

Union suisse pour l'amélioration du logement : rapport annuel du comité central, pour l'assemblée des délégués des 16 et 17 mai 1981 à Baden

Objekttyp: **AssociationNews**

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

Band (Jahr): **54 (1981)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

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

Union suisse pour l'amélioration du logement

Rapport annuel du Comité central, pour l'assemblée des délégués
des 16 et 17 mai 1981 à Baden

L'évolution de l'économie suisse

Au cours des années 1979 et 1980, la Suisse a joui d'une période presque ininterrompue de plein emploi et de croissance modeste pour son économie qui a pu fonctionner à plein.

Il est vrai que l'influence de la récession économique précédente s'est fait toujours sentir pendant les premiers mois de 1979. Celle-ci était surtout une conséquence du cours du franc suisse qui était monté en flèche et qui s'est stabilisé par la suite. La Suisse a pu dès lors mieux s'imposer de nouveau face à la concurrence internationale. La demande des biens et services a aussi repris sur le plan intérieur, et la production totale de l'économie s'en est accrue d'autant. Cette augmentation, exprimée en termes de produit national brut, a été de 0,5% et d'environ 2% en 1980. Le nombre des personnes actives a aussi augmenté, malgré certaines fluctuations. En automne 1980, les chiffres

ont même dépassé le niveau correspondant de 1975. Dès l'été de 1979, la situation sur le marché du travail est restée tendue, quoique l'on constate comme toujours des différences marquées dans quelques branches et régions particulières. En automne 1980, il y a eu presque trois emplois ouverts pour chaque chômeur, une situation qui ne s'était jamais produite depuis 1974.

Parallèlement à cet essor économique, les prix ont commencé à augmenter plus fortement, tendance renforcée par le renchérissement croissant des importations. Tandis que l'indice des prix des biens de consommation n'est monté que de 1% en 1978, l'augmentation en 1979 a été de 3,6% et, en 1980, même de 4,4%. En général, les rémunérations des salariés ont pu aller de pair avec cette augmentation. En effet, en 1980, les salaires sont généralement montés plus que le renchérissement, et

les salaires plutôt bas ont même pu rattraper un peu ceux des autres travailleurs.

Le marché monétaire et financier

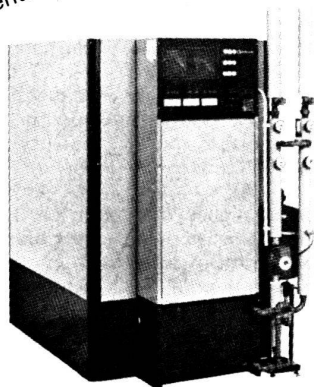
Les liens étroits qui existent entre le marché monétaire et financier et l'évolution des autres branches de l'économie suisse dont les cycles deviennent de plus en plus marqués sont devenus plus évidents que jamais. A la suite des interventions de la Banque nationale en faveur du franc, et de la stagnation au niveau national, le volume de moyens disponibles sur le marché a été exceptionnel. On a octroyé des conditions favorables aux demandeurs de capital, conditions qui ont été reflétées par les taux d'intérêts et rendements toujours plus faibles (obligations fédérales à 3%). Au printemps 1979, les banques ont réduit les taux d'intérêt pour des hypothèques de premier rang à 4%, et les intérêts pour les carnets d'épargne



Immeuble neuf ou ancien:
avec Bauknecht,
votre chauffage peut aussi
affronter l'avenir.

Installation nouvelle ou conversion à
l'électricité de chauffages à mazout,
au gaz ou au coke – l'accumulateur
central électrique Bauknecht consti-
tue toujours l'option idéale.

économique
+ écologique
+ d'avenir
= accumulateur central électrique



Bauknecht

Coupon-information

Expédiez-moi votre documentation sur les
 Accumulateurs centraux électriques Thermo-
accumulateurs indépendants Chauffe-eau à pom-
pe thermique Chauffe-eau électriques Chauffe-
eau solaires Convecteurs

Nom: _____

Rue, no: _____

NPA, localité: _____

Adressez à: Bauknecht SA, 5600 Lenzbourg.

ont aussi subi une réduction jusqu'à 2%.

Entre-temps, la Banque nationale a modifié sa politique économique au printemps 1979. Les mesures protectrices en faveur du franc ont été peu à peu retirées, tout en contrôlant plus sévèrement le volume monétaire en Suisse. Des taux d'intérêts exceptionnellement élevés à l'étranger et la hausse du coût de la vie ont contribué pour leur part à ce que les taux d'intérêts aient commencé à remonter dès l'été 1979. Le marché financier est devenu agité, ce qui a eu des effets de plus en plus sensibles sur les épargnes et les investissements hypothécaires, dont les intérêts furent augmentés de 0,5% chacun, jusqu'à 2,5% et 4,5% respectivement au printemps 1980.

