

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

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

**Band:** 50 (1977)

**Heft:** 7-8

**Vereinsnachrichten:** Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande : assemblée générale annuelle 1977

#### 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:** 21.02.2026

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

## **Union suisse pour l'amélioration du logement – Section romande**

### **Assemblée générale annuelle 1977**

5

#### **Procès-verbal**

de l'assemblée générale du samedi 14 mai 1977, à 9 h., au laboratoire d'expérimentation architecturale de l'EPFL, les Blévalaires, Ecublens.

Présidence: M. B. Vouga, président.

Secrétaire: M. F. Hermenjat.

Présents: Selon liste signée.

Excusés: MM. Ayer, Bourgarel, Iten.

#### *Ordre du jour*

1. Communications.
2. Procès-verbal de l'assemblée du 22 mai 1976.
3. Rapports du comité et du rédacteur de la revue «*Habitation*».
4. Rapports du caissier et des vérificateurs.
5. Discussion des rapports et votes.
6. Propositions et divers.

M. B. Vouga, président, salue l'assistance et ouvre les travaux de l'assemblée annuelle de la Section romande de l'USAL à 9 h. Il remercie M. Pierre von Meiss, directeur du LEA, d'accueillir l'assemblée dans son établissement et aussi d'avoir fait le sacrifice d'un voyage à l'étranger pour nous offrir son concours personnel. La ville de Genève nous délègue M. Claude Ketterer, conseiller administratif; la ville de Lausanne est représentée par M. Marx Lévy, directeur des travaux; l'Office fédéral du logement nous a délégué M. Edy Gianora; la Fédération des urbanistes suisses, M. Rothlisberger. M. Vouga salue chacun, ainsi que les envoyés de la presse, les représentants des communes membres, notamment M. J.-Ph. Gloor, conseiller national et municipal de Renens, les délégués des sociétés coopératives d'habitation et corporations de droit public, ainsi que les membres du comité et les membres individuels.

Le détail du programme était indiqué dans la convocation. Aucun changement particulier n'est prévu. L'ordre du jour était également annoncé à tous les membres. Il est mis en discussion; la parole n'étant pas demandée, il est admis.

2. Le procès-verbal de l'assemblée du 22 mai 1976, qui a été distribué à tous les membres du comité et publié dans la revue *Habitation*, est adopté sans que lecture en soit demandée.

#### **3. Rapport du comité**

Le président donne lecture du rapport qu'il a rédigé lui-même et que le comité a approuvé.

Il constate qu'au moment où des moyens nouveaux sont donnés à l'USAL, on hésite à en faire usage tant le marché est difficile à apprécier. Plutôt que de se décourager, il propose d'entamer un effort de réflexion et de recherche orienté vers une redéfinition des rôles respectifs des usagers, des professionnels et des promoteurs, parmi lesquels les coopératives ont certainement un rôle privilégié à remplir au moment où la qualité prend le pas sur la quantité. Il précise également que la recherche de qualité doit viser le processus même de planification et de production dans lequel les usagers devraient mieux s'intégrer. Toutes les recherches tendent actuellement vers ce but, c'est pourquoi un rapprochement des milieux universitaires et coopératifs est souhaitable. (Voir texte du rapport.)

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

M. Monot déclare que, la période de récession continuant, la situation financière de la revue *Habitation* est devenue préoccupante. La revue tire 85 % de ses ressources des pages publicitaires. Celles-ci vont en diminuant et les pages rédactionnelles aussi. Les auteurs se sont parfois inquiétés de ne pas voir paraître leurs articles, mais seule la situation financière est responsable de cet état de fait. M. Monot remercie vivement les Imprimeries Populaires qui, en 1976, ont fait un très gros effort financier en faveur de notre revue.

On ne peut guère espérer de reprise sur le marché de la construction avant 1980. Ce n'est certes pas la première fois que la revue se trouve en difficulté. Avant la guerre, elle ne paraissait, pendant quelque temps, que un mois sur deux. Le comité de rédaction de notre périodique, qui se réunira prochainement, examinera les solutions possibles.

