

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 58 (1985)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Union suisse pour l'amélioration du logement, Section romande : assemblée générale annuelle 1984 à Neuchâtel : rapport du comité

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.05.2025

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

Conseil national de maintenir l'aide fédérale au logement et elle invite instamment le Conseil fédéral à demander sans tarder de nouveaux crédits aux Chambres fédérales.

Dans la discussion, M. Fritz Nigg, secrétaire central, profite de l'occasion qui lui est donnée pour approuver la résolution. Il invite toutes les coopératives romandes à se faire représenter en grand nombre l'année prochaine, les 15 et 16 juin, au congrès de Bâle.

Puis M. Gianora apporte de précieuses informations sur les crédits cadres de la Confédé-

ration qui comprennent en très grande partie des cautionnements et des avances remboursables. La résolution est ensuite adoptée sans opposition.

Avant de lever l'assemblée générale, le président donne la parole à M. René Jeanneret, secrétaire FOBB et administrateur de la Société coopérative d'habitation «Mon Logis», qui, en une courte et intéressante allocution, retrace l'histoire de sa société.

Le président lève l'assemblée à 11 h 15.

Le secrétaire: P. Liniger.

Rapport du comité

Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Le thème général que nous désirons traiter aujourd'hui est celui de la solidarité. Nous avons d'ailleurs insisté déjà sur cet aspect essentiel de l'action qui nous paraît devoir être la nôtre dans la définition que nous avons esquissée lors de la dernière assemblée et lors de la séance d'information sur notre rôle, organisée à Genève en mai dernier. L'actualité de ce thème apparaît toujours plus clairement dans une conjoncture où l'enjeu n'est plus de faire face à la grave détérioration affectant l'ensemble du marché, comme ce fut le cas à d'autres époques, mais de faire en sorte que la somme des efforts produits et l'élévation générale de la prospérité ne laissent pas en marge des groupes sociaux importants, qu'elles soient plus équitablement réparties.

La solidarité est le signe d'une société évoluée qui non seulement s'organise pour assurer son développement et l'élévation de son bien-être, mais qui, parvenue à certains résultats, est capable de prendre de la hauteur pour s'assurer qu'au cours de l'avance des attardés n'ont pas été oubliés, et qui se soucie de les voir réintégrer le gros de la troupe.

Ce principe peut gouverner l'ensemble des activités sociales, aussi bien à l'échelle du cadre de vie individuel et familial qu'à l'échelon national ou même international et peut prendre les formes les plus diverses.

A chacun de ces échelons, il est possible, pour un individu ou un groupe, de déplacer plus ou moins le poids de ses préoccupations par rapport à un axe égocentrique pour se préoccuper aussi de ce qui se passe de part et d'autre de cet axe. Notre pays peut se flatter d'avoir atteint un niveau de vie élevé et, dans l'ensemble, la population jouit d'une situation considérée comme favorable en matière de logement, que ce soit sur le plan de la densité d'occupation ou sur celui de la charge locative qui en résulte pour les ménages.

En fait, la surface habitable à disposition par rapport au nombre d'habitants n'a fait que croître depuis une vingtaine d'années, ce qui a fait dire que si la population avait conservé les habitudes de vie d'il y a un peu plus d'une génération, on connaîtrait non pas un manque de logement, mais pléthore.

Le nombre de logements mis sur le marché ces deux dernières décennies s'est accru bien davantage que la population. Dans presque toutes les grandes villes, notamment de Suisse romande, des efforts importants ont été réa-

lisés tandis que la population se stabilisait sous l'effet conjugué des freins à l'immigration et de la baisse du taux de natalité, ce qui fait que, pratiquement, on a mis en location un appartement par nouvel habitant.

Une appréciation superficielle de ce résultat flatteur pourrait conduire à l'autosatisfaction et donner des arguments à ceux qui pensent que les mesures envisagées à l'époque de grave pénurie n'ont plus guère de raison d'être, comme si la preuve était apportée que le libre jeu des activités économiques finissait toujours par rétablir l'équilibre un instant menacé.

C'est précisément à ce point qu'une analyse plus soucieuse de l'équité et sensible non seulement aux résultats globaux atteints sur le plan quantitatif, mais aussi à la manière dont les effets sont répartis sur le plan qualitatif, se révèle nécessaire et fait apparaître l'idée de solidarité.

La majorité favorablement lotie a-t-elle conscience des problèmes de certaines minorités? A-t-elle perçu les changements importants qui se sont opérés dans notre style de vie et qui n'ont pas tous été profitables à chacun? Les signes de la prospérité ne cachent-ils pas pour certains groupes sociaux des difficultés accrues et des inégalités de traitement?

