais presque toutes nos coopératives sont touchées par un phénomène, à savoir l'augmentation des déménagements, ce qui entraîne une augmentation des coûts. Beaucoup de logements doivent être remis en état prématurément: il faut plus de temps pour les relouer, et les insertions publicitaires faites dans ce but coûtent cher, sans compter le manque à gagner au cours des mois de non-location.

Les coopératives les plus anciennes, qui n'ont qu'une petite proportion de logements récents et coûteux et qui ont de ce fait des réserves suffisantes, sont mieux à même de résoudre ces difficultés. Ici et là cependant, des problèmes presque insolubles se posent aux coopératives qui, outre des logements vides, ont encore des terrains non mis en valeur, grevés par les charges du capital emprunté, et qui ont peu de fonds propres, et où le rendement locatif suffit à peine à couvrir les frais. L'issue peut en être qu'une coopérative ne soit plus en mesure de remplir ses obligations et qu'elle soit acculée à des solutions extrêmes, de vente forcée ou de faillite.

Dans ce cas, notre secrétariat devrait en être informé au plus tôt; avant qu'une aide puisse être accordée, il faut un descriptif exact de la situation financière, du rendement locatif, des réserves en terrain, etc.

Ce n'est qu'ainsi que notre secrétariat peut décider dans quelle mesure une aide peut être demandée aux pouvoirs publics, ou alors à notre Union. Plusieurs moyens peuvent être envisagés: d'une part, pour les ensembles qui

ont beaucoup de logements vides, une diminution des loyers grâce aux mesures prévues par la Confédération pour l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire; d'autre part, les difficultés financières peuvent être résolues par une augmentation des emprunts hypothécaires, garantis par la Confédération ou par notre Union, ou encore par des prêts de longue durée et de faible intérêt accordés par notre Fonds de solidarité. Notre secrétariat peut également collaborer à des études de rénovation des immeubles. On peut aussi obtenir des délais pour le paiement des intérêts et des amortissements hypothécaires; les fonds propres peuvent être augmentés, l'administration peut être réorganisée, et des tractations peuvent être engagées avec les autorités, les banques et les créanciers. Pour toute mesure d'aide, il faut cependant que les organes dirigeants de la coopérative soient conscients de leurs propres responsabilités, et qu'ils obéissent non seulement aux idéaux, mais aussi aux impératifs commerciaux.

Cela signifie que les loyers doivent être calculés de manière à couvrir tant les frais que les réparations nécessaires qui doivent être entreprises. L'absence de réparations, ou le retard dans les réparations, entraîne forcément un réveil brutal. On peut aujourd'hui poser comme règle qu'une construction datant de quarante à cinquante ans doit être complètement rénovée.

Le programme standard de rénovation implique une dépense approximative de 40 000 à 45 000 francs par logement: il faut prévoir le remplacement de toutes les installations sanitaires et électriques, des bains, des toilettes et des cuisines, la réfection de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude, un ravalement des façades, une réfection des toits, et la pose de doubles vitrages. Ces réparations entraînent une hausse correspondante des loyers, que les locataires ne pourront peut-être qu'à peine payer, à moins que la coopérative n'ait depuis longtemps constitué des réserves dans ce but. Même pour des constructions plus récentes, datant par exemple de l'après-guerre, il peut

apparaître la nécessité d'une rénovation et d'une modernisation, par exemple le remplacement des installations sanitaires, de bains et de toilettes trop rudimentaires, l'installation après coup d'une production centrale d'eau chaude, ou la rénovation de cuisines anciennes. Ces réparations partielles coûtent rarement moins de 20 000 à 25 000 francs. Au cours des dernières années, j'ai parcouru des douzaines de rapports annuels sur l'activité des coopératives, et j'ai toujours constaté que la nécessité de constituer un fonds de réserve n'était pas assez prise en considération. Compte tenu du caractère impérieux de ces réparations, un contrôle serré doit être fait sur les données financières à court et à moyen terme, surtout dans une période où la concurrence sur le marché du logement est devenue beaucoup plus âpre.

En corrélation avec la baisse du taux des intérêts hypothécaires, il faut examiner la situation de chaque immeuble, tant sous l'angle de la rentabilité que du point de vue des travaux à venir. En dépit de l'idéal de nos coopératives, qui voudrait qu'une diminution du taux hypothécaire soit suivie d'une baisse des loyers, il ne faut en aucun cas oublier que, pour les logements anciens, les loyers ne sont pas adaptés aux coûts actuels des travaux d'entretien et de rénovation: c'est la conséquence de notre calcul de la stricte couverture des coûts.