Il faudra sans doute réviser les positions respectives de l'USAL et des Imprimeries Populaires. Signalons que la revue *Das Wohnen* connaît des difficultés semblables, mais elle est soutenue financièrement par le comité central. Le cas échéant, nous serons obligés de demander appui pour l'*Habitation*, ce qui serait, après tout, une manière de renforcer les liens entre Confédérés. Les dix numéros de 1976 ont traité des sujets les plus divers. Celui traitant des démolitions à Genève a suscité de vives critiques, parfois justifiées, des gérances et des pouvoirs publics. En septembre aura lieu, à Genève, le Congrès de la Fé-

dération internationale de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, dont l'USAL est membre. A ce titre nous participons au congrès. Un numéro spécial de la revue *Habitation* sera préparé à cette occasion.

Signalons encore que, en janvier 1928, paraissait le premier numéro de notre revue. Il conviendra de marquer en janvier prochain le cinquantenaire de *l'Habitation*.

Certains pensent que la revue *Habitation* est à gauche, voire communiste. Rappelons que l'USAL est une association apolitique, mais dans une société en mutation les remises en cause sont nécessaires, y compris dans le domaine de la construction. M. Monot prie les sociétés membres de bien vouloir prendre contact avec la rédaction, de faire parvenir articles et photos de leurs réalisations pour que la revue réponde mieux aux vœux des coopérateurs.

##### **5. Rapports du caissier et des vérificateurs**

M. Vouga rappelle que les comptes ont été distribués avec la convocation de l'assemblée, tels qu'ils ont été rédigés par le caissier de la Section romande, M. Rizzetto.

La perte de l'exercice est chiffrée à 2788 fr. 15, mais on remarque qu'au poste «Titres» nous avons procédé à une réduction des avoirs d'environ 3000 fr. Il s'agissait en fait de mettre fin à la comptabilisation fictive de valeurs anciennes qui n'en étaient plus.

Les comptes de la revue *Habitation*, en échange, aboutissent à un actif de 2115 fr. 20 que nous versons au fonds spécial de la revue.

La discussion étant ouverte, aucune question n'est posée au caissier.

##### *Rapport des vérificateurs*

Mme Vuillemin donne lecture du rapport de vérification établi par elle-même et M. Pernet.

##### **6. Discussion des rapports et votes**

M. Bohnenblust, au nom de la SCH de Lausanne, signale que l'assemblée de cette coopérative a eu lieu la veille.

Elle a exprimé ses réserves et sa désapprobation, du point de vue des locataires abonnés, quant au contenu habituel de la revue *Habitation*.

D'une manière générale, la matière rédactionnelle est beaucoup trop spécialisée et ne s'intéresse pas aux problèmes des locataires. Les membres de la SCHL, à qui sont attribués plus de huit cents abonnements, demandent à l'assemblée générale de l'USAL de revoir la politique de sa commission de rédaction.

M. Vouga rappelle que ce problème n'est pas nouveau. Une convention règle les rapports de l'USAL avec l'administration de la revue, qui se trouve aux Imprimeries Populaires, à Tivoli, Lausanne.

Cette convention est déjà fort ancienne et paraît dépassée, mais on n'a rien trouvé de mieux. En fait, les 85 % des ressources de la revue proviennent de sa clientèle en publicité, et nous devons être attentifs à rédiger des matières qui peuvent intéresser cette clientèle. Bien entendu, la revue doit aussi intéresser les membres coopérateurs de l'USAL, il n'est pas question de l'oublier.

Comme M. Monot l'a rappelé, les recettes de la pu-

blicité ne cessent de s'amenuiser, et le moment semble bienvenu de revoir toute cette affaire.

M. Monot rappelle que le souci d'intéresser les locataires est une préoccupation constante pour la rédaction. On a fait appel dès l'an dernier à Mme Thomé, dans l'espoir qu'elle saurait répondre à cette attente.

M. J.-P. Vouga, à l'époque où il était rédacteur, faisait périodiquement appel à nos sociétés pour qu'elles donnent de leurs nouvelles, qu'elles fassent part de leurs projets et qu'elles utilisent elles-mêmes les pages de la revue *Habitation*.

M. Bovier intervient dans le même sens que M. Bohnenblust. Quant aux locataires, il leur est difficile de prendre l'initiative d'écrire pour donner de leurs nouvelles. Pourquoi le rédacteur ne viendrait-il pas interviewer les comités ?

M. Detrey, de la SCH de Bellerive, pense que les locataires lisent plus volontiers le bulletin de l'AV-LOCA, qui répond mieux à leurs problèmes pratiques, quoique notre statut de locataires soit différent.

