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

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

**Band:** 51 (1978)

**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande : assemblée générale annuelle

**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:** 22.07.2025

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

# Union suisse pour l'amélioration du logement

# Section romande

## Assemblée générale annuelle

**Procès-verbal**
de l'assemblée générale du samedi 17 juin 1978, à 10 h., à l'Hôtel de Ville d'Yverdon, salle des débats.

Présidence: M. B. Vouga, président.
Secrétaire: M. Hermenjat.
Présents: selon listes signées.
Membres du comité excusés:
MM. Follonier, Jaquet, Rizzetto.

**Ordre du jour**

*1. Assemblée statutaire*
1. Communications.
2. Procès-verbal de l'assemblée 1977.
3. Rapports du comité et du rédacteur d'*Habitation*.
4. Rapports du caissier et des vérificateurs.
5. Discussion des rapports et votes.
6. Election du comité et des vérificateurs.
7. Propositions et divers.

*2. Assemblée publique*
Exposé de M. Eddy Gianora, de l'Office fédéral du logement: «Aide de la Confédération à la rénovation de logements».
Exposé de M. Bernard Meizoz: «Les sociétés coopératives d'habitation et la rénovation des logements».
La suite du programme de la journée a été indiquée dans le texte de la convocation et des invitations.

**1. Assemblée statutaire**
*M. B. Vouga,* président, ouvre l'assemblée statutaire à 10 h. en souhaitant la bienvenue à chacun. Malgré un début de journée peu clément, la ville choisie pour cette assemblée annuelle correspond bien au thème général de nos débats, la rénovation des logements, car des efforts particuliers sont entrepris au plan communal.
M. Vouga salue particulièrement la présence de M. Alfred Bussey, président du Conseil national, de M. Edouard Debétaz, conseiller d'Etat et conseiller aux Etats, délégué du Gouvernement vaudois, de M. le préfet d'Yverdon, M. P.-A. Magnenat, et des orateurs, MM. B. Meizoz, conseiller national, et E. Gianora, de l'Office fédéral du logement, ainsi que la presse largement représentée: l'*ATS, 24 Heures,* la *Gazette, La Tribune/Le Matin* et le *Journal d'Yverdon*.
Il salue les membres du comité de l'USAL et les nombreux invités qu'on ne peut saluer nommément aujourd'hui.

L'assemblée statutaire a été régulièrement convoquée et l'ordre du jour communiqué à chacun. Il est mis en discussion. La parole n'étant pas demandée, il est admis.

1. *Communications.*
*M. Vouga* remercie chaleureusement l'autorité municipale qui nous reçoit et particulièrement M. Pierre Duvoisin, syndic, qui est intervenu pour nous offrir un apéritif d'honneur. Il remercie M. Cattin, architecte de la ville, et M. Bernex, son collaborateur, qui nous présenteront après le repas un montage audio-visuel, comme aussi M. et M^me^ Hermenjat, et les propriétaires des fermes d'Ursins que nous visiterons cet après-midi.

2. *Procès-verbal de l'assemblée 1977.*
Le texte de ce procès-verbal a été distribué aux membres du comité et publié dans la revue *Habitation*.
La discussion est ouverte à son sujet. La parole n'étant pas demandée, le procès-verbal est adopté à mains levées, sans oppositions, avec remerciements à son auteur.

3. *Rapports du comité et du rédacteur de la revue «Habitation».*
Ces rapports sont publiés par la revue *Habitation*. Ils sont lus par M. Bernard Vouga, président du comité, et par M. P.-E. Monot, rédacteur, qui a marqué le cinquantenaire de notre publication.

4. *Rapport des vérificateurs.*
*M^me^ Vuillemin* donne lecture du rapport de vérification établi par elle-même et par M. Emile Pernet.

5. *Discussion des rapports et votes.*
M. Vouga ouvre la discussion sur le rapport du comité complété par la présentation des comptes en l'absence du caissier et sur le rapport de vérification.
La parole n'étant pas demandée, les trois rapports sont mis aux voix.
Ils sont adoptés à mains levées, sans opposition.

6. *Election du comité et des vérificateurs.*
Trois membres de l'ancien comité ont donné leur démission et demandé leur remplacement. Ce sont M. Eric Donzé, de Neuchâtel, M. Gilbert Dupérier, de Bassins, et M. Joseph Iten, de Sion.
Le comité a établi une liste de membres dont il propose l'élection aujourd'hui: elle est distribuée dans la salle.
La discussion est ouverte sur la nouvelle composition du comité. La parole n'étant pas demandée, il est passé au vote. Le comité est élu comme proposé, à mains levées, sans opposition.
Les vérificateurs sont également réélus.

7. *Propositions et divers.*
Chacun se souvient de la visite que nous avons faite l'année dernière dans les hauts de Lausanne, à l'invitation de la nouvelle société du «Logement Idéal».
Par la suite le comité a reçu une demande d'adhésion de cette société. Le comité du Logement Idéal n'ayant pas pu se faire représenter aujourd'hui à notre assemblée, son adhésion est annoncée pour information.

Nous avons reçu enfin une communication du comité central de l'USAL nous informant qu'une assemblée extraordinaire est prévue à Berne pour le 25 novembre prochain. Elle doit procéder à une révision des statuts.
Les membres collectifs et individuels de l'USAL sont invités à agender cette date.
La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée statutaire est levée à 10 h. 30.

**2. Assemblée publique**
Les exposés présentés à l'occasion de cette conférence seront publiés par la revue *Habitation*.
Une vive discussion a suivi ces deux exposés. Est intervenu notamment M. E. Bourgarel, de Civitas Nostra à Fribourg, membre de notre comité. Il est en même temps secrétaire général de la Fédération internationale des quartiers anciens.
*M. Bourgarel* constate que le mouvement qui s'est manifesté en faveur de la rénovation des immeubles et logements anciens est assez récent. Pendant une période de quelque trente ans, pratiquement rien n'a été fait dans cette direction. Durant ce temps on a gaspillé beaucoup de forces et de biens tout en molestant beaucoup de choses précieuses. Nous devons donc saluer le changement d'orientation qui s'est manifesté au niveau fédéral, mais pour l'instant il semble qu'on en soit encore resté au stade des discours.
Dans certains pays voisins la mise en pratique semble plus avancée. Il faut distinguer entre la restauration de bâtiments véritablement anciens dont on veut sauvegarder le caractère historique

et la simple rénovation que l'on pratique, comme nous l'avons entendu dans les deux précédents exposés. Elle correspond surtout à une mise aux normes d'habitation de bâtiments relativement récents qui n'ont rien d'historique mais dont on peut améliorer le confort. La sauvegarde du noyau historique de certaines villes, du XVIe ou du XVIIe siècle, pose des problèmes très différents, et beaucoup plus complexes.