Dans les années trente, ou même encore dans les années d'après-guerre, les charges d'entretien de nos immeubles étaient calculées en fonction des facturations faites par les entreprises, par exemple sur la base de 3 fr. 50 à 6 francs l'heure d'un électricien, d'un monteur en sanitaires, d'un carreleur ou d'un couvreur. Il faut compter aujourd'hui avec un coût de 35 à 60 francs, selon le corps de métier, pour le même travail. Le coût des travaux a donc été multiplié par 10; dans le même temps, les loyers de nos appartements anciens ont tout au plus doublé. Les fonds de réserve et d'amortissement ont été calculés sur la base des coûts anciens. On a complètement

oublié que la hausse énorme des prix a rendu caducs nos calculs financiers. Plus anciens sont nos investissements de départ, plus ils se sont dévalorisés. Il aurait fallu tenir compte non pas des investissements faits, mais des travaux à venir pour établir les plans financiers. De ce fait, les coûts actuels d'entretien et de rénovation sont en décalage avec le montant des loyers, qui, eux, sont fondés sur la base de la stricte couverture des coûts tels qu'ils étaient au départ. Il en résulte que toute rénovation devient une entreprise périlleuse sans une adaptation importante des loyers.

Nos idéaux coopératifs ne sont pas fondés sur un esprit lucratif: en d'autres termes, il s'agit de couvrir simplement les coûts sur la base des prévisions de départ. Or ces prévisions, quand bien même elles tenaient compte de renchérissements, n'ont jamais envisagé une période d'inflation telle que celle qui est maintenant derrière nous.

Fait aggravant, dans plusieurs régions de notre pays, les redevances officielles pour l'eau, l'enlèvement des ordures, le raccordement à l'égout, mais aussi les primes d'assurance et le coût des services ont augmenté énormément. La baisse du taux de l'intérêt hypothécaire offre maintenant une possibilité modeste de rattraper l'absence de fonds de réserve et de compenser enfin l'augmentation des redevances officielles. Je sais que cette affirmation est très peu populaire. Mais l'entretien de notre patrimoine immobilier demande des investissements beaucoup plus importants que ce que l'on pourrait croire. Le bon entretien de nos logements est, à mon avis, un élément décisif pour pouvoir affronter la concurrence dans cette nouvelle situation sur le marché du logement. Une telle ligne de conduite exige une information permanente et exacte auprès de nos locataires. Cela signifie une planification financière qui prenne en compte l'état actuel des bâtiments et les coûts présumés des travaux d'entretien. Seules ces mesures nous permettront de traverser au mieux la crise structurelle actuelle.

(Traduction: B. Möhlmeier.)

Divers

L'Etat éducateur

Les voies qui mènent à l'Etat-providence sont innombrables. Elles sont empruntées jusqu'à l'encombrement par des foules persuadées que l'administration publique est capable de s'occuper de tout.

Certaines personnes paraissent ne plus supporter que le comportement des individus, dans tous les actes quotidiens, puisse échapper d'une manière quelconque à la réglementation étatique. Preuve en est cet exemple, anodin, mais symptomatique:

Le Service fédéral de l'hygiène publique prépare, paraît-il, un projet de loi sur les mesures préventives de santé. Selon les professeurs de médecine sociale et pré-

ventive consultés, le but de cette loi serait d'éduquer la population et de développer une «attitude positive à l'égard de tout ce qui touche à la santé dans la vie quotidienne: veiller à une alimentation saine, à se brosser régulièrement et soigneusement les dents, à se soumettre aux vaccinations et examens prophylactiques...»

L'amélioration de l'hygiène et des soins préventifs est sans doute une bonne chose; elle est préférable aux moyens curatifs. Mais c'est affaire de mœurs, de bonnes habitudes et non pas de législation. Les experts fédéraux pensent autrement, ils jugent que les hommes et les femmes de notre pays sont incapables de se comporter en personnes adultes. Ils affirment: «Nous savons pourtant aujourd'hui que la plupart des Suisses

moyens sont mal préparés à cette tâche formative. On invoque constamment les responsabilités leur incombant pour leur santé et pour l'éducation sanitaire de leurs enfants. Ils ne parviendront toutefois à les remplir pleinement que si les pouvoirs publics les y encouragent systématiquement...»

Cette conception de la vie en société explique pourquoi la collection des lois fédérales s'enrichit chaque année de plusieurs milliers de pages supplémentaires, pourquoi l'administration s'enfle jusqu'à devenir ingouvernable, pourquoi les déficits augmentent.

L'idée d'une loi fédérale précisant comment les Suisses doivent se brosser les dents doit être accueillie par un grand éclat de rire.

Groupements patronaux vaudois