M. Hermenjat rappelle que le prix de revient de la revue *Habitation* est de l'ordre de 29 fr. par année. En échange, on ne facture que 8 fr. 50 au maximum. La différence constitue donc une liberalité dont les locataires bénéficient et ce cadeau ne devrait pas être oublié.

Comme l'a rappelé M. Monot, M. J.-P. Vouga lançait des appels périodiques à toutes nos sociétés pour qu'elles produisent des informations les concernant, mais on prêche dans le désert.

Quant à déplacer la rédaction auprès des sociétés pour procéder à des interviews, cela dépasse nos moyens financiers.

M. P. Testaz, de la SCHL, rappelle que M. B. Meizoz, président de la SCH, a demandé que l'orientation de la revue soit reconsidérée par l'USAL dans un délai d'un an.

M. Gerber déclare que la revue *Das Wohnen* a connu les mêmes difficultés et s'est adaptée en partie aux vœux des locataires. «Maintenant les choses vont moins mal.»

Après discussion, l'assemblée donne mission au comité de s'entendre avec la commission de rédaction pour une revision de l'orientation de la revue *Habitation* dans le sens souhaité par les locataires et dans la mesure des possibilités. Des propositions devraient être faites avant l'hiver prochain, de manière que les sociétés puissent les approuver en temps opportun.

M. Vouga admet que la revue devra comprendre deux parties, l'une destinée aux techniciens, l'autre aux membres coopérateurs. Il admet, au nom du comité, le vœu de l'assemblée, auquel il sera donné suite sans tarder. Le président de la commission de rédaction est malheureusement absent aujourd'hui. Pour conclure ces discussions, le président demande à l'assemblée de se prononcer à main levée sur les rapports qui ont été présentés.

L'assemblée vote sans opposition l'approbation des rapports du président et du rédacteur ainsi que du caissier et des vérificateurs des comptes.

##### **7. Propositions et divers**

Votation fédérale du 25 septembre 1977 pour une protection efficace des locataires.

M. Debétaz signale qu'un comité d'action vient d'être créé, qui tient séance ce matin même à Yverdon, en faveur de cette initiative et pour soutenir la campagne qui précédera la votation fédérale.

Nous recevrons prochainement une invitation à faire partie de ce comité d'action. Il souhaite que nous acceptions de soutenir aussi cette campagne qui est conforme à l'optique de l'USAJ.

L'ordre du jour étant épuisé et la parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 10 h. 15.

La secrétaire de séance  
Renée Hermenjat.

### **Rapport du président**

Mesdames, Messieurs, chers collègues,

7

Ainsi que nous l'avions annoncé lors de notre dernière assemblée générale, et pour donner suite aux dispositions de la loi fédérale d'encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété, les organisateurs s'occupant de la construction de logements d'utilité publique se sont vu doter, l'année dernière, de nouveaux moyens financiers devant leur permettre d'accroître leur activité et de construire à des conditions avantageuses.

C'est ainsi que notre Union centrale a pu bénéficier, pour son fonds de roulement, de deux prêts de la Confédération, de 1 million chacun, l'un étant destiné plus particulièrement à la Suisse romande.

C'est ainsi également que Logis Suisse, où notre association est partie prenante, a vu son capital-actions augmenter de 2 millions de francs, grâce à une nouvelle part acquise par la Confédération.

Pour gérer ces fonds, des commissions chargées d'examiner et de rapporter sur les projets de construction ont été mises en place, et, dûment pourvues en représentants de la Confédération, elles ont commencé leur travail.

L'analyse de leurs débats au cours de l'exercice écoulé révèle assez bien la problématique qui est la nôtre aujourd'hui.

D'un côté, une législation et des moyens d'action tout neufs, longtemps attendus, une volonté d'agir aussi, et, de l'autre, un marché irrégulier, parsemé d'embûches, où l'on ne s'aventure qu'avec une prudence érigée en vertu cardinale.

Certes il n'est plus possible aujourd'hui, comme ce fut le cas jusqu'en 1974, de miser sur l'écart permanent subsistant entre l'offre et la demande: une demande alimentée par l'immigration, l'augmentation des besoins liée à la haute conjoncture, la démolition souvent inconsidérée d'anciens logements et une offre que l'initiative privée ne suffisait jamais à adapter réellement aux besoins et que l'action des pouvoirs publics ne parvenait que partiellement à compléter.