Pourtant, cette mesure n'a pas su rétablir le calme sur le marché des intérêts. Précisément, les grandes banques ont bientôt donné le signal pour une nouvelle reprise des intérêts, ce qui a déclenché la mauvaise humeur de la population. On a calculé qu'en général l'augmentation prévue des rendements d'épargne serait doublée par des loyers encore plus élevés. Même la Banque nationale s'est opposée à cette politique. Le directeur général, le professeur L. Schürmann, a éloquentement exprimé ses réserves concernant les aspects économiques à l'occasion d'une réunion de l'USAL, réserves auxquelles la presse a donné un écho retentissant. Par conséquent, l'augmentation récente des taux d'intérêts hypothécaires à 5% a été renvoyée au printemps 1981, tandis qu'il y a eu des rendements plus élevés sur les épargnes dès le début de l'année. Puisque les coopératives de construction et de logement dépendent à peu près la moitié de leurs moyens pour des intérêts hypothécaires, le débat animé au sujet du taux hypothécaire a fourni de quoi alimenter les conversations dans les coopératives pour longtemps. Il est probable que cette situation ne changera pas dans un proche avenir.

Des problèmes fondamentaux en matière de financement de logements se sont manifestés au cours de la discussion au sujet des taux d'intérêt hypothécaires. Dans ce cas aussi, il y a quelques «grands» qui sont en train d'exclure les petites et moyennes entreprises du marché. D'après la Banque cantonale, entre 1976 et 1979, les grandes banques ont augmenté leur part des prêts hypothécaires de 25 à 31%, tandis que la tranche des banques cantonales a diminué de 44 à 40% et celle des banques régionales de 23 à 20%. Au passage, il faut dire que l'endettement hypothécaire en Suisse est extrêmement élevé, étant presque équivalent au revenu national. Cet endettement est poussé encore à la hausse par le nombre croissant de maisons en propriété et par le renchérissement des coûts de la construction, ceci sur un marché financier où il y a eu, en 1980, 40% de nouvelles demandes en plus qu'en 1979. L'augmentation de l'épargne n'a pas pu aller de pair avec

cette évolution. Les stratégies d'investissement purement commerciales d'une orientation internationale, dont les changements de cours sont abrupts et imprévisibles, exercent ainsi une influence croissante sur le financement de la construction de logements. En fin de compte, cela semble être le prix à payer pour garantir que la demande croissante de prêts hypothécaires continue à être satisfaite sans difficulté.

L'industrie du bâtiment

Peu d'années après sa plus grande dépression économique depuis la Seconde Guerre mondiale, l'industrie suisse du bâtiment a eu de nouveau assez de travail dans de nombreuses branches et régions du pays. La construction privée de logements où prédominaient les maisons individuelles, et les rénovations d'immeubles anciens ont joué un rôle important dans cette évolution. Des dispositions pour réduire la consommation d'énergie étaient souvent liées aux travaux de rénovation. Le nombre de salaires dans la branche principale de la construction est allé croissant et a atteint 171 000 en été 1979. Les branches qui s'occupent des installations et les fournisseurs ont aussi bénéficié des activités de construction. La construction de logements a bientôt éprouvé les effets du retour du plein emploi dans l'industrie du bâtiment, qui pouvait alors exiger à nouveau des prix qui couvraient ses frais.

Malgré le renchérissement des coûts de construction de logements de 9% en moins d'un an jusqu'en juillet 1980, d'après l'indice zurichois, le volume de commandes dans l'industrie de construction de logements a augmenté d'un quart au cours de la même période. Il est alors probable que les limites de capacité des entreprises sont atteintes et même dépassées dans quelque cas.

La construction de logements et le marché du logement

Depuis le niveau le plus bas de 1977, le nombre d'habitations nouvelles va croissant d'année en année. En 1978, on en a compté 34 500 unités, 37 800 en 1979 et on estime qu'il y aura en 1980 plus de 40 000 nouvelles unités de logement. La rapide augmentation de maisons en propriété est particulièrement prononcée; en moins de quatre ans, le nombre de villas nouvelles a doublé, et au cours des six premiers mois de 1980, cette catégorie a représenté un tiers des nouvelles unités de logement.

La valeur moyenne des nouvelles maisons en propriété en 1979 est d'environ 306 000 francs. En partie à cause du fardeau financier croissant pour les propriétaires et de la pénurie et de l'éloignement des terrains bâtir, on a octroyé en 1980 moins de permis de construire pour des maisons individuelles.

En 1979, les coopératives de construction ont bâti encore assez peu de logements, soit 1951 unités. Pendant les six premiers mois de 1980, elles en

avaient construit 882, mais le nombre de permis de construire octroyés avait augmenté considérablement. En 1980, les autorités publiques aussi ont apparemment renouvelé leur engagement dans la construction de logements.

Au cours de cette activité de construction accrue, on a observé à nouveau une tendance croissante à démolir des immeubles de logement; en 1979, par exemple, on en a démolis environ 2700 unités. A cet égard, les chiffres pèsent moins lourd que les considérations urbanistiques ou politiques. Quelques rénovations de logements ont déclenché ensuite une certaine agitation populaire et la presse les a critiquées sans se demander si l'on y avait montré de la modération ou non.

