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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 53 (1980)

Heft: 9

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande : assemblée générale annuelle à Genève, du samedi 10 mai 1980

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: 24.07.2025

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

Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande

Assemblée générale annuelle

à Genève, du samedi 10 mai 1980

Procès-verbal

de l'assemblée générale annuelle de la section romande de l'USAL 1980, à Genève, salle des fêtes du Buffet de la gare de Cornavin, samedi 10 mai, à 9 h. 15.

Présidence: M. B. Vouga, président.
Bureau: M. R. Gay, M. F. Picot, M. A. Rizzetto.
Secrétaire: M. F. Hermenjat.
Présences: selon listes signées.

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'assemblée 1979.
2. Rapport du président et du rédacteur de la revue «Habitation».
3. Rapports du caissier et des vérificateurs.
4. Discussion des rapports, approbation, décharges.
5. Election bisannuelle des organes.
6. Divers et propositions.

L'assemblée statutaire est suivie d'un forum public introduit par M. Pierre-Michel Ischi, du Département des finances et contributions du canton de Genève, et présidé par M. René Gay, dont il est rendu compte par ailleurs. Voir exposé intitulé:
Faut-il encourager l'accession à la propriété du logement?

M. Bernard Vouga, président, salue et remercie l'assistance et exprime le plaisir de chacun de se retrouver à Genève. La dernière assemblée tenue dans cette ville remonte à dix ans, soit en 1970.
Il remercie M. René Gay, directeur de la SCHG, d'avoir tout mis en œuvre pour le succès de cette journée.
Il salue l'orateur du jour, M. P.-M. Ischi, ainsi que MM. J. Dumonthay, L. Schmid, qui nous parleront tout à l'heure des affaires genevoises en matière de logement social. M. Michel Erard, du canton du Jura, Mme M. Charpié, de l'AVLOCA, M. Pierre Marendaz, de l'Office du logement de Lausanne, et le secrétaire central de l'USAL, M. F. Nigg, sans oublier les membres du comité et les représentants des coopératives d'habitation romandes et membres à des titres divers. L'Office fédéral du logement est représenté par M. E. Gianora.
La fondation Mi-Terra, dont nous serons l'hôte cet après-midi, est représentée par MM. Burdin et Hepp que nous remercions très vivement.
Il remercie MM. les journalistes, venus s'informer à l'intention de la presse genevoise et aussi du «Cheminot». L'ATS attend, en fin de journée, notre communiqué oral.
Les convocations et les annonces ayant été régulièrement distribuées, l'assemblée statutaire est déclarée ouverte.
In memoriam:
Plusieurs événements douloureux se sont produits depuis la dernière assemblée annuelle de Delémont, dont le décès de M. Karl Zurcher, notre ancien secrétaire central, disparu soudainement dans sa ville de Saint-Gall. Nous l'avions honoré à l'époque sans imaginer un tel événement.
M. Jean-Pierre Follonier, membre de notre comité depuis de longues années, discret et efficace directeur de la fondation lausannoise du «Logement salubre», a été emporté, lui aussi, par une longue et douloureuse maladie, dans la force de l'âge.
Enfin, parmi les anciens, le Genevois Raymond Bertholet, membre d'honneur du comité, nous a quittés, lui aussi, à l'époque de Noël.
M. Vouga demande à l'assemblée de se lever, pour observer une minute de silence à la mémoire de ces trois disparus.
L'ordre du jour a été indiqué sur la convocation. Aucune remarque n'étant faite, il est adopté sans modification.

1. *Le procès-verbal* de l'assemblée générale du 12 mai 1979 à Delémont a été publié dans la revue «Habitation». Aucune remarque n'étant faite, il est adopté.

2. *Rapports du président du comité et du rédacteur de la revue «Habitation».* (Ces textes sont publiés d'autre part.)

3. *Rapport du caissier et des vérificateurs*
Les comptes admis au préalable par le comité ont été joints à la convocation.
M. Rizzetto répondra à toute question à leur sujet.
La parole n'étant pas demandée, *M. Pernet* procède à la lecture du rapport de vérification des comptes.

4. *Discussion des rapports, approbation, décharges*
M. Vouga ouvre la discussion sur l'ensemble des rapports présentés conformément aux statuts.
La parole n'étant pas demandée, il demande à l'assemblée d'exprimer son approbation à mains levées.
Les rapports sont approuvés à mains levées, sans avis contraire.
M. Vouga remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée aux organes de l'association.

5. *Elections bisannuelles du comité*
Quelques élections intermédiaires ayant eu lieu en 1979 à Delémont, le comité ne voit pas d'autres modifications à proposer concernant sa composition.
Toutefois, comme mentionné en début de séance, nous devons constater la disparition de M. J.-P. Follonier et, parmi les membres d'honneur, de M. R. Bertholet.
M. Vouga donne lecture de la liste des membres du comité et demande s'il y a des remarques ou des propositions.
La commission de vérification prend elle-même congé de M. Pernet qui a officié pendant de longues années.
MM. Ernest Dupuget et Georges Bocion fonctionneront comme contrôleurs pendant la nouvelle période.
La parole n'étant pas demandée, *M. Vouga* prie l'assemblée de ratifier ces nominations à mains levées.
Le comité et la commission de vérification sont élus à mains levées sans opposition.

6. *Divers et propositions*
La parole n'étant pas demandée et l'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée statutaire est close à 10 heures.
M. Vouga rappelle que, après une brève pause, le forum public sera ouvert dans la même salle, comme convenu.

Le secrétaire: ***F. Hermenjat***

Rapport du comité

Mesdames, Messieurs,
chers collègues,
Ce début des années 80 est l'occasion de s'interroger sur un certain nombre de notions et d'habitudes en matière de logement et de les remettre en question.
Chacun reconnaît que cette nouvelle décennie va se présenter et se présente déjà dans des conditions assez différentes de celles que nous venons de connaître.
Bien sûr, à certains égards, la loi de l'éternel retour semble se confirmer et nous sommes en train de vivre une situation de pénurie renaissante qui, avec son cortège de fléaux, évoque des souvenirs aussi fâcheux que trop connus: hausses sur tous les tableaux: terrains, taux hypothécaires, coûts de construction et bientôt, à n'en pas douter, loyers.
Il va devenir à nouveau nécessaire, pour la majorité que constituent les locataires, de se mobiliser afin de ne pas supporter unilatéralement les conséquences de ces fluctuations. Cependant, un