Dans un de ses derniers éditoriaux, notre secrétaire central observe à juste titre que les apparences de la prospérité sociale recouvrent en réalité toute une série de détresses qui en sont la face cachée, et que là où l'analyse purement superficielle et matérielle salue un progrès, le sociologue attentif discerne souvent une perte. L'évolution des mœurs a sa répercussion physique sur l'occupation de l'espace. L'affaiblissement des liens familiaux traditionnels, le besoin de travailler des femmes et d'indépendance des jeunes, le nomadisme, l'attachement des retraités et des veufs à leur foyer, les divorces, tout cela a pour effet de multiplier le nombre des petits ménages, sans qu'il soit possible de dire que les problèmes financiers qui en résultent le plus souvent soient mérités et que ces catégories de mal-logés n'ont qu'à rejoindre la norme de la cellule familiale traditionnelle.

C'est le mérite de plusieurs services cantonaux et fédéraux d'avoir ces derniers temps procédé à des analyses approfondies sur la structure des ménages et du parc immobilier, ainsi que sur les relations entre loyers et revenus.

On a maintenant une image plus fine du tableau qui permet d'identifier les distorsions et, à partir d'une meilleure connaissance des iné-

galités, de définir les groupes défavorisés et les moyens d'améliorer leur situation.

Malgré le niveau de vie généralement élevé observé en Suisse, près d'un tiers des ménages de locataires, particulièrement les retraités et les jeunes ménages, ainsi que les familles incomplètes, doivent déboursier pour leur loyer plus du cinquième de leur revenu, et 12 % vivent dans des logements surpeuplés.

Les trois quarts des familles de cinq personnes et plus vivent à l'étroit. Les citadins sont pénalisés financièrement par rapport à ceux qui habitent la campagne.

On ne va tout de même pas résoudre le problème en recommandant aux jeunes ménages de quitter la ville et de faire moins d'enfants, quand c'est tout juste le contraire qui serait souhaitable.

Il apparaît de façon évidente, au vu de ces études, qu'une charge locative élevée est rarement le résultat d'une préférence personnelle pour un logement cher, mais plutôt la conséquence d'un manque de logements dont le loyer correspondrait à la situation financière des ménages et que le parc de logements n'est donc par réparti d'une façon tout à fait équitable en fonction des revenus. Alors qu'une partie des ménages jouissant de hauts revenus occupe des logements bon marché, les ménages ne disposant que de moyens plus restreints doivent s'accommoder de logements trop chers pour eux.

C'est évidemment toute la notion de solidarité qui est exprimée explicitement dans ce genre de constatation. Si la solidarité peut se manifester sur le plan individuel par des services rendus entre voisins, pour autant que les relations de voisinage soient facilitées par une conception appropriée de l'architecture, de l'urbanisme et des structures de gestion, on peut évidemment plus difficilement demander à des ménages trop bien favorisés d'échanger leur logement avec d'autres défavorisés.

La solidarité doit trouver d'autres voies. Les études citées plus haut font apparaître qu'à ce titre les coopératives d'habitation, de tous les acteurs du marché du logement, sont ceux qui ont le bilan le plus positif. Cela n'est pas étonnant puisque, aussi bien, c'est là leur but.

On apprend ainsi que ce sont elles qui affichent le plus fort pourcentage de logements adaptés aux revenus et qu'elles ont en moyenne de plus grands logements que les autres propriétaires.

Mais on apprend aussi que la part des coopératives en Suisse romande est notablement inférieure à ce qu'elle est en Suisse alémanique et que les logements y sont en moyenne nettement plus petits. Voilà qui devrait nous persuader que nous avons encore du pain sur la planche.

Et c'est avec détermination que, présentement, beaucoup d'entre elles accentuent leur action, à la faveur d'une politique vigoureuse de plusieurs villes de Suisse romande.

Si, comme c'est le cas à Lausanne, on cumule les effets des dispositions assorties par les trois niveaux d'aide publique, communal, cantonal et fédéral, on parvient réellement à une contribution efficace à l'abaissement des loyers. Cela permet précisément de combler une lacune avérée et de mettre, entre autres, sur le marché des logements accessibles financièrement à des familles de plusieurs enfants et cela dans le périmètre des agglomérations.

Il a fallu pour cela que les municipalités dis-

posent de terrains favorables et qu'elles les mettent à disposition de maîtres d'ouvrages préparés à prendre ces responsabilités. La solidarité, dans ces cas, a joué à tous les niveaux. Comme on le verra tout à l'heure, les grandes coopératives ont la possibilité, qu'utilisent également dans une certaine mesure les investisseurs institutionnels, de réaliser un certain équilibre entre les loyers des logements nouvellement construits, donc chers, et de ceux qui ont été réalisés à une époque où la construction était moins coûteuse.