Le gros œuvre est en mauvais état ou doit être complètement remanié. Les coûts artistiques prennent des proportions parfois considérables. On peut alors s'adresser à la Commission fédérale des monuments historiques, mais on sait que cette procédure est extrêmement longue et surtout que les subsides accordés sont versés avec de très grands retards. Cette forme d'aide est à peine crédible et beaucoup de petits propriétaires renoncent d'avance à compter sur elle.

La Confédération est en train d'élaborer un concept global de la rénovation de l'habitat en Suisse, ce dont on doit naturellement se réjouir. Ce qui manque, semble-t-il, c'est l'occasion donnée à ceux qui habiteront ces logements de pouvoir s'exprimer.

*M. Gianora,* invité à répondre, reconnaît que, dans la période de transition où nous sommes maintenant, on peut donner l'impression d'être au stade du discours. Mais certains exemples seront suivis, comme celui de la ville de Fribourg qui a fait des efforts considérables dans ce domaine. Le problème des particuliers à qui on destine des logements rénovés est naturellement de ne pas payer de loyers exorbitants ou de ne pas être obligés de se passer des avantages qui leur sont offerts. Si l'on voulait tenir compte de tous les investissements que représente la rénovation de logements anciens, on ne pourrait plus offrir de logements familiaux à moins de 1000 fr. par mois.

*M. Vouga* approuve la distinction nécessaire que l'on doit faire entre travaux de rénovation et restauration.

La discussion se poursuit par les aspects financiers du problème. Certaines mesures conjoncturelles ont été prises en faveur d'une prise en charge partielle des intérêts hypothécaires des investissements. D'autres mesures visant à l'abaissement du prix des loyers sont à fonds perdu. Il est clair que ce sont ces dernières mesures qui sont les plus intéressantes et les plus efficaces pour encourager la rénovation des logements.

*M. Meizoz* rappelle qu'une motion est en instance au Parlement pour améliorer ces mesures financières.

*M. E. Debétaz,* conseiller d'Etat du Gouvernement vaudois, apporte la conclusion de l'assemblée publique en félicitant la section romande de l'USAL de son travail pour promouvoir l'amélioration des logements. Il salue en M. Gianora un représentant de l'administration fédérale en terre vaudoise et M. B. Meizoz pour son activité à la présidence de la SCH de Lausanne.

Le logement ne peut être considéré comme une simple marchandise négociable. On le sait très bien au Département vaudois de l'agriculture, de l'industrie et du commerce. Notre politique du logement est fondée sur la collaboration avec les organisations privées et la nouvelle loi cantonale en tiendra compte. Les buts poursuivis sont de faciliter l'accession à la propriété et de combattre les abus. Le «chez-soi» de chacun doit être protégé.

M. Debétaz termine en exprimant sa gratitude aux organisateurs qui l'ont invité.

L'apéritif est offert par la Municipalité d'Yverdon, et M. P. Duvoisin, syndic, prononce à son tour les paroles de bienvenue et les vœux de circonstance.

Fait à Lausanne le 23 juin 1978.

Le secrétaire: *F. Hermenjat.*

*Plusieurs des participants à la visite d'une maison rénovée à Yverdon, rue du Valentin: elle est présentée en page 13.*

## *Rapport du comité*

Mesdames, Messieurs, chers Collègues,

Voici trois ans, lors de notre assemblée annuelle de Fribourg, nous avions abordé les problèmes de rénovation des constructions anciennes, dans une ville où ceux-ci étaient déjà à l'ordre du jour depuis plusieurs années, sous l'impulsion notamment de notre collègue M. Gérard Bourgarel, mais à un moment où ils commençaient seulement à émerger sur le plan suisse, et cela au début pour des raisons avant tout conjoncturelles.

Depuis lors ils n'ont cessé d'occuper une place prépondérante dans le domaine du logement, en partie grâce à la campagne de l'Office fédéral du logement pour la création d'emplois, de 50 millions, déjà épuisés.

L'année dernière a continué de s'inscrire dans cette tendance caractérisée par une grande réticence dans la construction de logements nouveaux, par la baisse continue du taux hypothécaire et, avec l'entrée en vigueur en juillet dernier de l'arrêté fédéral révisé sur les droits des locataires à l'égard des loyers, par l'importance accrue accordée à tout ce qui touche au mécanisme entretien-réparation-loyers, cela en liaison avec la qualité du logement. Mais les conditions dans lesquelles cette notion de qualité est ressentie aujourd'hui font émerger peu à peu de nouvelles exigences.

Il est intéressant de constater que le débat sur la qualité du logement a tendance à se déplacer de plus en plus des problèmes purement arithmétiques et fonctionnels, vers des aspects moins directement discernables, difficilement mesurables, mais néanmoins essentiels. C'est ainsi, par exemple, que le système d'évaluation de la qualité du logement, mis au point par l'Office fédéral pour l'application de la nouvelle loi, et qui a déjà pu être testé sur une période significative, laisse apparaître un certain nombre de faiblesses.

L'office a donc mis en place un groupe de chercheurs assistés d'une commission fédérale chargés de perfectionner, compléter, affiner cet outil de travail qui, par ailleurs, malgré ses imperfections, est certainement de nature à permettre non seulement une meilleure appréciation des projets bénéficiant de l'aide publique, mais surtout, à la longue, une comparaison utile et valable des diverses solutions présentées et, partant, une évolution qualitative générale.

Parmi les insuffisances du système, on peut signaler en particulier les problèmes réunis en allemand sous le vocable assez vague de *Gestalt-Probleme* qui apparaissent comme n'ayant pas été pris en compte. Cela est révélateur de la difficulté de notre mode de pensée et d'action moderne d'appréhender tout un réseau de phénomènes pourtant fondamentaux.

Mais ce qui est plus intéressant encore, c'est de constater que ce sont les mê-

mes phénomènes d'ordre subjectif, psychologique et culturel que l'on s'efforce d'identifier dans la recherche actuelle et surtout auxquels on cherche des solutions concrètes pour l'avenir, ce sont ces mêmes phénomènes que l'observation du passé met en lumière et que l'on retrouve dans la problématique de la rénovation et de la conservation du patrimoine immobilier, thème de notre assemblée d'aujourd'hui.