thème nouveau se fait jour et retient l'attention: celui de l'alternative location-propriété.
A vrai dire, ce n'est pas un thème nouveau: il était présent depuis longtemps dans les débats sur le logement, mais il restait secondaire même s'il figurait explicitement dans la loi.
Aujourd'hui, il occupe l'actualité et il est repris en chœur aussi bien par les tenants du libéralisme que par les mouvements de défense des locataires, mais sur des modes différents.
L'actualisation de cette problématique n'est pas fortuite. Elle traduit des tendances diverses mais réelles. Elle a en tout cas le mérite d'obliger chacun à préciser sa pensée et à définir ses objectifs avec plus de rigueur.
Je crois qu'à la faveur de ce débat vont à la fois tomber des idées reçues et se confirmer des orientations restées vagues. Un certain nombre de confusions et de mythes devraient aussi disparaître.
Le comité de notre section a mis ce thème à l'ordre du jour de cette assemblée générale, non seulement en raison des initiatives parties d'en haut, mais parce que cela devenait nécessaire pour répondre à des demandes de plus en plus fréquentes émanant du public. Il fallait et il faudra de plus en plus souvent nous constituer une doctrine en face de problèmes restés jusqu'ici sans réponse à propos de la structure juridique des maîtres d'ouvrage.
Notre comité a commencé ce travail et déjà il semble que des oppositions qui paraissaient irréductibles sont en passe de s'estomper à la lumière d'un examen plus approfondi du problème.
Ce problème est vaste et comporte des ramifications nombreuses dans toutes sortes de domaines. Certains vocables apparemment simples recouvrent en fait des notions tout à fait distinctes et abusivement confondues.
Par exemple, propriété et appropriation. La première est une notion juridique qui n'implique pas automatiquement la faculté de disposer à son gré. Inversement, la dernière, qui est une notion psychologique d'identification, n'implique pas nécessairement la sanction du registre foncier.
Il est des régimes de copropriété où les règles imposées sont d'une rigidité implacable et, inversement, on connaît des contrats de bail — peu nombreux il est vrai — où une grande latitude d'utilisation est laissée au locataire.
La volonté d'étendre le nombre des propriétaires n'est pas nécessairement dictée par souci d'élévation de la qualité de l'habitat comprise comme appropriation individuelle de l'espace, mais par des objectifs de nature politique. La controverse véhicule en réalité, d'un côté comme de l'autre, beaucoup d'arrière-pensées qu'il s'agit de clarifier. La commission fédérale chargée d'étudier des moyens d'encouragement à la propriété est partie d'un postulat que cette dernière était souhaitable en soi. C'est tout à fait possible.
Un organisme comme le nôtre devrait pourtant essayer de se placer en amont de ce postulat et s'interroger d'abord sur le logement lui-même: quelle est la vraie finalité du logement? Et examiner ensuite la nature des formes juridiques et économiques qui peuvent le mieux servir cette finalité.
On risque alors de s'apercevoir que les termes de la vraie alternative ne sont pas propriété ou location, mais peut-être sécurité ou crainte du lendemain, ou encore liberté-contrainte et que ce qui détermine cette vraie alternative repose sur autre chose que les actes du notaire.
Il n'en demeure pas moins que, de nos jours, et dans notre pays, un certain nombre des caractéristiques que l'on est en droit d'attendre d'un logement, la faculté d'y investir non pas seulement des économies, mais sa marque personnelle, son temps, sa créativité, de manière à la façonner selon ses goûts et sa manière de vivre propre, tout cela est effectivement lié le plus souvent au fait d'en être propriétaire.
Mais cela n'est pas une condition sine qua non. En sens inverse, la propriété, le fait de posséder et non pas seulement d'utiliser, comporte des servitudes et peut entraîner des modifications du comportement.
Seul celui qui ne possède rien est vraiment libre, et quant à celui qui possède des biens matériels, on peut souvent se demander dans quelle mesure il n'est pas lui-même possédé par ses biens (avec les risques de devenir arrogant et méprisant pour les autres).
De toute façon, on est bien obligé de constater, dans notre état de droit, que le droit de propriété existe, quel qu'en soit le titulaire et que, par conséquent, le problème n'est pas de le supprimer, mais de savoir comment le répartir et surtout comment l'exercer. Car c'est là peut-être l'un des arguments les plus immédiats en faveur de l'élargissement de la propriété du logement: puisque les logements sont de toute manière la propriété de quelqu'un, autant qu'ils le soient de ceux qui les habitent.
Un autre axe de réflexion est celui des implications financières. Il convient d'abord de mettre en doute certaines affirmations courantes telles que: un appartement en propriété coûte plus cher qu'un appartement en location. Il y a bien une tranche du marché qui s'adresse à une clientèle aisée et qui se compose d'appartements plus ou moins luxueux. Mais ce n'est que l'effet d'une volonté commerciale. En réalité, il n'y a aucune raison technique qu'il en soit ainsi.
On dit aussi: la Suisse est un peuple de locataires. L'avantage de la location est la mobilité. Aux Etats-Unis, où la mobilité est encore plus grande, on achète sa maison plus couramment que chez nous. Une autre réflexion fréquente associe propriété et gaspillage de terrain. Bien davantage que l'accès à la propriété, c'est la formule ou plutôt l'absence de formule dans l'urbanisation des lotissements qui est responsable de ce gaspillage.
Mais il est certainement un domaine où le fait d'être propriétaire comporte un avantage par rapport au statut du locataire: c'est celui de la plus-value foncière. En période d'inflation, d'élévation du taux hypothécaire et surtout d'élévation de l'indice du coût de construction par rapport au coût de la vie, la plus-value concerne aussi la pierre elle-même, c'est-à-dire le logement. On a certes eu tendance à surestimer cet effet et on s'aperçoit aujourd'hui, après les nombreuses rénovations effectuées, que la dépréciation pouvait contrebalancer sérieusement l'augmentation de cette valeur due à la différence des indices.
Mais l'élargissement de la propriété à des cercles étendus a au moins comme avantage de faire bénéficier un plus grand nombre de personnes de ces plus-values qui autrement ne profitent qu'aux seuls détenteurs de fonds propres qui, en fin de compte, ne constituent qu'une faible partie du financement, le reste, ainsi que les intérêts, étant supportés par les locataires.
Et c'est là qu'il nous faut à nouveau revenir sur le rôle et l'utilité de nos coopératives. Il est certain qu'elles concilient la plupart des avantages de la propriété et de la location.
La plus-value réelle et inévitable ne profite pas aux seuls détenteurs du capital de départ, mais à la poursuite du but initial, soit sous forme de péréquation avec de nouveaux occupants, soit sous forme de réinvestissement dans de nouveaux logements coopératifs.
C'est là ausi que réside la base de l'idéal coopératif qui est un idéal d'entraide. Nous voyons apparaître ici une difficulté. Ces coopérateurs, ou les nouvelles coopératives de citoyens décidés à adopter cette forme juridique de propriété et qui réunissent des fonds propres, sont-ils prêts à abandonner la plus-value qui fatalement s'attachera à leur bien-fonds, à terme? Cela paraît beaucoup demander lorsque leur motivation première est simplement de se grouper pour se procurer un logement aux prix coûtant et dans des conditions de voisinage intéressantes.
Le comité a examiné cette question et il a estimé que le but lucratif n'était pas réputé lorsque le bénéficiaire agissait pour son propre logement et non par métier.
L'opinion a cependant prévalu qu'il fallait imposer des limites à la revente de logements ayant bénéficié de l'aide publique afin de maintenir le maximum de logements à l'abri de la sphère spéculative pendant vingt-cinq ans.

Comité

Le comité s'est réuni quatre fois durant l'exercice écoulé et le bureau trois fois. L'objet principal de ses préoccupations a été, en liaison avec l'activité de la commission du Fonds de roulement, l'examen du problème soulevé par les requêtes présentées par de nouveaux membres.
En effet, depuis la mise à disposition par la Confédération d'un capital d'un

million destiné à alimenter notre Fonds de roulement, nous avons vu se présenter à nous un certain nombre d'organismes désireux de bénéficier de ces moyens, et cela nous a entraîné à nous poser la question de savoir dans quelle mesure ces organismes poursuivaient réellement les mêmes buts que notre association.
Nous avons à cet effet constitué une commission composée de MM. François Picot, René Gay, Alfred Guex, Gérald Ayer et de votre président afin d'approfondir le sens de nos propres statuts et de nous assurer qu'il n'y avait pas contradiction entre ces statuts, ceux de l'USAL centrale, la convention avec la Confédération et les dispositions de la loi fédérale d'une part et les statuts des requérants d'autre part.
A l'issue des travaux de cette commission qui s'est réunie à trois reprises, M. Picot a préparé un rapport dont les conclusions sont qu'il faut distinguer entre l'admission de nouveaux membres, admission pour laquelle nos statuts sont relativement larges, et les demandes pour être mis au bénéfice du fonds de roulement ou de toute autre aide prévue par la loi, aux conditions plus strictes et que l'USAL, sur la base de la convention qui la lie à la Confédération, est tenue de faire respecter; la commission a d'abord estimé que les critères, d'ailleurs pas toujours faciles à apprécier, qui figurent dans les textes étaient suffisants et qu'il n'y avait pas lieu d'en définir de plus précis. Le comité ne l'a pas suivi sur ce point et a souhaité que nous soyons plus restrictifs que la Confédération, notamment au sujet de la durée des limitations.
Bien entendu sont réservées les décisions de la commission du Fonds de roulement sur la base de renseignements financiers plus détaillés concernant les demandes présentées.