La demande continue de logements plus grands a contribué à ce que l'offre de nouvelles habitations de 4 pièces et plus ait augmenté encore, tandis que le nombre de petits logements nouvellement construits a diminué considérablement. En 1979, les grands logements de 5 pièces et au-dessus ont constitué 36%, et les logements de 4 pièces 26%, du total des nouvelles habitations.

Quoique la totalité de la population résidente ait peu augmenté, le marché a facilement absorbé l'offre plus grande de logements. Par contre, là où une diminution est toujours possible, la réserve de logements vacants continue à diminuer: 21 000 des 2,66 millions de logements recensés en Suisse à la fin de 1979 étaient vacants, ce qui correspond à un taux de 0,8%.

Seuls les cantons de Neuchâtel et du Tessin, ainsi que quelques autres communes dans les cantons de Soleure et du Valais ont eu un surplus appréciable de logements vacants.

En effet, le nombre de logements vacants a continué à diminuer jusqu'en décembre 1980. C'est une question d'appréciation, si l'on doit parler d'une pénurie nationale de logements, vu la situation dans beaucoup de villes et de régions où la réserve de logements vacants est tombée au-dessous de 0,5%. Pourtant, le manque aggravé de logements a des répercussions particulièrement sévères sur une partie de la population, qui est mise dans un embarras évident. D'ailleurs, le choix ouvert à la plupart des personnes cherchant un logement est tellement limité que l'on ne peut plus parler d'une décision libre prise sur la base d'un vrai marché.

Les doutes qui se sont manifestés à la fin de 1980, disant que la seule façon de garantir le futur approvisionnement en bons logements à prix modérés ne venait pas du marché, ne sont nés que du manque de choix pour les demandeurs de logements. L'évolution des prix a également joué un rôle important. Selon un sondage qui date du printemps 1980, les loyers des logements de construction récente étaient une et demie à deux fois plus élevés que la moyenne pour les logements de même grandeur, construits antérieurement.

ment. Les loyers d'immeubles de construction récente ont menacé alors de prendre un tel essor qu'ils seraient tout simplement hors de prix pour beaucoup de gens.

Certes, les loyers de la majorité des logements sont restés plus ou moins stables au cours de 1979, jusqu'au printemps 1980. Puis il y a eu une première série de hausses, d'une part à cause de rénovations, et d'autre part à cause des taux d'intérêts hypothécaires plus élevés. A la fin de 1980, les loyers avaient augmenté d'environ 2,5% en moins d'une année selon l'indice des biens de consommation. Aux coûts plus élevés des logements sont venues s'ajouter les dépenses accrues pour le chauffage, qui dépassaient considérablement le renchérissement moyen. Il est probable que cette situation restera inchangée.

L'encouragement à la construction de logements

Le 1^{er} janvier 1980, la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement a fêté le cinquième anniversaire de son entrée en vigueur. Pourtant, ce fait n'a pas été salué avec le même enthousiasme partout. Déjà, il était évident que les mesures pour encourager la construction de logements étaient prises dans le remous d'une politique fédérale extrêmement turbulente où elles risquaient de sombrer complètement. Pour le moment, il est difficile de prévoir leur évolution future.

A la fin de 1978, un rapport de la Commission de gestion du Conseil des Etats au sujet de l'Office fédéral du logement a soulevé des débats animés au sein du Conseil et dans le grand public. Par la suite, le chef du Département de l'économie publique a constitué quatre commissions qui, parmi d'autres questions, devaient examiner en particulier l'encouragement à l'accession à la propriété, les futures tâches de la Confédération en matière de construction de logements, la recherche aussi bien que la réduction des activités d'experts.

Le rapport de la Commission d'experts chargée d'étudier l'encouragement à la construction de logements a été publié en décembre 1979; il a surtout traité des questions de financement (telle l'incorporation de la prévoyance professionnelle, deuxième pilier), de l'imposition et de la législation concernant l'aménagement et la construction.

En 1980, le Département de justice et police a introduit de nouveaux aspects dans la discussion au sujet de l'encouragement à la construction de logements. Il avait constitué une commission d'études pour élaborer des propositions en relation avec la redistribution des tâches entre la Confédération et les cantons. Celle-ci a conclu qu'outre l'exécution pénale, la protection civile, l'enseignement et l'hygiène publique, pour ne citer que quelques exemples, l'encouragement à la construction de logements devait aussi être inclus

dans la redistribution des tâches. Par une motion extrêmement brève qui contenait même quelques erreurs sur les faits, elle a proposé tout bonnement que l'encouragement à la construction de logements soit délégué «de nouveau» aux cantons, selon la loi fédérale de 1974. Lors des consultations qui suivirent l'USAL a réfuté la plupart des arguments avancés par la commission d'études dans la mesure où ceux-ci concernaient en quoi que ce soit l'encouragement à la construction de logements. L'Union a insisté sur le fait que cet encouragement continue à revêtir une importance nationale: c'est une tâche inscrite dans la Constitution fédérale.