La période de récession que nous traversons actuellement, orientée davantage vers la gestion du domaine bâti existant que vers la création de nouveaux logements, comporte au moins cet intérêt d'apporter une justification et une démonstration des théories avancées et des efforts entrepris par les plus conscients des innovateurs de l'habitat moderne.

Les analogies sont frappantes, par exemple, entre les conclusions tirées d'une étude comme celle entreprise sur le centre historique d'Yverdon, puisque nous y sommes en ce moment, et la tendance actuelle de la nouvelle architecture en matière d'habitat.

Concrètement, il s'agit de la manière dont sont traduites, sur le plan spatial, les relations des usagers entre eux, des usagers par rapport à l'environnement, naturel et social, et par rapport à leur logement même.

On retrouve dans l'analyse physique et sociologique du tissu urbain et du domaine bâti historique tous les thèmes sur lesquels sont centrées les recherches prospectives.

Identification, flexibilité, appropriation, espaces de transition ou de renvoi, seuils, référence aux modèles culturels, etc.

Les préoccupations des promoteurs et constructeurs de ces dernières années, essentiellement axées sur la satisfaction de besoins primaires, grâce à l'élévation du niveau de confort matériel pur, ont négligé ou sous-estimé des facteurs de bien-être que l'étude attentive, à laquelle on se livre maintenant, des structures héritées du passé fait apparaître avec éloquence, comme on le verra cet après-midi dans le montage audio-visuel de l'IREC.

Parmi ces facteurs de bien-être, il en est de purement subjectifs, et c'est ce qui rend si difficile la fixation de critères d'évaluation de la qualité «formelle» ou esthétique, que le SEL rencontre avec les *Gestalt-Probleme* et que rencontre de la même manière le groupe de recherche chargé par l'Office fédéral de définir des critères de qualité applicables aux logements anciens.

Mais il en est aussi qui sont déjà mieux identifiables objectivement et ceux-là nous intéressent plus directement, car leur prise en considération peut déboucher plus rapidement sur des solutions le jour où la construction de nouveaux logements reprendra.

On mentionnera l'intégration des classes d'âge et des diverses activités professionnelles par opposition au risque de ségrégation habituelle, l'existence d'espaces de transition entre les zones privatives et les zones publiques, entre les espaces fermés et les espaces ouverts, la possibilité de garder un contact individuel avec le sol et avec la nature, la possibilité de créer un environnement personnel, de disposer d'espaces indéterminés, de les modifier en fonction de l'évolution de la famille et de ses besoins, de circuler librement à pied sans entrer en conflit avec le trafic motorisé, de se rencontrer, de disposer de petites constructions annexes pour le bricolage et autres activités personnelles, ainsi que d'espaces libres susceptibles d'accueillir des activités non programmées, etc., toutes possibilités que le système de promotion moderne n'a pas été en mesure de prendre suffisamment en considération ou qu'il a délibérément écartées comme fantaisies d'architectes, alors qu'elles existent bel et bien dans les vieilles maisons de tel ou tel de nos vieux quartiers ou de nos petites villes; et ceux qui en bénéficient, même au prix d'une insuffisance des équipements techniques ou probablement même à cause de cette insuffisance, ceux-là ne sont pas prêts à y renoncer facilement.

Mais l'analogie entre les problèmes soulevés, ou les thèmes évoqués par la conservation du patrimoine immobilier et ceux de la recherche en matière de logement, ne s'arrête pas là.

Sur le plan purement technique, c'est toute l'analyse des éléments constitutifs de la construction, de leur coût relatif, de leur durée de vie spécifique et de leur dépréciation qui est relancée pour des raisons financières.

Mais cet effort d'analyse, de décomposition en sous-ensembles, rejoint la tendance moderne à opérer, pour des raisons économiques mais aussi sociologiques, une distinction entre les éléments structurels d'accueil, planifiés à long terme par le constructeur et l'architecte, et ceux plus éphémères destinés à être pris en charge par l'habitant et susceptibles de recevoir sa marque personnelle. Telles sont quelques-unes des considérations générales que la rénovation des bâtiments anciens suggère sur le plan de la qualité à long terme du logement, pris au sens large. Pour l'immédiat, les coopératives d'habitation sont confrontées à des problèmes plus limités et précis. La conservation du patrimoine immobilier comporte en effet un très large éventail dans les degrés d'intervention possibles, qui vont du simple entretien à la véritable restauration d'ensembles historiques, en passant par le remplacement d'éléments constructifs partiels, la modernisation d'équipements techniques surannés ou la transformation en vue d'une utilisation mieux adaptée.

Quel que soit le degré d'intervention, il apparaît fondamental de ne pas perdre de vue le fait qu'en fin de compte la modification d'un cadre de vie ne peut se ramener à la mise en équation de paramètres matériels et que, s'il faut choisir entre des valeurs immatérielles et le confort technique, il faut se garder de trop privilégier le second par rapport aux premières.

**Comité**

Le comité s'est réuni deux fois et le bureau six durant l'exercice écoulé, auxquelles il faut toujours ajouter trois réunions du comité de rédaction. Ils ont participé activement à la préparation et au déroulement du Congrès international de la FIHUAT, dont l'USAL fait partie, tenu à Genève en septembre, consacré à la qualité de la vie dans les villes. Trois membres du comité y étaient délégués.

A cette occasion, une importante plaquette a été publiée sur l'habitat en Suisse, sous forme d'un numéro spécial du bulletin FIHUAT, numéro préparé par la Commission technique de l'USAL en collaboration avec l'Office fédéral du logement, et c'est le rédacteur de notre revue, M. Monot, qui a été chargé plus particulièrement de ce travail dont il s'est acquitté avec succès.

De même, la revue *Habitation* a saisi cette occasion pour éditer un numéro spécial marquant au surplus le cinquantième anniversaire de son existence.

A la suite d'une décision du comité prise l'année dernière, une petite commission dite de recherche, comprenant MM. Meizoz, Gay, Mercier, Monot et le président, s'est constituée pour soutenir le projet de recherche que M. Monot se proposait de présenter à l'office fédéral. Cette commission a demandé un entretien au département de la recherche, dirigé par M. Gurtner, et elle a ainsi pu s'entretenir longuement avec tous les responsables de ce département qui est en train d'établir son programme pour 1979.