Logis Suisse
Le comité a également étudié l'évolution de la société Logis Suisse, aux organes centraux de laquelle notre section est toujours représentée par MM. Gay, Meizoz, Picot et moi-même, et qui a considérablement étendu son activité durant l'exercice. Elle a acquis ou est en passe d'acquérir des immeubles totalisant plus de 700 appartements et s'est implantée dans les cantons de Zurich, Saint-Gall, Argovie, Schaffhouse, Berne, Vaud.
Cette extension a fait naître le besoin de reconsidérer l'organisation de la société de façon plus systématique et avec le souci d'une meilleure vue d'ensemble.
Il est proposé d'appliquer le principe de filiales implantées au niveau régional et d'une société mère appelée à exercer une fonction de holding.
Notre comité a approuvé le principe, souhaité depuis longtemps, d'un organisme romand, géré par des personnalités nommées sur place et au courant de la situation et des usages régionaux.
Il a insisté sur le fait que cet organisme devrait jouer un rôle positif et complémentaire de celui des coopératives existantes, en matière notamment d'acquisition de terrains et d'intervention dans des secteurs où les coopératives sont absentes ou momentanément empêchées d'agir.
C'est donc une structure destinée à renforcer l'action coopérative et non pas à la doubler qui serait ainsi créée. Elle pourrait jouer un rôle analogue à celui de l'organisation HSB qui construit plus de la moitié des logements coopératifs en Suède et qui centralise efficacement les opérations de caractère technique tout en laissant le cadre juridique et la gestion des immeubles réalisés au niveau local.
Parmi les divers sujets traités par le comité, il faut encore citer les économies d'énergie. Le comité a décidé l'organisation d'un cours pour la Suisse romande, l'ouverture d'une rubrique permanente dans notre revue destinée aux échanges d'information et la rédation d'un vade-mecum à l'usage des concierges.

Organes centraux
Après la nomination de M. Otto Nauer, qui a succédé à M. Maurer à la tête de l'USAL centrale, nos représentants sont MM. Bussey, vice-président central, Ayer, Gay et Meizoz au comité central, Monot et Vouga à la commission technique.
L'activité de ces organes nous sera exposée en détail lors de l'assemblée générale prochaine à Fribourg, les 7 et 8 juin.

Fonds de roulement
Notre commission romande du Fonds de roulement, présidée par M. René Gay à la suite du départ de M. Gerber, et composée de MM. Ayer, Bussey, Curchod et Gianora, a examiné les dossiers de la Société du cartel syndical de Delémont, où une solution favorable a été trouvée permettant de régler le problème des intérêts sur le prêt consenti par le Fonds de solidarité.
L'intervention a largement contribué à résoudre les difficultés d'ordre administratif entre la Confédération, le canton de Berne, le nouveau canton du Jura et la commune de Delémont.
En ce qui concerne la société SICOOP, là aussi une solution favorable pour l'octroi d'un prêt a été trouvée. Le dossier de la société «La Paix», à Nyon, est actuellement à l'étude et nous avons là encore bon espoir de parvenir à un arrangement favorable. La commission a été nantie d'une requête de la société «Les Pugessies» à Yverdon. Elle a joué un rôle de conseiller pour la mise en place d'une structure juridique. Cette affaire est encore en suspens en raison de problèmes administratifs non réglés sur le plan communal.

La revue «Habitation»
se porte bien, tant au niveau commercial en raison de la reprise dans la construction qu'au niveau du contenu qui suscite des échos positifs, grâce à une recherche de matière rédactionnelle de qualité mais cependant accessible et de nature à intéresser les lecteurs coopérateurs. Nos remerciements au rédacteur, M. Monot.
Enfin, les *comptes pour l'exercice 1979,* présentés par notre caissier Adrien Rizzetto, font état d'un bénéfice de 206 fr. 70 et le capital de la section au 31 décembre 1979 était de 26 743 fr. 05.

Bernard Vouga, président

Rapport du rédacteur de la revue «Habitation»

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,
C'est la huitième année que j'ai à faire devant vous le rapport du rédacteur de la revue «Habitation». Ce n'est pas une tâche facile que de synthétiser en quelques phrases ce qui a marqué tout au long de l'année écoulée les préoccupations de la rédaction et le contenu des dix numéros parus. Mais tout d'abord quelques chiffres: en 1978, la revue avait compté un total de 296 pages, pour moitié rédactionnelles et pour moitié publicitaires. En 1979, le nombre total des pages publiées s'est élevé à 316, soit une augmentation d'environ 6%; on peut penser que ce résultat encourageant se maintiendra pour l'année 1980.
Quant au contenu rédactionnel des dix numéros parus en 1979, nous avons fait en sorte de lui assurer une large ampleur quant à l'éventail des thèmes abordés, de la politique du logement aux problèmes d'économies d'énergie, de l'aménagement du territoire à la protection de la nature, de l'économie du bâtiment à la qualité de l'habitat; bref, dans la mesure des moyens de la revue — moyens qui sont très modestes, il faut le dire — nous avons essayé de rendre compte d'une part des grands problèmes de l'heure, mais aussi de ce qui constitue le but fondamental de notre union, à savoir l'amélioration du logement, tâche à laquelle la revue «Habitation» se consacre depuis 1928, soit cinquante-deux ans.
L'amélioration du logement, c'est une belle tâche, mais difficile, et qui se trouve sans cesse remise en question. Prenons par exemple un problème important qui est à l'ordre du jour: on connaît les difficultés financières de la Confédération, et la volonté politique, qui en est résultée, d'une nouvelle répartition des tâches entre gouvernement central et gouvernements cantonaux. Quelles vont en être les répercussions sur le domaine du logement? On sait qu'il est prévu de transférer presque intégralement aux cantons les diverses mesures d'encouragement à la construction de logements. Bien que le comité de la section romande ne se soit pas encore prononcé à ce sujet, il faut

d'ores et déjà se demander, si ces intentions se concrétisent, ce qu'il va advenir des instruments de contrôle de la qualité du logement dont l'Office fédéral du logement s'est doté, et dont on sait qu'ils ont permis d'une part d'écarter de la manne fédérale des projets par trop insuffisants, et d'autre part d'obtenir une certaine augmentation de la valeur d'utilisation des logements. A notre avis, il serait regrettable d'en revenir à la situation qui a longtemps prévalu, faite trop souvent de laisser-faire, et où l'on se contentait de répondre aux besoins quantitatifs exacerbés par la crise du logement des années 50 et 60.
Après une brève période de pléthore de logements vacants, il semble que l'on en revient à la situation traditionnelle de pénurie puisque, sur l'ensemble de la Suisse, le taux des logements vides n'est plus actuellement que de 0,79% en moyenne (il est vrai que cette moyenne cache des disparités régionales importantes). On va donc très certainement assister à une certaine reprise de la construction de logements. Nous souhaitons que cette reprise se fasse sur une base qualitativement supérieure, en ce qui concerne la qualité du logement, et que l'on ne revienne pas sur des acquis positifs. Dans ce sens, il faut souhaiter que les cantons reprennent à leur compte, d'une manière ou d'une autre, les dispositifs de contrôle et d'incitation à la qualité du logement qui ont fait leurs preuves depuis cinq années.
Sans vouloir empiéter sur les exposés et les débats qui vont avoir lieu tout à l'heure, on peut penser que les insuffisances qualitatives de beaucoup de logements actuels n'ont pu que fortifier dans l'esprit de leurs habitants le désir d'échapper au logement collectif pour pouvoir réaliser le rêve de la villa en propriété.
On le voit, l'amélioration du logement reste une tâche de grande importance, et nous souhaitons que les sociétés membres de l'USAL prennent en charge une politique de la qualité du logement et de l'habitat qui leur permette peut-être de se distinguer des autres promoteurs de logements.
La revue «Habitation» se réjouit de pouvoir publier des projets ou des réalisations de sociétés membres de l'USAL, et nous sommes persuadés que, pour la plupart, ces réalisations témoigneront effectivement que les quelques années de récession que nous avons vécues ont été mises à profit pour une réflexion et pour un souci accru de qualité d'habitat.