On ne peut pas dissocier le débat sur l'encouragement à la construction de logements de la mauvaise situation financière de la Confédération, d'une part, et des méthodes concrètes de l'Office fédéral du logement, d'autre part. Il arrive souvent que la mise en exécution d'une nouvelle loi nécessite une certaine période de démarrage, et cela est aussi valable pour l'encouragement à la construction. Les expériences recueillies au cours de cette période initiale peuvent même être transformées en pratique; on envisage, par exemple, de changer le règlement d'exécution à la suite de telles expériences. D'ailleurs, les prêts de la Confédération aux organisations engagées dans la construction de logements d'utilité publique, prêts qui sont ensuite mis à la libre disposition des membres de ces organisations, se sont avérés d'une très grande valeur. Leur utilité est aussi apparue lors des consultations au sujet de la redistribution des tâches. En effet, au cours des débats, l'on n'a pas assez souligné les services méritoires rendus par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, et par l'Office fédéral chargé de l'exécution de cette loi.

Début 1980, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est entrée en vigueur. L'Office fédéral de l'aménagement du territoire est chargé d'organiser la collaboration au point de vue aménagement entre les offices fédéraux et les cantons. On a déjà élaboré un aperçu sur la planification au niveau fédéral. La plupart des cantons ont été alors obligés de réglementer de manière provisoire la distinction entre zones de construction et zones d'interdiction de construire, qui est une idée centrale de l'aménagement. Dans certains cas, des communes ont dû en rabattre de leurs espérances en une croissance continue, tout en réduisant leurs zones de construction dans la mesure où la chose était possible sans devoir payer des compensations.

Il y a aussi une tendance accrue à prévoir des zones de construction surtout pour des maisons individuelles, tendance qui, indirectement du moins, tient la construction de logements à prix modérés à l'écart.

Par contre, d'autres communes — surtout les plus grandes — ont redoublé

leurs efforts pour encourager la construction de logements à prix modérés dans le but de combattre la pénurie accrue de logements. Dans ces cas-là, elles prennent souvent des coopératives de construction en considération, en tant que promoteurs, et l'USAL a pu fonctionner quelquefois en tant que bureau de contact.

Les efforts pour établir un contrat-cadre de location sur le plan national se sont ralentis puisque les fédérations de locataires ont décidé, en automne 1980, de lancer une initiative populaire pour la protection des locataires. Selon les termes de cette initiative, un juge pourrait en particulier annuler des résiliations de bail injustifiées, tandis que sous la législation actuellement en vigueur, il est seulement possible d'obtenir un prolongement de délai. Il est alors probable que le contrat-cadre de location conclu dans la ville de Bâle entre les fédérations de locataires et les associations de propriétaires restera un cas isolé.

On ne peut terminer un rapport sur les années 1979 et 1980 sans mentionner les mesures prises pour économiser l'énergie. Au cours de cette période, le prix moyen du mazout a presque doublé, et toutes les autres sources d'énergie sont devenues sensiblement plus chères. Etant donné cette situation et les incertitudes concernant l'approvisionnement en énergie, les autorités administratives à tous les niveaux ont pris des dispositions. On a commencé par des campagnes d'information basées sur des méthodes publicitaires; par la suite il y a eu des cours et des réunions de nature plus technique. Le canton de Bâle-Campagne a lancé une loi sur l'énergie contenant des prescriptions importantes à l'adresse des promoteurs, et d'autres cantons vont suivre cet exemple.

En même temps, on a continué à discuter pour savoir si, et au besoin comment, on pouvait donner des pouvoirs au niveau fédéral au moyen d'un article sur l'énergie incorporé dans la Constitution fédérale.

Pour l'industrie du bâtiment et ses fournisseurs, les mesures d'économies d'énergie ont fait naître une nouvelle branche. Les promoteurs de constructions, pour leur part, ont davantage de problèmes pour évaluer les avantages économiques de leurs mesures d'économie puisque les perspectives dans le domaine énergétique paraissent très incertaines. Il s'est surtout avéré que changer des habitudes bien établies pour des raisons de conservation d'énergie, c'est ce qu'il y a de plus difficile pour tout le monde.

Le mouvement coopératif

Ces derniers temps, on a accordé de nouveau une attention accrue aux préoccupations conceptuelles des coopératives. Le mouvement «Migros-nouveau», qui a été lancé avec beaucoup de publicité, n'a pourtant pu obtenir qu'un dégel provisoire. Cependant, d'autres coopératives également — y

compris des coopératives de construction et de logement — ont dû supporter des reproches publics. On irait même jusqu'à dire que la critique envers les coopératives traditionnelles est un peu à la mode. Malheureusement, cette critique, dont une partie est très générale et souvent prononcée sans aucun engagement coopératif, allant même quelque fois à l'encontre des faits, a un effet négatif plutôt que stimulant sur le mouvement coopératif.