Il est ressorti de ces contacts que, pour s'intégrer dans le cadre financier et thématique élaboré par l'office fédéral, il est nécessaire de choisir un sujet plus précis et limité que celui que M.Monot se proposait de traiter, et qui a été considéré davantage comme un plan de recherche que comme un projet concret.

Il faudra donc, sur la base de données précises choisies en étroite collaboration avec les coopératives, proposer des objectifs visant à résoudre des problèmes plus spécifiques, pour bénéficier de l'appui de l'office fédéral qui, par ailleurs, s'est montré extrêmement bienveillant à l'égard de notre délégation.

Puisque nous en sommes aux relations avec l'office fédéral, signalons que celles-ci sont excellentes sur le plan de la gestion de notre fonds de roulement.

La commission, constituée de MM. Ayer, Gay, Bussey et Gianora, de l'OFL, et présidée par M. Gerber, avec participation occasionnelle du président de la section, a tenu cinq séances en 1977.

Elle a donné un préavis de principe favorable à deux demandes de prêt de 300 000 fr. chacun, à destination l'un de SICOOP, Fribourg, l'autre du Cartel syndical de Delémont. A la suite de la résistance manifestée par le Comité central pour donner suite à ces préavis, la commision s'est déplacée à Berne

pour en référer à M. Guggenheim, lequel s'est montré très compréhensif à notre égard. Il a été alors suggéré, puis confirmé lors d'une séance commune avec le fonds suisse alémanique, séance à laquelle participait également M. Picot, que les deux commissions régionales auraient des compétences accrues et que le Comité central ne reconsidérerait que les cas où l'unanimité des sous-commissions n'aurait pas été obtenue.

**Logis Suisse**
La société Logis Suisse, dont l'USAL détient une partie du capital et avec laquelle elle collabore étroitement, a tenu en mai son assemblée générale et a publié son rapport annuel. Mentionnons que la section romande, représentée aux organes centraux par MM. Gay, Meizoz, Picot et Vouga, participe également à la gestion du patrimoine immobilier puisque la société, ayant acquis un immeuble à Morges, a nommé MM. Meizoz et Vouga au conseil d'administration et que la Coopérative d'habitation de Lausanne est chargée de la gérance.

**«Habitation»**
Notre revue, comme toutes les revues consacrées aux problèmes de la construction, connaît des temps difficiles, dus à la forte diminution des annonces. Néanmoins son contenu s'efforce de satisfaire l'intérêt de ses lecteurs, qu'ils soient des professionnels de la construction ou simplement des locataires de coopératives, Notre rédacteur nous fera un rapport détaillé sur les efforts entrepris dans ce sens.

**Organes centraux**
Nos représentants aux organes centraux sont toujours MM. Ayer, Bussey, Gay et Gerber au Comité central, Monot et Vouga à la Commission technique. Cette dernière commission, après avoir participé à la préparation du Congrès de la FIHUAT, a organisé la journée de l'USAL suisse consacrée à la rénovation de logements à Olten, pour laquelle une installation de traduction coûteuse n'avait pas été prévue, la préférence étant donnée à la mise sur pied d'une action analogue en Suisse romande, ce que nous faisons aujourd'hui. En outre, la Commission technique élabore une méthode de traitement des demandes émanant des coopératives toujours plus nombreuses qui s'adressent au secrétariat central pour être conseillées en matière de rénovation, ainsi qu'une check-list pour de tels projets. Il a été suggéré que la Commission technique, qui peut regrouper un grand nombre d'informations, joue un rôle d'aide et de conseils plus actif et plus systématique à l'égard des coopératives.

**Coopératives en difficulté**
Le bureau de la section romande de l'USAL ainsi que la commission romande du fonds de roulement ont eu, au cours du dernier exercice, à examiner deux cas de sociétés coopératives d'habitation en difficulté.
Tout d'abord, la Coopérative La Paix, à Nyon, a sollicité notre intervention pour tenter de régler une situation délicate. Cette société a, en effet, décidé de construire un nouveau groupe d'immeubles sur du terrain acquis il y a quelques années déjà. Dans ce sens, elle a chargé architectes et ingénieurs de faire des études. Ces projets sont prêts à être exécutés, mais d'importantes difficultés sont apparues au niveau de l'aide demandée à la Confédération, au canton et à la commune. Les instances officielles doutent de l'opportunité de cette construction, car le besoin en logements nouveaux est loin d'être démontré à Nyon où il semble, au contraire, qu'il y ait pléthore d'appartements vacants.
Le bureau du comité a organisé une réunion avec les responsables de cette société et les représentants des autorités nyonnaises.
Le deuxième cas concerne la Société coopérative immobilière du Cartel syndical à Delémont, qui a sollicité un prêt du fonds de roulement de l'USAL. Cette affaire est délicate compte tenu de la situation actuelle dans le Jura. Par ailleurs, les autorités bernoises font quelques difficultés en raison de dépassement de crédit constaté dans cette affaire par rapport au devis ayant fait l'objet des promesses initiales. Une expertise a été demandée afin de connaître la situation réelle de cette société et d'essayer de trouver une solution avec les autorités concernées.

**Comptes**
Les comptes présentés par notre caissier, M. Rizetto, se soldent d'une manière favorable avec un bénéfice de 1647 fr. 45. Le capital au 31 décembre 1977 est de 22407 fr. 05.
En ce qui concerne la revue *Habitation*, les comptes se soldent par un déficit de 149 fr. prélevé sur le fonds spécial de la revue. Le capital au 31 décembre 1977 est de 18963 fr. 35.