Faut-il encourager l'accession à la propriété du logement?

Résumé de l'exposé de M. Pierre M. Ischi, directeur du Service financier du logement, présenté à l'occasion de l'assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande (USAL), samedi 10 mai 1980

«Celui qui achète son logement réalise l'affaire de sa vie.»
«L'homme de métier habite en location.»

I. Introduction

Le thème de l'accession à la propriété (qui succède à celui de la rénovation naguère au premier plan des préoccupations concernant le logement) est un thème à la mode du jour.
A Genève, neuf familles sur cent habitent un logement qui leur appartient, les nonante et une autres sont en location. La moyenne suisse est de 28% de propriétaires de logements.
De nombreux efforts sont déployés par la Confédération et par le canton de Genève pour favoriser l'accession à la propriété, sans grand succès jusqu'ici. Quelque 1400 logements ont bénéficié à ce jour de l'aide fédérale sur l'ensemble du territoire de la Confédération; 40 logements sont au bénéfice de l'aide cantonale genevoise favorisant l'accession à la propriété.

II. L'aide fédérale aux candidats à l'achat ou à la construction d'un logement personnel

Cette aide consiste en
1. Cautionnement des prêts hypothécaires à concurrence de 90% du prix de revient du logement, ce qui revient à dire qu'avec 10% d'économies, on peut déjà devenir propriétaire de son logement.
2. Avances remboursables avec intérêts («abaissement de base»). But: abaisser les charges du propriétaire d'environ 20 à 25% pendant les dix premières années, puis remboursement de la Confédération pendant les quinze années suivantes.
3. Subventions à fonds perdus («abaissement supplémentaire I»). But: abaisser les charges du propriétaire d'environ 5 à 10% pendant dix ans.
4. Subventions à fonds perdus supplémentaires («abaissement supplémentaire II») pour les personnes âgées et les invalides.
Conditions liées à l'aide de la Confédération: les logements doivent correspondre aux normes techniques et financières de la Confédération. Les charges du propriétaire ne doivent pas dépasser 40% de ses revenus et sa fortune ne pas excéder cinq fois les fonds propres. En outre, pour bénéficier des subventions à fonds perdus, la limite des revenus est de 32 000 fr. par famille, plus 3000 fr. par enfant et la fortune ne doit pas dépasser 80 000 fr. plus 10 000 fr. par enfant. Les acquisitions réalisées à Genève avec l'aide fédérale concernent une vingtaine de logements. Dans six cas sur dix, seul est demandé le cautionnement de la Confédération.

III. Le rapport de la Commission fédérale d'experts pour l'encouragement à l'accession à la propriété de logements, de décembre 1979

(«rapport de la Commission Masset»)
Présidée par M. F. Masset, conseiller d'Etat, Fribourg, cette commission désignée par le Département fédéral de l'économie publique avait pour mandat d'examiner les moyens propres à favoriser l'accession à la propriété de logements. Limites du mandat: début des travaux en mars 1979; rapport à établir pour l'automne 1979. Autre condition: ne pas dépasser les actuelles limites du budget de fonctionnement de la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.
La Commission a émis une série de recommandations à l'intention de la Confédération, des cantons et des communes, principalement dans les domaines suivants:

1. *Questions fiscales*
La Commission suggère des allégements fiscaux pour les sommes épargnées en faveur de l'acquisition d'un logement, pour l'imposition de la valeur locative des logements en propriété, pour les droits de mutation. Elle préconise l'introduction d'un sursis fiscal pour les bénéfices de revente, en cas d'achat d'un nouveau logement, afin de faciliter la mobilité des travailleurs, etc.

2. *Questions de construction et de planification*
La Commission demande que la Confédération accorde aussi son aide à de nouvelles formes d'accession à la propriété (achat de lots d'actions d'une société immobilière, donnant droit à souscrire à un bail, etc.). Les cantons et les communes devraient mettre à disposition des terrains à bâtir, réduire les exigences d'équipement des maisons individuelles, faciliter les formalités liées à l'acte de bâtir, favoriser la collaboration avec les organismes locaux tels que coopératives de cautionnement, etc.

3. *Questions de financement*
La Commission demande que la Confédération assouplisse les conditions de fonctionnement de la loi fédérale de 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, qu'elle élève les barèmes de revenus fixés pour bénéficier de l'aide fédérale, qu'elle réduise la durée de l'interdiction de revente des logements admis au bénéfice de la loi.
La Commission préconise des modifications à la future loi sur la prévoyance professionnelle («2e pilier»), pour mieux permettre l'utilisation des ressources de la prévoyance professionnelle afin de favoriser l'accession à la propriété de logements.

IV. La situation à Genève

Le canton de Genève est un précurseur en matière de législation sur le logement. A fin décembre 1979, le canton comptait 340 650 habitants, 171 000 logements, dont un quart de logements subventionnés. Avec les logements situés en zone de développement et soumis pendant dix ans au contrôle de l'Etat, ce dernier contrôle un tiers du parc immobilier cantonal.

Les charges annuelles de subventionnement représentent 50 millions de francs, plus la valeur des exonérations fiscales.

Dans les logements à caractère social, sept habitants sur dix consacrent moins de 15% de leurs revenus au logement.

La Fondation Cité nouvelle, instrument du Conseil d'Etat pour réaliser sa politique du logement, a construit et mis sur le marché depuis 1963: 195 immeubles, soit 5000 logements et des surfaces commerciales, pour une valeur de plus d'un demi-milliard de francs.

Encouragement à l'accession à la propriété du logement à Genève

Entrée en vigueur en 1970, la loi genevoise encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement offre de primes d'épargne-logement, puis, lors de l'acquisition du logement, le cautionnement des prêts hypothécaires et l'exonération fiscale du propriétaire pour ce qui concerne les revenus et la fortune concernant son logement.

A fin décembre 1979, 721 livrets d'épargne-logement avec primes de l'Etat totalisaient quelque 6,5 millions de francs d'épargne. Une famille sur cinq disposait de plus de 20 000 fr. sur son livret d'épargne-logement.

Une quarantaine de logements bénéficient à ce jour de l'aide cantonale à l'accession à la propriété, dont une majorité de villas. Le financement moyen est assuré par des hypothèques pour 65% et par des fonds propres pour 35% de la valeur du logement. L'épargne-logement à primes représente le quart des fonds propres. Les établissements de crédit recevant l'épargne-logement fournissent les crédits hypothécaires dans trois cas sur dix. La valeur moyenne des logements admis au bénéfice de l'aide cantonale est la même que celle des logements recevant l'aide fédérale dans le canton de Genève: environ 340 000 fr.

Causes de l'insuccès relatif de la loi épargne-logement cantonale

Selon le Conseil d'Etat (réponse en 1976 à un député), ce n'est pas seulement la difficulté de réunir les fonds propres, mais aussi les difficultés de financement dans le début des années 70, le manque d'information des intéressés et surtout l'insuffisance de l'offre de logements à acquérir à des conditions satisfaisantes.