Mais les coopératives groupées au sein d'associations faitières comme la nôtre ont un moyen supplémentaire de faire jouer la solidarité à un niveau différent, par le truchement d'un fonds alimenté par des versements bénévoles des coopératives existantes, et qui a pour but d'équilibrer non pas les loyers anciens et nouveaux, mais les réserves financières des différentes coopératives.

Enfin, les associations faitières ont encore la possibilité d'encourager la constitution de nouvelles coopératives à vocation plus spécifique, soit par leur taille, soit par leur localisation, en mettant à leur disposition des prêts prélevés sur un fonds mis à leur disposition par la Confédération dans le cadre de la législation de la loi fédérale.

C'est ainsi que, à notre sens, la solidarité a aussi une signification lorsqu'elle est le fait de dispositions prises à l'échelon national. Ce sont l'ensemble des moyens mis à disposition qui permettent avec souplesse de combler les lacunes là où elle se trouvent, dans des cantons où la législation n'a pas atteint le degré des plus avancés, dans des communes moins pourvues en réserves de terrains, et cela sans centralisation excessive, les associations faitières jouent en quelque sorte un rôle de relais régional.

La preuve est maintenant largement apportée que la législation fédérale remplit la fonction qui lui était assignée, mais que les crédits alloués sont utilisés à un rythme bien plus rapide que prévu et que l'Office fédéral se trouve contraint de refuser ou de contingerer arbitrairement son aide, quand bien même elle constitue dans de nombreux cas la seule aide à disposition des sociétés d'utilité publique.

La cantonalisation a été adoptée récemment par une faible majorité à la Chambre haute. Mais la réaffirmation résolue du Conseil national, plus récente encore, devrait convaincre le Conseil fédéral que la solidarité a toujours un sens au niveau de la Confédération et que tout doit être mis en œuvre pour que de nouveaux crédits soient mis à disposition le plus tôt possible.

Fort de l'augmentation de cotisations que vous lui avez généreusement accordée voici un an à Fribourg, encore un signe de solidarité, votre comité s'est attelé à la tâche pour trouver un nouveau secrétaire; il a rencontré de nombreux candidats.

Son choix s'est finalement porté, à la fin de l'année, sur M. Pierre Liniger, qui nous avait fait un brillant exposé lors de notre dernière assemblée générale, sur les relations entre le logement et la prévoyance professionnelle. La nomination est intervenue le 8 novembre et, dès cette date, les dispositions ont été prises pour le transfert des documents et archives à notre nouvelle adresse, rue du Clos-de-Bulle 8.

Nous disposons là-bas d'un nouveau bureau

avec salle de conférence où se tiennent généralement les séances du bureau de la section et du comité de rédaction.

Une convention a été signée avec Coop-Vie pour la mise à disposition d'un secrétariat permanent et nous disposons d'une entrée séparée, d'une plaque et d'une ligne de téléphone indépendante. Toutes ces mesures nous donnent entière satisfaction.

Parmi les premières actions entreprises, le comité et le secrétariat ont mis au point un dépliant, dont la première esquisse datait de 1979 et qui, pour diverses raisons, n'avait pu encore voir le jour. Ce dépliant est payé par l'USAL Suisse et présente, de façon brève mais exhaustive, nos buts, notre organisation et nos moyens.

C'est ensuite au développement d'une action en faveur de nouvelles adhésions que le bureau et le secrétariat se sont consacrés.

Nous avons relaté en détail dans notre revue l'organisation d'une première grande réunion d'information à Genève, avec un excellent exposé de notre collègue, M. Gilliand, sur la situation du logement à Genève, et une présentation de notre union par votre président. Cette réunion a connu une bonne affluence, avec la présence d'une vingtaine de coopératives dont une dizaine non encore membres de notre union, une discussion nourrie et des comptes rendus de la presse et de la radio.

Lors de sa réunion du 29 mai, le comité a admis une nouvelle coopérative de Lausanne, 100 logements, la Coopérative FOMH, ainsi que trois entreprises coopératives de production: SOCOFERAP, Genève; CIB, Genève; Coop du bâtiment, Yverdon.

Dans sa séance du 26 septembre 1984, il a également admis: Société coopérative d'habitation «Les Joyeux Logis», Genève; Société coopérative de la Maison des Syndicats, Neuchâtel; Société coopérative de construction «SORALI», Courtételle; Société coopérative d'habitation «NOVISADE», Renens; Société coopérative «BIOTOP I», Lausanne. Une septième est en instance d'admission: Coopérative d'habitation «La Rencontre», Genève.