**B. Vouga,** président.

## *Rapport du rédacteur de la revue «Habitation»*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Pour *Habitation*, 1978 n'est pas une année comme les autres: en effet, c'est en janvier 1928 — il y a donc cinquante ans — que paraissait le premier numéro de notre revue; la section romande de l'USAL avait éprouvé le besoin de disposer en propre d'un organe de presse qui puisse populariser ses idées et contribuer à promouvoir une amélioration de l'habitat, et de l'habitat social en particulier, ce qui était alors ressenti comme une nécessité impérieuse, au vu des conditions de logement qui prévalaient à l'époque pour une grande partie de la population des villes industrielles.
C'est l'année dernière, en septembre, que nous avons publié un numéro du cinquantenaire: nous avons saisi l'occasion de la tenue à Genève du congrès international de la FIHUAT (Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires) — dont l'USAL est membre — pour faire paraître un numéro spécial, consacré essentiellement d'une part à cet anniversaire, et d'autre part aux problèmes de l'urbanisme et de l'habitat à Genève, avec en particulier un long article de René Gay sur la SCH Genève.
Ce numéro a été distribué aux congressistes, qui en ont vivement apprécié l'intérêt et la qualité. Pour l'année en cours, vous aurez certainement remarqué, sur la page de couverture des numéros déjà sortis, un petit sigle graphique: une couronne de lauriers entourant l'inscription suivante: «1928-1978, 50 ans au service de l'USAL et de la qualité de l'habitat».
C'est un bel anniversaire, et dont l'USAL peut être légitimement fière; il survient cependant dans une période difficile, de crise non seulement conjoncturelle mais structurelle, qui a vu une récession spectaculaire des activités du bâtiment et en particulier de la construction de logements. L'existence de notre revue n'est certes pas menacée. Néanmoins elle a connu depuis quatre ans une diminution importante du nombre de ses pages, diminution qui semble actuellement stoppée, le recul dans la construction paraissant aujourd'hui avoir atteint son point le plus bas. Mais il ne faut pas s'attendre à une remontée en flèche, mais bien plutôt à une longue période de stagnation. Nous ferons en sorte qu'*Habitation* n'ait pas à en pâtir.
Il y a une année, lors de la dernière assemblée générale de l'USAL romande, un certain nombre de remarques critiques ont été émises à l'encontre de la revue *Habitation*. Ces critiques portaient, pour l'essentiel, sur les points suivants: tout d'abord, il était reproché à la revue de ne pas parler assez des problèmes spécifiques aux coopératives d'habitation, et, deuxièmement, de se situer à un niveau souvent trop technique, trop professionnel ou trop théorique, offrant trop peu de points d'accrochage à l'intérêt des lecteurs membres des coopératives d'habitation. La rédaction a pris ces critiques très à cœur, et le comité de rédaction s'est réuni à plusieurs reprises pour mettre en œuvre une amélioration de la revue qui réponde aux attentes exprimées. Quels efforts avons-nous tentés? En premier lieu, vous aurez certainement constaté une modification de la mise en page des textes rédactionnels, qui se fait depuis quelques mois sur trois colonnes et non plus sur deux, cela dans le but d'améliorer la lisibilité de la revue. Nous avons également amélioré le rapport entre le texte et l'image, en augmentant très sensiblement le nombre des photos et des illustrations pour chaque article

important: nous espérons ainsi avoir rendu la revue réellement plus attractive à l'œil.
En ce qui concerne le contenu même de la revue, la rédaction a fait son autocritique, et en a tiré quelques conséquences: nous avons renoncé aux trop longs articles, trop exclusivement professionnels, au profit d'articles tout aussi sérieux mais plus courts, ce qui permet, à l'intérieur d'un numéro, d'ouvrir la variété dans l'éventail des thèmes traités, et par là de rencontrer l'intérêt d'un plus grand nombre de lecteurs. Deuxièmement, des articles ont été régulièrement publiés au sujet des coopératives d'habitation, concernant leurs réalisations et leur développement. Troisièmement, le rédacteur s'est astreint à prendre la plume plus souvent que par le passé, pour faire accompagner presque chaque numéro d'un petit éditorial ou d'une présentation des principaux articles de manière à mieux en dégager l'intérêt. Enfin, les membres de votre comité ont pris l'engagement, eux aussi, de mettre la main à la pâte, ou plutôt à la plume, d'une manière plus soutenue que jadis. Il est certain que d'autres améliorations pourront encore être apportées, et nous sommes ouverts à toutes vos propositions.
Cela dit, il faut cependant faire les remarques suivantes: tout d'abord, *Habitation* est une revue certes respectée, mais modeste, aux moyens très restreints, qui repose sur le bénévolat des auteurs qui acceptent, pour l'honneur, de rédiger des textes et des articles à notre intention. En second lieu, contrairement à la revue sœur *Das Wohnen*, qui a un caractère marqué de bulletin interne à une organisation et destiné en premier lieu à ses membres, dès le départ, en 1928, *Habitation* a été voulue comme une revue orientée largement vers l'extérieur, notamment auprès des architectes et des pouvoirs publics, dans le but de diffuser les idéaux et les buts de l'USAL romande, à savoir l'amélioration du logement. Les critiques et les souhaits exprimés l'an dernier sont parfaitement légitimes, et ils ont été pris en considération. Mais il serait dommageable pour la promotion des idéaux de l'USAL de demander à notre revue d'abandonner une part trop grande de ce qui fait sa spécificité, et donc son audience.
Nous l'avons dit tout à l'heure, il est certes possible, et souhaitable, d'améliorer encore notre revue et d'accroître son intérêt auprès des coopérateurs: cela ne peut se faire qu'avec votre collaboration active, au travers des informations que vous nous transmettrez, des rapports annuels de vos coopératives que vous nous ferez parvenir, et des réalisations dont vous nous demanderez de rendre compte dans les colonnes d'*Habitation*. A l'aube de son deuxième demi-siècle d'existence, *Habitation* compte sur vous pour l'aider à mieux promouvoir l'amélioration du logement.
Je vous remercie de votre attention.

**Pierre-Etienne Monot,**
architecte EPFL, rédacteur.

## *L'aide fédérale à la rénovation de logements*

**Exposé présenté par M. Eddy Gianora, de l'Office fédéral du logement**

Mesdames et Messieurs,

En guise de préambule, je voudrais, si vous le permettez, vous faire remarquer que la période choisie pour vous parler de «L'aide fédérale à la rénovation de logements» est ou bien dépassée, ou bien prématurée, suivant l'optique dans laquelle on se place.
Il est trop tard pour en parler, si l'on songe que le programme conjoncturel d'aide à la rénovation (que je décrirai brièvement tout à l'heure) est arrivé à son terme.
Et ce sujet arrive trop tôt, si l'on sait que les recherches entreprises actuellement au sein de l'Office fédéral du logement, en vue de définir un concept global de l'aide des pouvoirs publics à la rénovation, ne sont pas encore terminées, les résultats étant par ailleurs influencés en dernier lieu par la politique budgétaire de la Confédération, des cantons et des communes.
Je suis cependant d'avis que le thème de la rénovation de logements abordé au cours de cette journée devant l'USAL arrive néanmoins à son heure, puisqu'il a entre autres pour but d'éveiller l'attention des membres de cette association faîtière sur la nécessité de se préparer à faire usage des possibilités qui seront offertes dans le secteur de la rénovation, afin de ne pas être pris de court le moment venu, comme ce fut le cas lors de l'action des 50 millions.