Commission cantonale genevoise de recherche sur le logement

Désignée de façon paritaire par le Conseil d'Etat, cette commission étudie divers aspects du problème du logement. La sous-commission d'accession à la propriété a notamment fait procéder à une enquête par sondage auprès de la population genevoise pour mesurer son intérêt pour l'accession à la propriété. Le tiers des personnes interrogées se déclarent intéressées à l'achat de leur logement. L'étude se poursuit présentement.

La sous-commission étudie également les modifications qu'ils conviendrait d'apporter à la loi actuelle pour favoriser l'épargne-logement.

V. Conclusions

Chacun ou presque s'accorde à reconnaître qu'il est souhaitable de favoriser l'accession à la propriété du logement. Mais faut-il faciliter les personnes qui ont de toute façon l'intention ferme d'acheter leur logement ou faut-il concentrer les efforts des pouvoirs publics en faveur de ceux qui hésitent en raison de leur situation personnelle et financière?

Les acquisitions avec un minimum d'épargne font courir des risques notamment en cas de hausse des taux hypothécaires.

Il faut donc favoriser l'épargne-logement, imaginer de nouvelles formules de financement et offrir une nouvelle gamme de logements aux candidats à l'accession à la propriété correspondant aux possibilités d'une large part de ceux qui épargnent à cette fin.

*Notice sur la situation du logement à Genève**

I. *Parc immobilier genevois à fin décembre 1979*

1. Nombre d'habitants du canton: 340 654; nombre de logements: 171 071; soit 1,99 habitants par logement.
2. Le parc immobilier genevois a pratiquement doublé en vingt ans.
3. De 1970 à 1979, chaque fois que la population augmentait de 100 habitants, le nombre de logements croissait de 222 unités.
4. Par voie de conséquence, le taux d'occupation diminue régulièrement. Le souhait de la population d'avoir des logements spacieux est une donnée importante du problème. La notion qualitative se place parmi les priorités.

II. Importance de l'aide de l'Etat

1. Les logements dits «à caractère social» représentent maintenant près du quart du parc immobilier total.

En y ajoutant les quelques 10 000 logements situés en «zone de développement», on constate que l'Etat contrôle le tiers du parc immobilier.

2. Au cours des années, l'effort de l'Etat dans le domaine du logement s'est accru très fortement et très progressivement. Ces dix dernières années, 45% des logements mis sur le marché l'ont été avec l'aide de l'Etat.
3. En dix ans, l'aide financière de l'Etat — subventions, exonérations fiscales, prêts — en faveur du logement a totalisé environ 500 millions de francs.

III. *Situation des locataires des immeubles bénéficiant de l'aide de l'Etat*

1. 70% des locataires HLM prélèvent sur leur revenu annuel moins de 15% pour payer leur loyer.
2. La surtaxe concerne environ le tiers seulement des locataires HLM. Elle a pour but d'inciter les locataires jouissant d'un revenu plus élevé que celui prévu par les normes réglementaires à laisser leur place à des familles à ressources plus modestes.

IV. *Analyse de la demande de logements*

1. Les nouvelles demandes inscrites à l'Office cantonal du logement restent soutenues. Sept demandes sur dix concernent un échange de logements.
2. La demande porte principalement sur des logements de 3 et 4 pièces, compte tenu du montant des loyers.
3. Revenu familial annuel annoncé par les demandeurs de logements:

		Pour-cent des demandes
jusqu'à	30 000 fr.	41,1
de 30 000 à	50 000 fr.	34,6
plus de	50 000 fr.	17,9
revenu inconnu		6,4

4. Il convient de tenir compte aussi de la demande de logements «hors statistiques» et d'inciter en particulier les groupes familiaux à faible revenu à s'inscrire auprès de l'Office cantonal du logement pour la recherche d'un logement bon marché.

V. *Analyse de l'offre de logements*

1. Le nombre de logements mis en chantier ces dernières années a diminué. Par voie de conséquence, il faut s'attendre, à court terme, à une baisse semblable du nombre de logements mis sur le marché. On constate toutefois que les requêtes en autorisation de construire sont en forte progression. On peut donc prévoir à nouveau une offre relativement abondante à plus long terme.
2. Les besoins des familles ne sont pas ignorés dans les logements à caractère social. 52% d'entre eux sont constitués d'appartements de 4 et 5 pièces.
3. Les logements HBM-HLM-HCM conservent un caractère social marqué. Un tiers d'entre eux a un prix inférieur à 950 fr. pièce/an et plus de la moitié a un prix inférieur à 1200 fr. pièce/an.
4. L'évolution enregistrée, quant aux logements vacants, correspond à la diminution des logements construits et à la modification de la structure de la demande. Elle est assez semblable dans les grands centres urbains.

VI. *Encouragement à la construction de logement à caractère social*

1. Les dispositions légales actuelles permettent à l'Etat d'apporter une aide pour mettre sur le marché des logements répondant aux besoins de la population.

* Sources:
— Documentation Service financier du logement.
— Documentation conférence de presse Conseil d'Etat du 6 octobre 1979.

2. L'Etat offre subventions et exonérations fiscales à tous les projets de construction pouvant justifier de son aide.
3. Les perspectives dans la construction de nombreux logements à caractère social, en mai 1980, sont compatibles avec les ressources du Fonds spécial du logement.

VII. *Fondation «Cité Nouvelle II»*
En résumé:
1. La Fondation «Cité Nouvelle II» (FNC) a été créée par le Conseil d'Etat dans le cadre de son plan-action logement.
2. Depuis 1963, FNC a construit: 195 immeubles, soit 4920 logements et surfaces commerciales, pour une valeur d'environ 560 millions de francs.
3. En projet, construction d'immeubles pour personnes âgées.
4. Réalisation en cours d'achèvement: immeubles Grand-Pré, Onex: 148 logements HLM, centre commercial COOP et poste de gendarmerie.
La Fondation «Cité Nouvelle», à laquelle a succédé la Fondation «Cité Nouvelle II», a construit 4920 logements HBM-HLM-HCM à Onex, au Lignon, à Bernex, à Champs-Fréchets et à Avanchet-Parc. Les loyers d'origine s'étalent entre 650 fr. et 1800 fr. la pièce en moyenne par an.
Les statuts de la Fondation disposent qu'elle «a pour but de mettre ou d'aider à mettre à la disposition de la population du canton de Genève des logements confortables à des prix avantageux...».
Les immeubles construits par la Fondation sont vendus au prix de revient à des fondations de droit public ou privé, des caisses de pension ou des acheteurs en nom.
Parmi ses nouveaux projets, la Fondation envisage de construire des immeubles pour personnes âgées avec encadrement médico-social, pour le compte de fondations de droit public.
La mise sur pied de nouveaux projets de construction de logements à caractère social se heurte avant tout à la difficulté de trouver des terrains à la fois suffisamment attrayants par leur prix et leur situation et dépourvus des caractéristiques susceptibles d'entraîner l'opposition de la population à leur construction.
En ce qui concerne l'immeuble du Grand-Pré, la construction conçue par le Bureau d'architecture et de construction (MM. Duboule-Gabin-Jolimay-Strub) a été mise en chantier en août 1977. Elle comprend 4 immeubles locatifs de 12 étages + attique, soit 148 logements (542 pièces), essentiellement composés d'appartements de 3, 4 et 5 pièces.
La toiture du centre commercial COOP sera accessible au public. Le centre commercial comprend 4800 m² de surface de vente, sur deux niveaux.
Un poste de police régional sera installé dans la galette ouest du complexe.
Les acheteurs des bâtiments sont déjà désignés: le Fonds de pension de COOP Suisse, la Caisse de pension de la police, la Caisse de pension des fonctionnaires de l'Etat et la société coopérative d'habitation Coprolo «Le Grand-Pré».