Des coopératives alternatives dans le domaine de la production et de l'habitation se sont constituées çà et là. D'après leurs membres, elles représentent tout d'abord une réponse aux conditions imposées par une société post-industrielle et bureaucratique que l'on peut fuir en vivant dans un réseau de communautés de dimensions humaines, dont les objectifs économiques sont subordonnés aux préoccupations émotionnelles et collectives.

Les coopératives de construction et de logement

Le débat public entamé au sujet du mouvement coopératif a trouvé peu d'écho au sein de la plupart des coopératives de construction et de logement. Cela est dû en partie à ce que la discussion concernant le sens et le but de ces coopératives a sans arrêt continué et a été approfondie, au moins au niveau de l'Union, depuis quelque temps. En tout cas, les membres actifs des coopérati-

ves y voient la confirmation de leurs efforts pour renforcer l'intérêt et la collaboration des membres de différentes manières dans ce domaine.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement cherche — avec succès d'ailleurs — à établir des contacts même avec les coopératives de logement et de construction qui se considèrent comme des coopératives alternatives. Elle a joué un rôle déterminant lors d'une conférence organisée au printemps 1980, à Zurich, sur des coopératives d'habitation qui a suscité un large intérêt persistant. La participation spontanée de sociétaires expérimentés parmi les rangs de l'Union a aidé à abattre des préjugés et à faire apparaître plus clairement le rôle et les possibilités des coopératives d'habitation.

Indépendamment des problèmes idéels, les problèmes de nature matérielle continuent à exiger l'attention entière et l'engagement actif des coopératives de construction et de logement, dont les efforts se sont orientés en premier lieu vers la rénovation d'immeubles, des équipements et des logements. D'après les sondages menés par l'USAL, au cours des dix dernières années, environ la moitié des logements coopératifs ont été complètement rénovés. Il faut d'ailleurs tenir compte également des remises à neuf de logements lors des changements de bail.

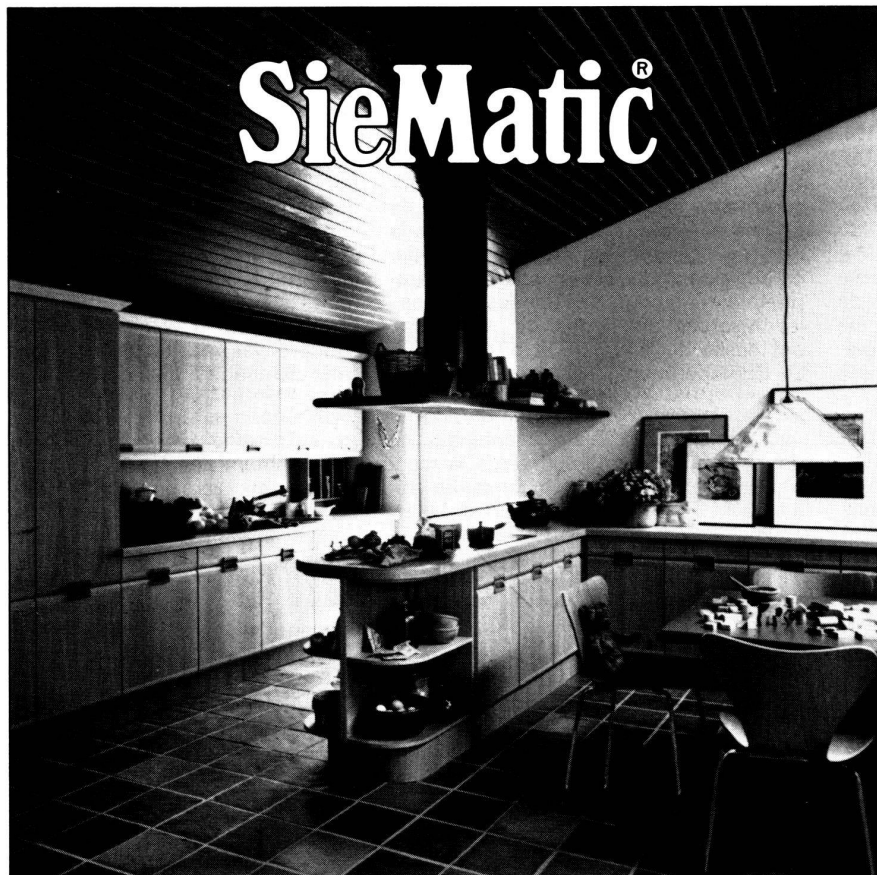
En comparaison des rénovations, il y a eu beaucoup moins d'activité dans le

domaine des nouvelles constructions. En 1980, selon une enquête menée pour la première fois, les coopératives de l'USAL ont construit environ 500 nouvelles unités. De loin la plus grande réalisation dans la construction de logements coopératifs au cours des dernières années a été la cité Nouvelle-Vieux de la S.C. d'habitation Genève, qui compte 535 logements.

En ce moment, des projets de plus grande envergure sont mis en cours au sein de quelques coopératives.