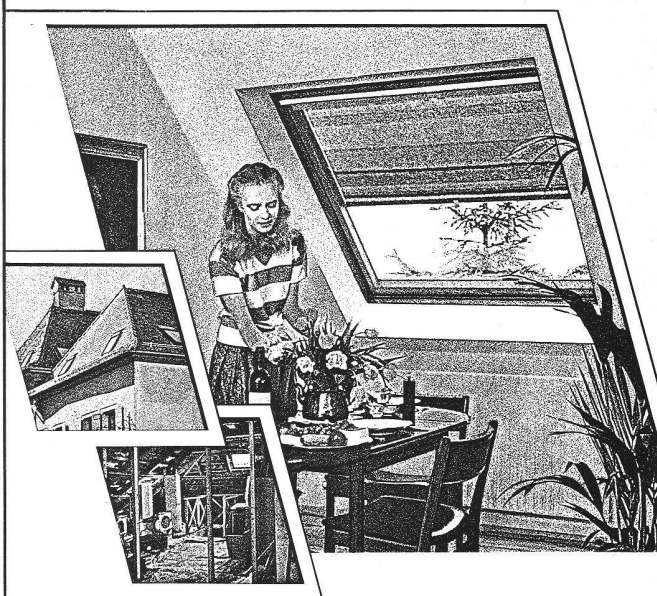
Lors de cette même séance, le comité a pris connaissance des relations établies entre la section romande et la ville de Neuchâtel à l'occasion de l'initiative des 500 logements, acceptée par le peuple.

Ces relations ont pris la forme d'une participation à la préparation du dossier et de la procédure qui devra permettre à l'autorité communale de mettre en place une structure opérationnelle, avec un programme, un projet économique et une structure financière susceptibles d'intéresser des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, parmi lesquels une coopérative locale et «Logis suisse romand» ont déjà manifesté leur intérêt.

Le comité s'est encore occupé d'un projet de révision partielle des statuts, révision qui fait l'objet du point 5 de l'ordre du jour de notre assemblée.

Présidée par notre collègue, M. Picot, et où siègent MM. Gianora et Meizoz, la société «Logis suisse romand» a déployé une activité importante durant l'exercice écoulé.

Parallèlement à la construction du quartier d'habitation de Marly qui porte sur 64 appartements et 9 villas contiguës et où les premiers locataires sont sur le point d'entrer, la société a acquis, dans le cadre de la liquidation du fonds de placement IFCA 73, divers immeubles à



Qu'il est dommage de laisser inoccupés les espaces perdus sous le toit! Alors que des greniers obscurs pourraient devenir des pièces habitables et accueillantes.

Les fenêtres pour toits en pente VELUX laissent entrer l'air, le soleil et la lumière, tout en vous offrant une vue exceptionnelle.

De quoi vous donner des idées nouvelles pour transformer votre grenier grâce aux avantages multiples des fenêtres pour toits en pente VELUX.

- Modèles pour ouverture par rotation ou projection.
- Double et triple vitrage isolant.
- Grand choix de stores et accessoires.

C'est avec plaisir que nous vous communiquerons d'autres avantages VELUX. Une comparaison qualité-prix vaut la peine d'être faite.

VELUX

Fenêtres pour toits en pente.

Demandez sans engagement notre documentation pour plus d'espace habitable sous le toit:

- ☐ fenêtres pour toits en pente VELUX
- ☐ articles de protection solaire

Nom: _____

Adresse: _____

NP/Lieu: _____

**VELUX (Suisse) SA, Industriestrasse 7
4632 Trimbach, tél. 062 23 15 15**

Morges, Gland, Préverenges, Cortaillod et La Chaux-de-Fonds, ce qui porte à 235 le nombre de logements qu'elle gère.

La revue *Habitation*, dont la tenue est excellente, a vu cependant sa matière rédactionnelle diminuer légèrement en fonction de la diminution des annonces, en vertu de la convention qui nous lie à l'imprimeur.

Le comité de rédaction, qui s'est réuni à plusieurs reprises, a décidé d'élargir le cercle des collaborateurs rédactionnels, de manière à ce que notre revue retrouve une audience — auprès des milieux de la construction — que d'autres revues lui ont disputé ces temps derniers.