Le Conseil de la Fondation «Cité Nouvelle II» est présidé par M. Jean Babel, ancien président du Conseil d'Etat. La direction de la Fondation est assurée par le Service du logement (directeur: M. Pierre M. Ischi).

Table ronde sur le thème de l'accession à la propriété du logement

L'exposé de M. Ischi a été suivi d'une table ronde, présidée par M. René Gay, directeur de la SCHG. Ont participé à ce débat MM. Dumonthay, expert en affaires immobilières, Guex, directeur du Logement ouvrier à Lausanne, Meizoz, conseiller national et président de la SCHL, Picot, avocat à Genève, Schmid, juriste et sous-directeur de la Banque Hypothécaire du canton de Genève, et Vouga, architecte et président de la section romande de l'USAL. M. Wellhauser, conseiller d'Etat, et M. Delaraye, directeur de la Banque Hypothécaire du canton de Genève sont intervenus également au cours du débat.

M. Laurent Schmid prend la parole, il est juriste, sous-directeur de la Banque Hypothécaire du canton de Genève et constate qu'on n'a jamais fait de recherches pour savoir pourquoi la Suisse en général et le canton de Genève en particulier sont très en retard quant à l'accession à la propriété: 28% de propriétaires en Suisse, 9% pour le canton de Genève, alors que dans les pays européens, on trouve par exemple l'Espagne avec 64%. On peut donc constater qu'il ne s'agit pas de niveau de vie, puisque le niveau de vie de la Suisse est le plus haut d'Europe. Une des raisons de ce retard est que nous n'avons pas encore assimilé la notion de propriété par étage. Cette notion a été suprimée dans le début du siècle et n'a été réintroduite que soixante ans après. Cette idée de copropriété est importante chez nous dans un pays à l'urbanisation croissante où la population agricole est en régression. La qualité du parc immobilier, la qualité de la construction en Suisse est une des meilleures au niveau européen. Nous n'avons pas subi de guerre dévastatrice comme tous les autres pays européens. Ces dévastations ont nécessairement suscité des reconstructions. Les Allemands, entre autres, pour reconstituer leur parc immobilier, ont favorisé l'accession à la propriété pour obtenir des futurs habitants une participation financière.
M. Gay fait remarquer que nous avons une courbe ascendante en ce qui concerne les revenus et une courbe descendante en ce qui concerne la propriété.
M. Gay a assisté à une conférence de M. Masset qui présidait la commission à laquelle il a donné son nom: le même phénomène peut être observé en Suisse: ce sont les cantons riches qui comptent le moins de propriétaires et les cantons pauvres qui, au contraire, en comptent le plus.
M. Gay souhaite que dans le cas où l'accession à la propriété serait multipliée par 10 ou par 20, les autorités puissent légiférer de manière à pouvoir aménager à long terme l'urbanisation et la structuration des quartiers.

Faut-il encourager l'accession à la propriété de logements?

M. Picot, de mémoire, cite Jean-Jacques Rousseau (extrait de son discours sur l'inégalité): «Le premier qui ayant enclos un terrain dit: «Ceci est à moi» et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile. Que de guerres, de crimes, d'horreurs, n'eût-il point épargné au genre humain, celui qui, arrachant les pieux, comblant le fossé eût dit à ses semblables: «Gardez-vous d'écouter cet imposteur, vous êtres perdus si vous oubliez que les fruits sont à tous et que la terre n'est à personne.» Mais, ajoute Rousseau, on peut penser que les choses en étaient arrivées au point qu'elles ne pouvaient plus durer comme elles étaient, car cette idée de propriété dépendant de beaucoup d'idées antérieures qui n'ont pu naître que successivement, ne se forma pas tout d'un coup dans l'esprit humain. Il fallut faire bien des progrès, acquérir bien de l'industrie et des lumières pour les connaître et les transmettre d'âge en âge avant d'arriver à ce dernier terme de l'état de nature.»
M. Picot remercie M. Ischi pour sa très remarquable conférence, il rappelle que l'aide des pouvoirs publics, jusqu'à présent, pour la plus grande partie est destinée aux immeubles locatifs. Les pouvoirs publics devraient se manifester et accorder une certaine aide à ces personnes, non pas celles qui de toute manière deviendront propriétaires, mais celles qui sont juste à la limite, de manière à permettre à des couches toujours plus larges de la population de devenir propriétaires, ce qui est souhaitable.
M. Picot pense également que l'USAL devrait se pencher sur de nouvelles formes d'habitation qui seraient entre la formule coopérative et la propriété.
M. Picot rappelle que l'USAL est constituée de sociétés coopératives. Qu'est-ce qu'une coopérative? Les membres sociétaires, locataires ayant acheté des parts sociales peuvent participer aux assemblées générales, éventuellement devenir membres du comité et agir, ce qui est une forme de propriété relative. On peut se demander si, au niveau de l'USAL (des études sont en cours, à ce sujet), il ne serait pas heureux de favoriser des sociétés coopératives de propriétaires par étage, formule qui pourrait développer une

certaine solidarité entre les copropriétaires.

M. Dumonthay, expert en affaires immobilières à Genève, pratique la propriété par étage sous forme de société anonyme. M. Dumonthay énumère diverses constructions qui ont été réalisées, qui sont en général plus luxueuses que celles entreprises par les sociétés coopératives. M. Dumonthay s'interroge sur les raisons qui font que les copropriétaires suisses sont si rares dans un pays dont le niveau de vie est le plus élevé du monde. Il rappelle que si la Suisse atteint ce niveau, le prix de la construction est lui aussi le plus élevé du monde. La propriété par étage, objet de consommation, rencontre peu de consommateurs, mais il faut dire, à la vérité, que pas mal de gens modestes sont en fait proriétaires d'une résidence secondaire: on peut voir les colonies genevoises dans les villages du Jura et de l'autre côté de la frontière française toute proche. La plupart du temps, ces maisons ont été édifiées avec un apport personnel, manuel des propriétaires, il rappelle que c'est le prix de la construction qui fait émigrer les gens modestes dans ces régions: valeurs foncières moins importantes, prix du travail mions cher également.

La parole est donnée ensuite à *M. A. Guex,* directeur du Logement ouvrier, à Lausanne, qui aimerait à ce stade de la discussion aborder certains problèmes pratiques; M. Guex se déclare tout à fait favorable à l'accession à la propriété, mais pas n'importe comment, ni à n'importe quelles conditions.

Cependant, M. Guex pense que la priorité des priorités, c'est la construction de logements avant l'accession à la propriété, il pense que si une aide fédérale doit être donnée, elle doit être tout d'abord destinée à la construction de logements, l'accession à la propriété venant ensuite. Citant l'expérience vaudoise, M. Guex pense que l'accession à la propriété pourrait être facilitée en raison du désintérêt que les promoteurs ont pour la loi fédérale. Selon les renseignements obtenus à l'Office cantonal du logement, trois sociétés vaudoises seulement ont sollicité l'aide fédérale, c'est dire que, pour le canton de Vaud tout au moins, il reste une certaine place pour favoriser l'accession à la propriété.

M. Guex pense que certaines mentalités devraient changer aussi bien au niveau des promoteurs que des candidats à l'accession à la propriété. En définitive, pourquoi la loi de 1974 est-elle si peu utilisée: surtout en raison des contrôles prévus pendant vingt-cinq ans. Les gens redoutent ce contrôle, ce qui explique certaines réticences de ceux-là même qui aimeraient construire une maison familiale. La population devrait comprendre que si la Confédération consent un effort, cela suppose un effort en retour au niveau des contrôles.