Avant l'entrée en vigueur de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, que je me permettrai d'abréger par la suite par le mot WEG (l'abréviation allemande est entrée dans les mœurs, car la française est imprononçable «LECL»!...) la Confédération ne pouvait accorder une aide financière qu'à l'amélioration du logement dans les régions de montagne. Le cercle des bénéficiaires potentiels de cette aide à la rénovation était alors limité. C'est seulement avec cette nouvelle législation qu'une base légale concernant l'aide fédérale à la rénovation a été créée. Au début des années 1970, le législateur partait de l'idée que l'aide des pouvoirs publics devait être réservée en premier lieu à l'abaissement des loyers des logements neufs. A cette époque, l'accroissement quantitatif du nombre de logements disponibles était au centre des préoccupations. Par ailleurs, la qualité des logements existants était relativement élevée en Suisse, par comparaison avec d'autres pays.
Lors de l'élaboration de la WEG, la rénovation ne figurait pas au premier plan des préoccupations. Cela ressortait d'une part de la systématique même de

la loi et d'autre part du caractère peu précis des dispositions spécifiques. L'article 43 donne au Conseil fédéral la compétence de régler les détails par voie d'ordonnance. Ce même article dispose en outre, comme condition liée à l'octroi de l'aide fédérale, que dans les cas de rénovation le coût global ne doit pas être supérieur à ceux de nouveaux logements comparables.

Depuis quelques années, par suite de l'évolution économique en général, et du point de vue démographique et de la politique du logement en particulier, la question de la rénovation des immeubles et du cadre de vie dans les parties anciennes des villes et des villages s'est imposée de plus en plus à l'attention du public. La diminution de la demande de logements et de la production de logements neufs, la création de zones d'habitation protégées, les efforts entrepris pour maintenir le centre des villages, le départ des travailleurs étrangers, l'évolution des préférences des utilisateurs, l'action des lignes de défense du patrimoine national, l'arrêt des démolitions, les préoccupations dans le domaine de l'emploi: autant de facteurs qui ont amené l'Etat à s'intéresser à son tour à la rénovation. Il s'y consacre aujourd'hui en priorité, mais, ce faisant, il s'attelle à des tâches dont le champ d'activité n'a pas encore été complètement défini, du fait que certains problèmes et certaines interférences n'ont pas encore été suffisamment éclaircis.

Par suite de la récession, le Parlement a adopté, dans le cadre des programmes de relance des investissements et de création de possibilités d'emplois, un arrêté fédéral en date du 20 juin 1975 concernant la rénovation de logements. Je vous rappellerai brièvement en quoi consistait cette aide, arrivée à échéance depuis environ une année. Ensuite, je décrirai les différentes formes d'aides à la rénovation selon le droit en vigueur et je terminerai cet exposé en donnant un aperçu des études actuellement en cours auprès de l'Office fédéral du logement, études qui ont pour but de définir le rôle que l'Etat doit assumer dans ce domaine.

**1. Le programme de rénovation des logements anciens**

Arrêté fédéral concernant la rénovation de logements du 20 juin 1975 et ordonnance du 5 mai 1976.

Comme nous l'avons déjà dit, cette action a été déclenchée — en tant que campagne spéciale d'encouragement à la construction de logements — dans le cadre du programme d'investissement I de la Confédération. Ce dernier visait essentiellement à prévenir une diminution des capacités de construire au-dessous du niveau nécessaire pour couvrir les besoins à long terme. Cette action poursuivait avant tout un but de politique sociale. On savait donc par avance qu'un programme ainsi motivé ne saurait être poursuivi longtemps. C'est pourquoi une ordonnance d'exécution de la WEG, entièrement dégagée de toute préoccupation socio-politique, a été mise en vigueur par le Conseil fédéral au mois de mai 1976.

Selon cette ordonnance, des cautionnements s'étendant jusqu'à 90% des coûts de rénovation pouvaient faire l'objet d'une promesse de la Confédération d'une part, et d'autre part — en guise de principal stimulant — des versements à titre de contribution à l'intérêt du capital pouvaient être alloués. Ceux-ci se montaient au maximum à 12% des coûts de rénovation et étaient versés en montants fixes répartis sur une période de six ans.

Cette action s'est surtout manifestée par sa simplicité dans la procédure, tant au niveau du requérant qu'à celui de l'administration: on avait renoncé au contrôle des loyers, aux limites de revenu et de fortune, ainsi qu'aux restrictions liées aux transferts de propriété ou aux changements d'affectation des logements rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Le requérant devait uniquement satisfaire aux exigences minimales concernant la construction et aux limites supérieures des coûts.

En revanche, différents critères étaient volontairement ignorés, tels que les conditions socio-politiques, les exigences de qualité et de police sanitaire. En outre, cette réglementation avait l'inconvénient majeur de donner la priorité, qu'on le veuille ou non, à des maîtres d'ouvrage professionnels disposant de projets prêts à démarrer, aux dépens d'utilisateurs plus modestes qui avaient besoin d'une plus longue période de préparation et qui étaient devenus aptes à faire une demande au moment où la caisse était déjà vide!... C'est la raison pour laquelle il est difficile de savoir à quel point cette action a été bénéfique, considérée dans son ensemble. Une certitude cependant:

Sur le plan de la politique de l'emploi, le but recherché a certainement été atteint.

En effet, au total 50 millions de francs ont été alloués pour quelque 10 400 logements, ce qui représente un volume de construction d'environ 450 millions de francs. En moyenne, le coût de rénovation par logement s'est élevé à 45 000 fr. Cette expérience a démontré qu'à l'avenir, au cas où une action identique devrait à nouveau être mise sur pied, il conviendrait de fixer des exigences minimales de construction ainsi que des incitations à l'économie en matière d'énergie.

**2. Aide à la rénovation en vertu du droit en vigueur**

Le droit actuellement en vigueur met à la disposition de la Confédération pour son aide à la rénovation: d'une part la loi relative à l'amélioration du logement dans les régions de montagne et d'autre part la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (WEG).

*A. Amélioration du logement dans les régions de montagne*
(Loi fédérale du 20 mars 1970)

Les prestations de la Confédération consistent en versements à fonds perdu uniques sur les coûts de construction. Cette subvention peut s'étendre jusqu'à 25% de ces coûts et, dans les cas de rigueur, jusqu'à 37,5%. Elle suppose une subvention au moins égale du canton, si bien qu'en définitive cette aide représente ainsi de 50 à 75% des frais de rénovation.