La réduction de la population d'origine étrangère, la baisse du taux de natalité, le repli sur des surfaces plus modestes, la diminution du nombre des démolitions, se sont traduits assez brusquement par une détente imprévue du marché, et là où l'on ne jouait pratiquement qu'à coup sûr, il faut maintenant travailler, pourrait-on dire, «sans filet». Les capitaux privés, évidemment peu habitués à ce genre d'exercice, se sont rapidement détournés de ce champ d'action.

Ils y étaient peu habitués, parce que la pression constante exercée par la pénurie permettait très souvent, avec une relative impunité, d'escamoter le problème de la qualité.

Tant que la demande excède l'offre, on reste au niveau de la satisfaction des besoins purement quantitatifs, et ce n'est qu'au moment où la différence tend vers zéro que le problème devient qualitatif. C'est ce qui se produit maintenant et explique nos hésitations, car la qualité, par rapport à la quantité, c'est le passage de la répétition à la création, du connu à l'inconnu, de l'indifférencié au différencié. Ce passage coûte en énergie et en risques. C'est ici qu'il conviendrait d'avancer quelques considérations sur la nature du mouvement coopératif par rapport à la société de production traditionnelle, et cela sous l'angle particulier de la qualité et des risques.

Le but premier d'une société immobilière traditionnelle, outre celui de faire travailler un appareil de production, est d'obtenir un placement sûr, un rendement satisfaisant de son capital et souvent un profit supplémentaire au moment de la vente.

La qualité n'est pas forcément négligée, mais elle n'est prise en considération que par rapport aux possibilités de commercialisation.

En revanche, le but premier d'une coopérative d'habitation est de procurer à des citoyens, qui se groupent précisément à cet effet, un logement aux prix coûtant. La qualité est le résultat direct d'une formulation des besoins en rapport avec les moyens. Le profit n'est plus la finalité première.

Il faut bien convenir que ces deux propositions, bien qu'indiscutables, sont devenues très théoriques, les habitudes du marché immobilier, de plus en plus apparentées à celles du marché des biens de consommation produits industriellement, c'est-à-dire indépendamment de la clientèle, s'étant imposées petit à petit, même dans les milieux coopératifs.

Il n'en demeure pas moins que fondamentalement, dans leur essence, ces deux modes de production du logement procèdent d'attitudes et d'objectifs totalement différents. Dans le premier, la qualité n'est intégrée que comme un paramètre du profit, tandis que, dans l'autre, elle est une fonction directe des moyens mis en œuvre et des souhaits exprimés.

On pourrait ou devrait donc dire que, intrinsèquement, la coopérative est prédestinée à jouer un rôle important dans ce passage du quantitatif au qualitatif dans lequel nous basculons actuellement.

Mais ce passage n'est pas gratuit. Il comporte des risques. Il exige une prise de responsabilités et un travail de réflexion supplémentaires.

Il n'est dès lors pas étonnant que les organes, chargés de donner leur aval aux projets coopératifs arrivant sur le marché aujourd'hui, hésitent et soient partagés. Comme aiment à le répéter les représentants de la Confédération, les pouvoirs publics ne peuvent se permettre de financer des logements vides.

Cette situation ne va d'ailleurs pas sans engendrer une atmosphère morose où le défaitisme guette.

A quoi bon s'agiter, mettre en place des structures, légitérer, planifier, puisque de toute manière il y a trop de logements ? Puisque, pour la première fois depuis la guerre, la population diminue, que les logements anciens ne sont plus démolis, il n'y a donc plus rien à construire, et toute notre action est par conséquent vaine.

C'est ce raisonnement purement arithmétique qui fait d'ailleurs l'initiative privée, qui est, elle, habituée à raisonner en termes quantitatifs et à ne pas

prendre de risques. Elle préfère abandonner pour l'instant ce terrain glissant et attendre que les conditions du marché se retendent pour reprendre ses habitudes. Elle a même avantage à faire durer cette attente, pour retrouver les conditions qui lui sont favorables.

Nous devons absolument nous rendre compte qu'il est dans la nature même de notre mouvement, que c'est notre vocation de ne pas épouser ce genre de raisonnement, qu'il nous faut au contraire saisir sans tarder l'occasion qui nous est offerte et nous engager résolument sur le terrain momentanément abandonné. Car si le passage de la pénurie à l'équilibre fait émerger l'exigence de qualité, corollairement l'exigence de qualité a absolument besoin de la détente pour se maintenir.