M. Schmid posait la question tout à l'heure: «Faut-il faciliter l'accession à la propriété à tous ou à quelques-uns seulement?» M. Guex, sur ce point, rejoint M. Picot et, en tant que membre du Coin de terre vaudois, il rend hommage à l'efficacité de ce mouvement. Un tel système pourrait être repris par l'USAL, cette façon de procéder étant la plus proche des buts que nous poursuivons. S'écartant un peu du sujet, il tient à parler quelque peu de problèmes pratiques; il remarque que la commission Masset n'a pas exploré le problème de l'équipement des terrains. Lors de l'aménagement de lotissements de terrains, il faut évidemment tenir compte des plans de quartier, des plans d'aménagement du territoire. Grâce à la loi de 1974, la Confédération a des éléments qui permettraient d'aider à l'équipement de ces terrains. Concernant la construction de maisons familiales, il devrait y avoir moyen de trouver une manière assez souple d'indexer les barêmes. On a parlé tout à l'heure des barêmes de 32 000 fr., on peut aussi calculer ce barême de manière optimale en calculant le nombre de personnes par ménage. Certains candidats à la propriété de maisons familiales, craignant des hausses possibles, se contentent d'une villa pour 5 personnes alors qu'ils sont 6 en famille.

M. Meizoz se déclare lui aussi partisan de l'accession à la propriété, partisan oui, mais pas à n'importe quelles conditions; il constate que, dans la situation actuelle, l'accession à la propriété n'est pas prioritaire. M. Meizoz regrette que le rapport de la commission Masset néglige totalement le problème de l'aménagement du territoire. Le rapport ne cite qu'en passant quelques exemples de dommages dans l'aménagement du territoire lorsque la propriété s'exprime par la construction de villas éparpillées. Ce type de construction détruit la campagne, il faut créer des moyens de transport, des infrastructures, des écoles. Le rapport Masset traite le sujet en quelques lignes et a délibérément renoncé à approfondir le problème et, pour sa part, M. Meizoz le regrette infiniment. Quant aux conclusions du rapport Masset, ce sont en fait des propositions ou des recommandations. M. Meizoz constate que ces recommandations ne sont pas fondamentales pour modifier les choses. La première proposition de la commission Masset est la simplification des démarches administratives comme si cela était le point central; deuxièmement, l'aspect fiscalité. Le problème fiscal ne peut pas être résolu de la manière proposée par la commission Masset, qui ne tient pas compte de la situation, du problème financier en Suisse. C'est seulement par des subventions à fonds perdus que l'on arrivera à faciliter l'accession à la propriété des classes modestes de la population. Cela suppose des sommes énormes qui ne sont pas à disposition dans l'état actuel des choses. La situation actuelle des finances de la Confédération ne laisse pas espérer le déblocage des fonds pour l'accession à la propriété, la priorité étant de construire des logements, les subventions doivent aller dans cette direction.

M. Ischi rappelle que c'est une grave erreur de ne pas considérer avec attention ce qui vient de Berne même si certains formulaires sont rébarbatifs. M. Ischi se plaît à saluer la présence de M. Gianora, de l'Office fédéral du logement, qui s'efforce, avec l'architecte, M. Ribaux, d'améliorer les relations de l'Office fédéral avec la Suisse romande, ce qui facilite bien la compréhension. M. Ischi recommande d'être attentif aux offres faites par l'Office fédéral du logement, qui peuvent être très positives. M. Ischi pense que les conclusions de la

SCHICHTEX

Pour **immeubles industriels** et **d'habitation**, **halles de sport**, **rénovation de bâtiments anciens** et **construction d'étables**.

Depuis plus de 15 ans, permettent de lutter efficacement contre

le chaud, le froid, le bruit

Bau + Industriebedarf AG 4104 Oberwil / BL Tel. 061 30 40 30

commission Masset ne modifient pas fondamentalement la loi déjà existante: ce sont simplement des recommandations et des propositions pour l'assouplir. Il convient donc d'être attentif aux propositions émanant de l'Office fédéral du logement.

M. Wellhauser prend la parole et rappelle que le devoir de la Confédération et des cantons est de poursuivre la construction de logements. Actuellement, à Genève, 2000 logements sont en construction. 60% d'entre eux le sont avec l'aide de l'Etat. Constatant qu'un besoin prépondérant existe, nous nous attachons à faciliter ce type de construction. Si nous nous sommes lancés dans un système qui favorise la construction de logements sociaux, cela n'a pu se faire que dans certaines conditions. Ainsi les personnes qui habitent dans des HLM se voient fixer des barèmes d'entrée et des barèmes de sortie. Lorsqu'on atteint un barème de sortie, on doit payer une surtaxe. On a même déplafonné cette surtaxe de manière à ne pas donner des congés juridiques mais des congés économiques, c'est-à-dire que, proportionnellement à son revenu, le locataire, pour un bien qui ne change pas, paie plus cher. C'est une manière de l'inciter à changer de logement. On peut observer la chose suivante: à Genève, nous construisons des HLM depuis 1964, ce qui s'est construit au début était de l'ordre de 750 fr. la pièce, aujourd'hui nous arrivons autour de 2300 fr. la pièce (de loyer par an). On peut observer que l'amélioration du revenu des locataires est tel que la majorité d'entre eux paient une surtaxe ou paient également le déplafonnement. Actuellement, sur 32 000 appartements HLM, 12 000 locataires sont surtaxés. Si on observe le mouvement du coût de la vie et l'amélioration des revenus, on peut constater à Genève que depuis dix ans, l'augmentation des revenus est de 182% alors que l'augmentation du coût de la vie n'est que 82%. Nous avons donc maintenant des personnes qui ont des capacités de pouvoir d'achat et d'épargne tout à fait différentes de celles d'il y a dix ans. Nous avons procédé à une étude de marché avant de faire une proposition au Grand Conseil et nous avons pu noter l'intérêt d'une tranche importante de la population qui perçoit des revenus assez considérables, et qui pourrait, avec des dispositions légales, accéder à la propriété. On pense en général que les candidats à la propriété souhaitent une maison individuelle. Cela est faux pour une partie des réponses que nous avons reçues: les personnes qui habitent le canton de Genève, que ce soit des Genevois, des Confédérés ou des étrangers, savent bien que l'exiguïté de ce canton ne permet pas des constructions à l'infini. On sent une modification dans l'orientation de l'urbanisme à savoir que, cela signifie que beaucoup de nos concitoyens souhaitent pouvoir accéder à la propriété par étage, ce qui doit aboutir à un type d'organisation qui n'est pas celui que l'on a construit jusqu'à ce jour. Les réponses font apparaître le désir des personnes interrogées de ne pas habiter dans des tours et d'éviter une trop grande densité de population dans le quartier qu'ils habiteront; des orientations nouvelles pourront être trouvées pour une nouvelle forme d'urbanisation.