Les bénéficiaires de cette aide sont avant tout des familles à revenu modeste, les personnes âgées ou invalides vivant seules. Concrètement le droit à la subvention est reconnu en dessous d'une certaine limite de revenu et de fortune, ce plafond étant fixé suivant le nombre des membres de la famille. Si l'affectation du logement rénové est modifiée ou s'il est vendu avec bénéfice, les prestations des pouvoirs publics doivent être remboursées dans les vingt ans.

Au cours des vingt-sept dernières années, environ 17 000 logements ont été rénovés en régions de montagne avec l'aide de la Confédération. Cela correspond à un montant total d'environ 117 millions de francs de subventions fédérales, les cantons ayant contribué dans la même proportion à cette action. La moyenne annuelle des subventions fédérales est passée de 2 millions dans les années 1950 à 12, voire 15 millions ces dernières années.

Par la révision de cette loi fédérale — adoptée par le Parlement lors de sa session de mars dernier et qui entrera en vigueur le 1er janvier 1979 — on a voulu tout d'abord élargir le cercle des bénéficiaires; il a paru ensuite nécessaire d'adapter au renchérissement les limites de revenu et de fortune; on a également renforcé les dispositions relatives au changement d'affectation, et enfin le financement a été assuré jusqu'en 1980. Si l'on considère l'état de pénurie des finances fédérales, ce dernier point revêt une importance toute particulière.

B. *Loi fédérale du 4 octobre 1974 (WEG)*

Comme nous l'avons déjà vu, lors de l'élaboration de cette loi, la rénovation ne figurait pas au centre des préoccupations. Pourtant celle-ci a pris une importance accrue au cours de ces dernières années: en effet, sur les quelque 2,57 millions de logements existant dans notre pays, on estime entre 400 000 et 800 000 le nombre d'entre eux qui auraient besoin d'être rénovés. Comme vous pouvez le constater, les avis sur ce dernier chiffre sont assez partagés.

Que fait l'office du logement dans ce secteur?

— Pour faciliter le financement, la Confédération procure et cautionne pendant vingt-cinq ans des hypothèques de rang inférieur jusqu'à 90% des coûts de rénovation.

— Pour diminuer la charge du loyer après la rénovation, la Confédération octroie des avances remboursables portant intérêt. Il s'agit de l'abaissement de

base qui procure, dans les conditions actuelles, une réduction du loyer d'environ 24%. Moyennant une hausse annuelle de 3%, cette charge atteint après dix ans le niveau du loyer de base qui couvre les coûts. Les surplus encaissés pendant les quinze années suivantes doivent servir au remboursement des avances octroyées.

— Les requérants qui disposent d'un faible revenu peuvent obtenir de la Confédération, pendant dix ans, des avances annuelles invariables à fonds perdu. C'est ce que la WEG appelle «abaissement supplémentaire I». Après la rénovation, ces versements abaissent une nouvelle fois le loyer d'environ 6% ou globalement de 30%.

— En outre, en faveur des personnes âgées, des invalides, des personnes exigeant des soins et de celles qui reçoivent une formation, des subventions supplémentaires invariables à fonds perdu sont versées pendant vingt-cinq ans. Il en résulte également une diminution supplémentaire des charges, après rénovation, d'environ 16%, soit au total 40%.

— Depuis le début de cette année, et uniquement pour les maisons familiales et les logements en propriété, le lien obligatoire entre l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire a été supprimé par la modification de l'ordonnance d'exécution survenue le 25 janvier 1978. Désormais, le requérant peut, selon les conditions qui lui sont propres, choisir à sa convenance, soit l'abaissement de base, soit l'abaissement supplémentaire, soit les deux à la fois, ou uniquement le cautionnement.

Prenons l'exemple d'un jeune père de famille. Il ne possède pas une grande épargne, mais en revanche il peut compter sur une augmentation régulière du revenu de son travail. Il optera pour l'abaissement de base. Par contre, un quadragénaire touchant un salaire moyen, mais disposant de quelques économies, ne demandera qu'à bénéficier de l'abaissement supplémentaire. Les charges du premier nommé sont notablement réduites au début, mais augmenteront progressivement par la suite. Le second obtiendra une diminution moindre des charges, mais celles-ci resteront constantes à long terme.

— Enfin, la Confédération peut aussi octroyer des prêts sans intérêt ou à intérêt réduit lorsque les maîtres de l'ouvrage sont des associations faîtières d'utilité publique, telles que l'USAL par exemple.

L'expérience a démontré que jusqu'à ce jour l'encouragement dans le cadre de la WEG convient davantage aux vastes projets de rénovation. En effet, cette disposition légale en faveur de la rénovation s'est avérée mal adaptée à des rénovations de faible envergure. C'est une des raisons qui nous incitent à rechercher d'autres solutions dans le domaine de la rénovation de logements anciens,

J'ai mentionné tout à l'heure l'action de rénovation (programme des 50 millions) lancée pour des raisons de politique conjoncturelle. Ce programme a relégué au second plan les possibilités de rénovation offertes par la WEG. Aussi, depuis l'entrée en vigueur de cette dernière (1er janvier 1975) jusqu'à la fin du mois de mai de cette année, il n'y a eu que 5,4 millions d'alloués (qui ont fait l'objet d'une promesse d'aide de la Confédération) pour la rénovation de 407 logements, par rapport à un total de nouveaux logements d'environ 4400 pour un coût global d'environ 450 millions de francs. Le programme des 50 millions étant arrivé à terme, nous pensons que le nombre de demandes d'aide fédérale à la rénovation fondée sur la WEG va s'accroître dans de notables proportions.