Dans la construction coopérative, l'accent est mis sur les petits et moyens projets. Le marché du logement, temporairement moins tendu, le manque de terrains à bâtir, les coûts croissants de la construction ainsi que les coûts très élevés des rénovations ont indiqué que ces dimensions plutôt modestes étaient opportunes et conformes à une appréciation réaliste des risques. Etant donné la pénurie croissante de logements à prix modérés, la branche d'activité de la construction n'a pas su pour autant approvisionner cette part du marché du logement, qui a été négligée à la suite du boom des maisons individuelles.

Les coopératives, ayant auparavant accompli des travaux de pionniers en divers endroits concernant la construction de logements pour les gens âgés, ont ensuite tourné leurs efforts vers la construction de logements adaptés aux besoins des handicapés. Les premières constructions ont déjà été réalisées.



SieMatic 7007SE

Chêne clair dans le design soft-line: la surface frontale lisse aux madrures caractéristiques du chêne s'arrondit horizontalement en forme de biseau-tage — Le placage est horizontal et forme, avec la poignée, un ruban continu. Aménagement: les aménagements de niche, corniche, bandeau, cache-lumière, champs des portes et habillages de socle sont de même couleur chêne clair que les portes.

Voulez-vous en savoir plus?

En retournant ce coupon, vous recevrez notre documentation ainsi que l'adresse de l'installateur-Conseils qui présente une exposition SieMatic près de chez vous.

Celui-ci vous remettra gratuitement notre superbe cuisine-Reportage de 168 pages, le livre indispensable à l'achat d'une cuisine.

SieMatic Suisse
Case postale, 4153 Reinach
Tél. 061/76 03 50

Nom _____
Rue _____
Ville _____
Tél. _____

L'Union débat sans cesse des questions fondamentales, en collaboration avec les organisations pour les handicapés et les promoteurs de construction qui travaillent avec elles.

On a fourni des renseignements sur l'activité concrète de l'Union dans *Das Wohnen* et *Habitation*: il suffit donc d'en donner ici un bref aperçu.

Travail de formation

L'un des services les plus importants rendu par l'Union à ses membres est la formation complémentaire des fonctionnaires coopératifs. Par l'enseignement des connaissances spécialisées de façon dirigée et par l'échange des expériences, il s'agit de rendre ces fonctionnaires à même de continuer à s'acquitter avec succès de leur tâche difficile.

Les séminaires organisés par l'Union dans le Séminaire coopératif de Muttenz sont finalement devenus une tradition. En raison des nombreuses participations il a fallu les organiser chacun sur deux week-ends en mars 1979 et en automne 1980. Au cours du premier séminaire, qui traitait le sujet «Sociétaire - locataire», on a surtout discuté des aspects de la législation touchant le locataire, de la responsabilité des organes des coopératives aussi bien que de la promotion culturelle et des soins sociaux. Le deuxième séminaire de l'Union a été combiné avec une visite de l'exposition «Grün 80» avec laquelle concordait son thème. Pour une fois, il s'est agi de l'espace extérieur, soit des jardins et des parcs, d'une part, et des rues résidentielles sans circulation, d'autre part.

En automne 1979, le secrétariat central, en collaboration avec la section de Zurich, a organisé une conférence pilote au sujet des mesures d'économie d'énergie. Le sujet et la manière dont il a été traité, en petits groupes, ont introduit du nouveau, ce qui a occasionné des discussions animées. En raison de la participation enthousiaste, cette conférence a également été renouvelée. Pour leur part, les sections ont organisé des réunions de travail et des soirées de conférences dont la majorité a été consacrée à l'économie d'énergie. Cependant, des cours et des exposés

ont également traité de questions générales concernant l'administration et la gestion des coopératives. Par exemple, pour la première fois, on a organisé des cours particuliers à l'intention des concierges professionnels ou à temps partiel.

La fourniture des imprimés par l'intermédiaire de l'Union appartient aussi en fin de compte au travail de formation, dans le sens le plus large du terme. Cette activité pourrait être encore intensifiée considérablement. Les lacunes existantes, qu'il faudrait combler dans l'avenir immédiat en relation avec les documentations, les fiches et les feuilles de renseignements, deviennent de plus en plus évidentes. La brochure «Habiter dans une coopérative», un «Guide du locataire coopératif» vont dans ce sens: au cours d'une seule année, nous en avons distribué plus de 15 000 exemplaires.

Fonds et financement

L'encouragement de projets coopératifs de construction par le Fonds de roulement a pleinement réussi. Comme vous le savez, ses moyens sont mis à la disposition de l'Union sur la base de la loi fédérale encourageant la construction de logements. Ensuite l'Union, agissant à titre fiduciaire, transmet ces prêts aux coopératives d'habitation qui désirent construire. Ces prêts remplissent une double fonction: ils comblent des lacunes dans le financement et, en même temps, ils épargnent des intérêts, ce qui facilite la location initiale des logements.