Habitation est la seule revue suisse de langue française consacrée exclusivement aux problèmes de l'architecture, du logement et de l'urbanisme, et qui exprime le point de vue des coopératives. Elle a donc sa justification et doit se procurer les moyens qui lui permettent de conserver sa place. Notre rédacteur, M. Monot, vous en dira davantage tout à l'heure... Les comptes, présentés par M. Rizzetto, font apparaître un bénéfice de l'exercice de 4870 fr. 30 et un capital de 34 781 fr. 50, tandis que ceux de la revue *Habitation* se soldent par une perte de 179 fr. 45 absorbée par le fonds spécial de la revue.

Bernard Vouga, président.

Revue *Habitation* Rapport du rédacteur

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

En janvier 1983, la revue *Habitation* est entrée dans sa cinquante-sixième année d'existence, qui a été caractérisée par deux faits importants, que nous vous avons annoncés l'an dernier à Fribourg: il s'agit tout d'abord de la révision de la convention qui lie la revue *Habitation* aux Imprimeries Populaires à Lausanne; il s'agit ensuite d'une amélioration de la formule qui régit la parution dans notre revue des textes et articles émanant de l'ASPAN, Association pour l'aménagement national, groupe de Suisse occidentale. Vous aurez ainsi constaté la parution, au cours de l'année, de trois cahiers encartés, imprimés sur un papier de couleur verte, consacrés aux problèmes de l'aménagement du territoire.

Mais notre revue s'est également occupée d'autres thèmes, d'autres problèmes: en premier lieu les menaces de cantonalisation qui planaient sur l'aide fédérale au logement, dont on a appris depuis peu qu'elle sera maintenue. Conformément aux positions prises par l'USAL, *Habitation* s'est engagée avec fermeté pour le maintien de cette aide fédérale, et nous sommes revenus sur ce sujet à de nombreuses reprises. Ont été également traités les thèmes suivants: l'habitat groupé, les problèmes de l'énergie, les coopératives de production et le cinquantième anniversaire de l'ASCOP, leur association faîtière, des réalisations de coopératives d'habitation, quelques aspects du problème du logement dans les pays en voie de développement, etc.

Il faut signaler encore que, en 1983, nous avons publié sur dix numéros, 236 pages, couvertures non comprises, soit une moyenne de 24 pages environ par numéro, dont la

moitié en pages rédactionnelles, et l'autre moitié en textes et annonces publicitaires. Ce chiffre de 236 pages n'a pas changé par rapport à 1982. Cependant la situation financière de la revue n'est pas sans poser quelques problèmes. Le comité de l'USAL romande et le comité de rédaction ont eu à s'en occuper. Pour accroître les recettes publicitaires, qui représentent la part majoritaire du financement de la revue, il a été décidé d'accorder une place plus grande aux préoccupations professionnelles liées à l'architecture et à la construction: en particulier, nous nous proposons, avec l'aide d'un comité de rédaction élargi et renforcé, de présenter davantage de réalisations de logements: réalisations coopératives en priorité, mais aussi immeubles de logements en Suisse romande dans lesquels sera perceptible un effort accru de recherche de la qualité de l'habitat, dont nous sommes convaincus qu'elle passe obligatoirement par la qualité architecturale. Nous voulons par là réveiller l'intérêt des professionnels de la construction et du bâtiment pour notre revue, et ainsi mieux asseoir son équilibre financier.

Il nous faut rassurer tout de suite les coopérateurs membres de l'USAL romande: il ne s'agit pas d'un changement de cap, d'un virage dans l'orientation de la revue, mais bien plutôt d'un rééquilibrage de ses contenus rédactionnels, dans le but de maintenir aussi ouvert que possible l'éventail des diverses catégories de lecteurs qui apprécient la revue *Habitation*: en définitive, il s'agit donc de maintenir et d'accroître l'audience de votre revue, qui est le porte-parole de tous ceux qui œuvrent dans le domaine de l'amélioration du logement et de l'habitat.

Pierre-Etienne Monot.

Exposé de M. René Gay, directeur de la SCH Genève

Solidarité coopérative et péréquation des loyers

Aborder ce thème qui apparemment semble évident dans le mouvement coopératif est plus complexe qu'on ne l'imagine, tant il est vrai que c'est du même coup examiner toute la politique concernant la formation du loyer et la juridiction relative à la protection des locataires contre les abus dans le secteur locatif.

Je vais essayer d'évoquer ce vaste problème sous trois aspects:

1. Les objectifs de la coopérative.

2. Les raisons et les modalités d'application de la péréquation des loyers.

3. Quelques aspects juridiques de ce problème.

Pour faire cette analyse, je me référerai à mon expérience dans le cadre de mon activité au sein de la Société coopérative d'habitation Genève.

1. Les objectifs de la coopérative

L'article 828 du CO définit ainsi la société coopérative: «La société coopérative est celle que