### 3. La prochaine étape

Notre office est opposé au principe d'une aide à la rénovation qui découlerait uniquement de la politique conjoncturelle. D'autre part, il est très douteux que l'on puisse se limiter à des interventions ponctuelles. Aussi sommes-nous de l'avis qu'il faut reprendre l'étude là où elle avait été interrompue par suite des mesures dictées par la politique de l'emploi. La commission de recherche dans le secteur de la construction de logements s'occupe entre autres d'élaborer les principes d'une intervention judicieuse de l'Etat dans le domaine de la rénovation. Elle devra en outre suggérer les mesures propres à réaliser au mieux les buts fixés par la loi. Dès aujourd'hui nous sommes contraints de travailler sur deux fronts:

A. *A court terme*, il va falloir absolument s'atteler à la rénovation de logements anciens telle qu'elle est prévue dans le cadre de la WEG: ou bien par le biais de l'aide fédérale directe (abaissement de base et abaissement supplémentaire), ou bien indirectement par l'intermédiaire de maîtres d'ouvrage et d'organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. Ce faisant, nous appliquerons aux logements à rénover les mêmes dispositions et la même procédure utilisées pour l'encouragement de la construction de nouveaux logements, à la différence près que nous serons beaucoup plus pragmatiques. En effet, la rénovation de logements anciens a ses règles propres qu'il convient d'observer. Les expériences faisant encore défaut, nous nous bornerons tout d'abord à établir un schéma relatif au droit à la subvention, à la fixation des loyers, aux mesures de sûreté, etc., et nous jugerons à l'usage... ensuite, par des études bien définies, nous avons l'intention d'améliorer le plus rapidement possible les bases de décision. C'est ainsi qu'une enquête de portée nationale sera menée au cours de l'été prochain. Celle-ci nous servira d'une part à approfondir ce problème et, d'autre part, elle sera censée nous indiquer certaines directions de la stratégie de la rénovation par l'examen des critères les plus variés tels que l'économie énergétique, l'isolation thermique, la protection des ensembles urbains et historiques, les types de quartier, etc. Avant de mettre en route de nouvelles actions, nous devrons aussi tenir compte des expériences effectuées à l'étranger et tenter d'éviter par une analyse approfondie les conflits qui pourraient surgir entre la politique sociale et la politique économique au niveau de leurs objectifs réciproques.

Ces problèmes se préciseront à la lumière des questions suivantes, qui n'ont toujours pas trouvé de réponse à ce jour:

— Que faut-il entendre par «coût global» d'une rénovation, tel qu'il est mentionné à l'article 43 de la WEG (distinction entre la valeur intrinsèque et les coûts de rénovation, évaluation de la valeur intrinsèque, problèmes des plus-values résultant d'un changement de mains)?

— Qu'entend-on par «nouveaux logements comparables» (critères de l'évaluation des logements: logement, implantation, situation)?

— Qu'est-ce qu'une rénovation et, suivant les circonstances, qu'entend-on par entretien normal ou négligé?

— Que faut-il entreprendre en cas d'absence de fonds de rénovation (lorsque les revenus locatifs ont été utilisés à d'autres fins et lorsque les contrôles étatiques des loyers ont empêché la constitution de réserves)?

— Comment fixer les loyers des logements rénovés (loyers correspondant aux coûts, imputation des réserves de rénovation, contrôles)?

— Des loyers qui peuvent encore être qualifiés de relativement modérés après la rénovation justifient-ils les mesures d'abaissement telles que la WEG les prévoit? Dans l'affirmative, pour combien de temps?

— Où seront logés les locataires pendant les travaux de rénovation?

— Que faut-il faire si les locataires refusent de rénover leur logement?

B. *A moyen terme*, il s'avérera certainement nécessaire de concevoir une stratégie générale de la rénovation, quelle que soit la réponse à chacune des questions précitées. Comme je l'ai déjà dit, l'enquête en cours actuellement constituera un premier pas vers une solution d'ensemble de ces problèmes, en permettant de réunir ces données de base. Lors de l'interprétation de ces dernières, il faudra également se demander si, en matière de rénovation au sens large du terme, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements suffira encore pour une matière plus vaste, où s'il ne conviendra pas d'envisager l'élaboration de lois de rénovation ad hoc, selon le modèle étranger, lorsqu'il s'agira de rénovations s'étendant à l'ensemble d'un quartier.

C. Dans une *dernière phase*, il faudra élaborer des concepts globaux de rénovation pour les villes et les localités. Mais ici également, il faudra procéder à

une analyse détaillée des problèmes afin d'être en mesure de prendre des décisions justifiées sur l'opportunité de rénovation dans tel ou tel secteur. Cette analyse devrait être fondée notamment sur les points suivants:
— analyse des raisons, liées à la demande, pour lesquelles l'activité dans le secteur de la rénovation demeure faible (faible capacité financière, préférence en faveur des logements neufs, s'éviter du dérangement durant les travaux de rénovation, tension entre locataire et propriétaire, etc.);
— analyse des obstacles liés à l'offre (rapport coût-utilité, influences défavorables du quartier, attente de changement d'affectation, question du risque, manque de moyens financiers, incertitude sur les plans d'aménagement, dépenses publiques, manque de main-d'œuvre artisanale, etc.);
— analyses de situation, élaboration de normes minimales, moyennes et standards par rapport aux exigences qualitatives;
— enquête sur les rapports existant entre loyer et revenu;
— enquête sur les prétentions des utilisateurs;
— définition du coût social résultant de la rénovation, et en particulier planification sociale (que deviennent les habitants touchés par la rénovation d'un quartier?), etc.
Si l'on fait un rapprochement entre toutes ces questions et toutes ces tâches, on s'aperçoit du lien étroit existant d'une part entre la rénovation de logements anciens et la rénovation urbaine, et entre la politique de l'habitat et l'urbanisme d'autre part. Des objectifs clairs devront être définis en ce qui concerne le maintien des fonctions d'utilisation et des structures sociales, le retour de groupes actifs de population dans le centre des villes ou une meilleure utilisation des infrastructures existantes.

Une autre «pièce de résistance» — il en a toujours été ainsi et il en sera toujours ainsi — est de savoir dans quelle mesure les pouvoirs publics devront intervenir?
— L'Etat devra-t-il se limiter à l'information et à l'incitation?
— Doit-il élaborer des lois?
— Doit-il octroyer des subventions?
— Comment pourront être réparties les tâches entre la Confédération, les cantons et les communes (question sacro-sainte du fédéralisme)?

Lorsque les résultats des différentes études de la Commission de recherche dans le secteur du logement seront connus et lorsque d'autres lacunes existantes seront comblées, la discussion avec les autorités cantonales et communales pourra s'engager et les premiers jalons pourront être posés. Mais, en fin de compte, la politique financière et budgétaire des pouvoirs publics sera déterminante dans ce domaine. Car une chose est acquise: avec les moyens financiers dont disposent la Confédération, les cantons et les communes pour encourager la construction de logements, il n'est pas possible de réaliser de vastes projets de rénovation.
Je vous remercie de votre attention.