M. Laurent Schmid prend la parole à nouveau. Du rapport Masset, il tire cette citation: «Au vu de la situation actuelle dans le domaine des coûts et des revenus, il s'avérerait tout à fait possible d'accroître le taux d'accession à la propriété, mais en engageant des moyens financiers considérables.» M. Schmid conteste cette phrase. A propos du coût de la construction, M. Schmid donne des chiffres suivants en provenance de Zurich: en dix ans, de 1969 à 1979, le coût de la construction a aug-

menté de 59,3% tandis que le niveau du coût de la vie a augmenté dans la même période de 63,8%. On peut donc féliciter les promoteurs qui ont réussi dans cette période à construire mieux à moindre frais, cela grâce à une rationalisation manifeste de la construction. M. Schmid ne pense pas qu'il soit nécessaire d'engager des capitaux considérables pour favoriser la propriété par étage. Le locataire d'un logement ne doit pas payer plus de charges que le propriétaire du logement identique. Le locataire paie au propriétaire son loyer. Ce loyer comprend le règlement des intérêts hypothécaires, l'amortissement de l'immeuble, la rentabilisation des fonds propres investis par le propriétaire plus les charges (je ne parle pas des charges de chauffage et d'eau chaude). Le propriétaire du même logement, que paie-t-il? il paie ses intérêts hypothécaires, l'amortissement du même logement qui devient une épargne pour lui à ce moment-là, il paie comme tout le monde ses charges. S'il rentabilise ses fonds propres, il considère cette avance comme étant à fonds perdu. En d'autres termes, on devrait arriver pour des constructions nouvelles et aussi des constructions existantes (car il est possible d'accéder à la propriété sur des constructions qui existent déjà) à favoriser financièrement l'accession à la propriété sans subventions considérables. Actuellement, on peut dire qu'un logement convenable revient, pour la ville de Genève, à 2700 fr. la pièce, cela représente un loyer de 900 fr. par mois sans les charges pour un appartement de 4 pièces (y compris la cuisine). Le prix de revient d'un tel appartement est d'environ 200 000 fr. avec un emprunt à 90% et avec un système d'annuité fixe que les banques pourraient très bien pratiquer, on arrive à un coût de 893 fr. La démonstration est ainsi faite et il n'y a pas de raison qu'un propriétaire paie plus cher qu'un locataire pour le même objet.

M. René Gay remarque que, dans le cas d'un copropriétaire, l'amortissement est en réalité de l'épargne. Il faut cependant qu'un copropriétaire n'oublie pas qu'à moyen et long terme, il va se trouver en face de dépenses qui dépassent le cadre du poste dit d'exploitation. A moyen et long terme, l'immeuble perd de sa valeur, il y a des frais de toiture, des frais de canalisation, de chauffage,etc. qu'on a quelque peu minimisés.

M. Bernard Vouga, président de la section romande pour l'amélioration du logement, donne l'avis de l'architecte. Dans toute cette discussion sur la propriété, il semble qu'un grand nombre de notions sont mélangées, sont diffuses, se recouvrent. Ce que cherchent les gens qui veulent accéder à la propriété individuelle, c'est une certaine liberté, c'est la possibilité de pouvoir organiser son cadre de vie, de pouvoir être indépendant dans la conception déjà et ensuite dans la manière d'habiter. Malheureusement, les cartes sont brouillées par le fait que quand on accède à la propriété on bénéficie d'autres avantages, avantages financiers, plus-values foncières; la nécessité de disposer d'une capital de départ, le fait qu'à long terme ce capital va se modifier, complique le problème; mais en réalité, ce que les gens recherchent, c'est une notion de liberté d'une part et de sécurité d'autres part. M. Vouga se demande si dans une certaine mesure ce ne sont pas ces pistes-là qu'il faut suivre et viser par là un nouveau mode de construire, de réunir les futurs locataires de sorte qu'ils puissent satisfaire leurs besoins légitimes sans compliquer le problème avec la notion de propriété. Il rejoint M. Schmid qui disait tout à l'heure qu'il n'y a pas de raison qu'on accorde la propriété à quelqu'un qui habite sur 160 m² et qu'on refuse la propriété à quelqu'un qui ne dispose que de 80 m².

M. Meizoz relève que l'on a parlé de piles de formulaires à remplir lorsque l'on veut bénéficier de l'aide fédérale. Il montre 5 formulaires, les 5 formulaires qu'il convient de remplir; ces formulaires sont remplis en peu de temps. Le reste du dossier c'est un plan de situation, les plans de l'immeuble, un plan financier, toutes choses qui vont de soi et que de toute manière il faut remplir, il s'étonne que la commission Masset considère le problème de la simplification administrative comme le problème numéro 1. Il y a des légendes qu'il faut détruire. Il ajoute que chaque fois qu'il a eu affaire à l'aide fédérale, les dossiers ont été traités dans les meilleurs délais, il n'y a vraiment pas de complications administratives. Concernant la possibilité pour les classes modestes de la population à accéder à la propriété privée, il se demande quel salarié peut distraire 900 fr. par mois pour payer les charges de son appartement en copropriété? Certainement pas le travailleur qui gagne 2500 ou 3000 fr. par mois. Donc, soyons réalistes: si l'on veut que les classes modestes de la population puissent accéder à la propriété, il faut que les pouvoirs publics prévoient des subventions à fonds perdus. Dans les conditions financières actuelles de la Confédération, la priorité doit donc être donnée à la construction de logements.

M. Delaraye, directeur de la Banque Hypothécaire de Genève, pense que pour des raisons politiques les positions se raidissent lorsque l'on parle de l'accession à la propriété et il constate que l'accession à la propriété privée par étage ne revient pas plus cher que la location. Mais lorsqu'on assiste à une augmentation de l'intérêt hypothécaire, l'augmentation des charges peut peser lourd sur le budget d'un ménage devenu copropriétaire de son appartement. En fait, les exposés qui viennent de nous être faits ont montré que ce n'était pas une aventure que de devenir propriétaire de son logement. Nous le voyons aussi dans le cadre des coopératives où les droits ne sont pas acquis, c'est vrai, mais où la notion de cette propriété du logement est quand même réelle.

Un intervenant pense que des mesures devraient être prises pour favoriser l'accession à la propriété en réduisant la proportion de fonds propres que le futur propriétaire doit apporter, et en créant des exonérations fiscales. Cet orateur constate qu'une proportion importante des locataires HLM souhaite devenir propriétaire, il se demande s'il est raisonnable de continuer à subventionner pour 48 millions chaque année la construction de logements sociaux; on devrait bien admettre que ceux qui sont dans des logements sociaux aujourd'hui, en se référant à la propriété individuelle, libéreraient par conséquent ces appartements sociaux pour des locataires plus modestes: il ne serait plus nécessaire de déployer un effort aussi important au niveau de l'Etat et de solliciter autant les contribuables. En fait, il s'agit d'une répartition économique, du pouvoir d'achat ou du pouvoir locatif de différents locataires et c'est une occasion pour l'Etat de saisir la nécessité d'un effort pour les locataires les plus modestes. Il faut peut-être examiner un système d'allocations personnalisées; mais il y a un enjeu politique qui fait que l'affaire passerait la rampe avec difficulté. On peut envisager le raccordement: lorsqu'un immeuble sort d'un subventionnement et devient automatiquement plus cher à louer, mettre les locataires qui doivent payer une taxe relativement élevée au bénéfice d'une allocation personnalisée. Dans une deuxième étape, l'allocation personnalisée permettrait aux locataires d'accéder à la copropriété.

M. Picot déclare que Logis Suisse romande sera bientôt créée, ce qui aiderait à la création de logements sociaux, mais aussi à l'accession à la propriété. Elle aidera au niveau des terrains et en soutenant des sociétés à buts non lucratifs. Nous en sommes encore au début et il n'est pas exclu que l'on puisse aussi, à Logis Suisse, participer à une forme d'aide à l'accession à la propriété.

M. Ischi prend à nouveau la parole et déclare que sous le soleil il y a de la place pour tout le monde; pour les locataires et pour les propriétaires; il y a des gens qui sont parfaitement heureux en tant que locataires, il y a des personnes qui aimeraient accéder à la propriété et la diversité des moyens s'impose.

Voilà, en résumé, l'essentiel des interventions faites à la table ronde. Le but n'était pas, pour l'USAL romande, de prendre position pour ou contre l'accession à la propriété du logement, mais de contribuer à animer et éclaircir le débat, et de permettre à ses membres de se faire une opinion à ce sujet. Cependant, il est apparu d'une manière unanime que l'encouragement à la propriété ne devait en aucun cas se faire au détriment des subventions au secteur locatif.