L'USAL a, chaque fois, transmis sans délai aux coopératives les prêts fédéraux qui lui ont été octroyés. On a pu ainsi encourager directement la construction d'un total de 1334 unités de logement (habitations locatives et maisons en propriété) aussi bien que la rénovation de 854 logements. De plus, il faut tenir compte de l'encouragement indirect de projets de construction par le biais de la non-revendication de crédits consentis, ce qui aide surtout les coopératives propriétaires. Au cours des années passées, les réserves du Fonds de roulement ont passé de 147 100 à 574 800 fr. La Confédération s'est aussi servie de

L'Union pour accorder un prêt, indépendamment du fonds, afin de consolider les finances d'une coopérative.

Les rapports de gestion des deux commissions du Fonds de l'USAL pour la Suisse allemande et la Suisse romande — ce dernier ayant été constitué en 1979 — donnent des renseignements plus détaillés sur leur activité, basée sur le règlement du Fonds, entré en vigueur le 1^{er} janvier 1979, et qui s'est avéré bon à tous égards. Il faut ajouter que les commissions des Fonds ne s'occupent pas exclusivement des demandes de prêts — elles fonctionnent de plus, continuellement en tant que conseillers appréciés, à la disposition des coopératives et de l'Union.

Aperçu des prêts fédéraux à l'Union

Fonds de roulement

Prêts pour la rénovation de logements anciens

Le Fonds de solidarité de l'Union continue à être très important. Il est entièrement alimenté par des contributions de coopératives membres ainsi que par des rendements d'intérêts. Ce fonds n'octroie pas de contributions à fonds perdus, seulement des prêts aux coopératives de construction et de logement. Le Comité central est pourtant autorisé à dispenser complètement ou partiellement des coopératives en difficulté financière de payer les intérêts. Le Fonds de solidarité est ainsi devenu un véritable Fonds d'assainissement. Au cours des dernières années, il a été possible de remettre plusieurs coopératives sur une base financière solide grâce à son aide. Les membres de l'Union ont témoigné activement leur estime pour les activités du Fonds. Pour la première fois en 1980, plus d'un quart de million de francs ont afflué au Fonds de solidarité, de telle façon que le montant du Fonds a atteint plus de 3 millions de francs. A l'avenir, le Fonds de solidarité devra probablement assumer des tâches supplémentaires. La motion selon laquelle les contributions par logement et par année doivent s'élever à un minimum de 5 francs garde son importance urgente pour l'avenir. En 1980, les coopératives ont toutefois satisfait à cette demande à plus de 50 %.



votre partenaire



SOCIÉTÉ DE BANQUE SUISSE

Das Wohnen et Habitation

Grâce aux efforts infatigables de la petite équipe de *Das Wohnen*, et également l'intérêt et la loyauté de ses lecteurs, cette revue a pu se développer davantage. Le tirage a augmenté de 14 300 à 15 100 exemplaires. On a pu donner une forme plus vivante et plus expressive à son contenu et à sa présentation. Cela a été possible grâce aux revenus des annonces qui se sont accrues de façon satisfaisante, sans que la caisse de l'Union ait été chargée d'une manière quelconque.

En ce qui concerne la revue sœur de la Suisse romande, *Habitation*, l'ancien conseiller d'Etat Arthur Maret, président honoraire de la section romande, a démissionné de son poste de président du comité de rédaction. Bernard Vouga, président de section, lui a succédé.

La Commission technique

En 1979, la Commission technique a présenté un rapport de P. E. Monot sur les problèmes de location éprouvés par les coopératives de construction. Le rapport a signalé que, déjà en 1978, la location n'avait occasionné des soucis que rarement. Le chiffre moyen de logements vacants était alors seulement de 0,25%.

Parmi ses activités, la commission a ensuite mis l'accent sur les demandes de conseils et d'expertises auxquelles les membres individuels de la commission ont répondu de manière obligeante, ce dont ont bénéficié et les coopératives individuelles et l'administration de l'Union.

Le professeur H. Kunz, président de la Commission technique, a été élu, à Jérusalem, président de la Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires (FIHAUT). L'USAL a organisé une réception au foyer des assistants à l'EPFZ pour exprimer son plaisir et sa satisfaction.

Les sections

Les neuf sections de l'Union poursuivent diverses activités en rapport avec leur taille et leurs intérêts. Elles continuent à jouer un rôle essentiel en maintenant les relations personnelles entre les comités directeurs des coopératives et l'Union. La plupart d'entre elles ont fonctionné en tant qu'interlocuteurs appréciés et organismes de contact pour les autorités responsables pour la construction de logements aux niveaux cantonaux et communaux.

En 1979, Hanspeter Bertschmann a pris le relais de Max Ernst à la tête de l'Union des coopératives de logement de la Suisse du Nord-Ouest. En 1980, Franz Muoser a également démissionné de la dernière de ses fonctions au service de l'USAL. Heinrich Surber, de Kriens, l'a remplacé en tant que président de la section «Innerschweiz». Nous ne pouvons énumérer ici chacun des changements qui ont eu lieu dans les comités directeurs des sections; nous saisissons pourtant cette occasion

pour remercier tous les membres desdits comités de leur travail.

Le Comité central et le Secrétariat se donnent de la peine pour resserrer au maximum les liens avec les sections et leurs membres. Entre autres, toutes les sections reçoivent des informations régulières au sujet des délibérations du Comité central.

Les réunions annuelles de l'Union

A cause de la relève de plusieurs «membres de la garde» au sein de l'Union, l'assemblée des délégués du 16 juin 1979 a pris une importance particulière. Un exposé du conseiller fédéral F. Honegger au sujet de la politique de construction de logements en Suisse a été suivi avec grande attention et a eu un écho qui a dépassé de loin le cadre de la conférence et des milieux coopératifs. Les paroles du chef du Département de l'économie publique a eu une importance durable à cause de la discussion centrée autour de la loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements. L'assemblée des délégués qui a eu lieu au Casino de Lucerne a constitué un cadre digne pour le 60^e anniversaire de l'Union.

A la réunion annuelle de 1980, le hasard s'est marié avec le destin puisque précisément le professeur L. Schürmann, directeur général de la Banque nationale, a adressé la parole aux sociétaires. Son exposé sur le financement de la construction de logements au cours des années 80 lui a permis de critiquer la conférence bancaire zurichoise, qui venait de décider d'augmenter les taux hypothécaires. Il y a eu au moins un succès d'estime pour lui et pour l'Union puisque peu après, l'augmentation décidée a été différée de six mois. Les autres contributions de Th. Guggenheim, directeur de l'Office fédéral du logement, de B. Kappeler, secrétaire de l'Union syndicale suisse et des deux rapporteurs de l'Union, G. Ayer et W. Stettler, ont été également très bien reçues quoiqu'elles fussent un peu éclipsées par la politique bancaire.

Gestion de l'Union

Lors de sa première réunion après les élections de l'assemblée des délégués, le comité central a élu le Bureau, sous la présidence de O. Nauer, président central. Les membres du Bureau sont les suivants: A. Bussey, vice-président; H. Metz, caissier central; D. D. Keller et E. Mueller. En janvier 1980, suivant une motion des sections de Schaffhouse et Otschweiz, E. Schlatter y a été élu également en tant que membre supplémentaire.

Outre les affaires de l'Union et les demandes de prêts, le Comité central a dû s'occuper de questions fondamentales. On peut citer à titre d'exemple les consultations au sujet de la redistribution des tâches entre la Confédération et les cantons et le projet d'une loi fédérale concernant l'acquisition d'immeubles par les personnes domiciliées à l'étranger.

Les activités publicitaires de l'Union ont été un peu intensifiées. Par exemple, un portrait de l'USAL sous la forme d'un prospectus a été publié, et l'on a dirigé soigneusement la distribution de publications et prises de position. A plusieurs reprises, des représentants de l'Union ont pu s'exprimer dans les journaux, à la radio et à la télévision. Des membres du Comité central sont représentés également dans les commissions fédérales, cantonales et communales. Le président central et le secrétaire central viennent d'être élus à la Commission fédérale pour la construction de logements.

Secrétariat central

Le secrétariat a fonctionné en premier lieu comme bureau de coordination pour le Comité central et les commissions. En outre, il a poursuivi ses efforts pour rendre davantage de services aux sections et, en particulier, aux coopératives individuelles également. Il est vrai que le service de renseignements juridiques, financiers et techniques ne peut être supporté par le seul secrétariat. Il a pourtant chaque fois été possible de trouver les experts appropriés au sein de l'Union. Il est devenu évident à plusieurs reprises que conseiller les coopératives est toujours une manière fructueuse de donner et de recevoir. On échange des connaissances générales contre des expériences et des problèmes vécus.

Fournir des conseils aux intéressés qui ne sont pas même membres de l'Union prend beaucoup de temps: ceux-là veulent peut-être fonder une coopérative ou même seulement un groupe de maisons en propriété. On essaie pourtant de les aider autant que possible.

Il y a eu quelques changements dans l'état du personnel du secrétariat central. Le secrétaire central K. Zürcher a pris sa retraite en été 1979 et il a été remplacé par le Dr F. Nigg. En 1980, Th. Peter, secrétaire de rédaction de *Das Wohnen*, a également pris sa retraite. Sa remplaçante est M^{me} Renate Schmid. Depuis le début de 1981, J. Koch travaille au secrétariat en tant qu'assistant du caissier central.

Le 4 mars 1979, Karl Zürcher, ancien secrétaire central, est décédé à la suite d'une assez longue maladie. Son rayonnement personnel, l'énergie dans l'accomplissement de sa tâche et sa présence infatigable au service de l'Union font que son souvenir restera toujours vivant chez beaucoup de sociétaires.

L'ancien président central, et conseiller municipal, Jakob Peter, est mort le 23 décembre 1980 à l'âge de 90 ans. Il s'est créé des mérites perpétuels en tant que «Père de Friesenberg» et promoteur dynamique et très estimé de la construction coopérative dans la ville de Zurich.

La mort de M. J. P. Follonier, l'un de nos contrôleurs des comptes, représente une grande perte pour les coopératives de la Suisse romande où il fut très estimé.