Plusieurs facteurs nous y encouragent, mais sous certaines conditions toutefois.

D'abord, il ne faut pas surestimer l'ampleur des logements vacants. Malgré la mise sur le marché de nombreux logements, le volume des vacances n'a pas augmenté et, globalement, reste faible.

Nous venons de connaître une légère régression de la population dans certains cantons, due surtout à la réduction des effectifs de la population étrangère. Mais l'excédent des naissances, bien que faible, reste toujours positif.

Par ailleurs, l'offre excédentaire varie d'une région à l'autre et surtout varie d'une catégorie de logements à l'autre. En particulier, les logements pour familles sont en nombre insuffisant.

Parmi d'autres facteurs positifs, il faut citer la baisse des coûts de construction, phénomène que l'on n'avait jamais observé avant 1975, et tout de même le résultat d'études de rationalisation dans le bâtiment, entreprises en période de haute conjoncture, et dont les effets, bien que tardifs, devraient se manifester seulement maintenant.

Nous voulons, par exemple, parler de la recherche de la CRL sur la coordination modulaire dans la construction de logements et des efforts du CRB.

Ces constatations devraient nous engager à ne pas désarmer, mais il y a une condition sine qua non: éléver notamment le niveau de qualité par rapport à ce qui existe.

La mise sur le marché de logements équivalents ou inférieurs à ceux qui existent ferait seulement courir des risques inutiles.

Il s'agit de ne pas se méprendre sur le sens que nous donnons à l'aspect qualitatif du logement. Nous avons toujours dit que le logement, chez nous, était généralement bien construit, bien «fini» et doté d'un confort satisfaisant (mis à part le confort acoustique). Il ne s'agit pas de le «bichonner» davantage. C'est de tout autre chose qu'il s'agit, si l'on veut faire un pas en avant. Les progrès doivent porter sur l'intégration urbanistique d'une part, et de l'autre sur une meilleure prise en compte des aspirations et du rôle des usagers. Ces deux objectifs ont d'ailleurs ceci de commun qu'ils passent vraisemblablement par un réexamen des processus de planification et de production. Est-il nécessaire d'ajouter qu'ils n'entraînent pas nécessairement une hausse du coût de construction ?

Nous avons souvent insisté, et notamment l'année dernière avant la votation de la loi sur l'aménagement du territoire, sur l'imbrication étroite des problèmes d'aménagement et de qualité du logement.

Nous avons en revanche rarement abordé ceux qui touchent aux notions plus délicates d'habitabilité et de participation des usagers, participation qui peut s'exercer aux niveaux de la définition des besoins, de l'élaboration de la conception, voire de la prise en charge d'une partie de la mise en œuvre, ou tout au moins d'un certain pouvoir d'appropriation ou de modification des espaces, aussi bien à l'échelle de la cellule que de ses prolongements.

Certes nous savons que cette idée de participation est très controversée et qu'elle rencontre une grande résistance, parce qu'elle implique une mise en question non pas seulement formelle ou extérieure de la conception du logement, sur laquelle on peut épiloguer à perte de vue, mais beaucoup plus radicale, puisqu'elle touche au processus même de la construction.

Il faut bien admettre que la société industrielle de division du travail a peu à peu déplacé l'acte d'habiter, à l'origine un acte créateur, du côté de la consommation et les habitants, tout au moins dans l'habitat collectif, du côté des consommateurs, c'est-à-dire des citoyens qui n'ont plus d'action directe sur la production.

Or nous savons que tout système équilibré exige une régulation, un retour d'information au niveau de la décision.

Notre société est aujourd'hui le théâtre d'innombrables manifestations plus ou moins sauvages, de réactions plus ou moins brutales, qui témoignent de la nécessité d'une meilleure prise en considération de cet aspect des choses.

Elle peut prendre la forme du dialogue: c'est la recherche d'un langage commun entre spécialistes et profanes. Elle peut aussi s'orienter du côté de la prise de responsabilité des individus, par une appropriation des domaines où leurs compétences sont directement applicables: c'est la recherche d'une nouvelle attitude qui se fait jour sous des expressions comme convivialité, self-help, do-it-yourself.

Les études montrent de plus en plus que cette nouvelle attitude n'est pas seulement nécessaire pour satisfaire les aspirations profondes de l'homme, mais qu'elle est la seule à pouvoir apporter à plus grande échelle une solution aux problèmes économiques en matière d'habitat.

C'est en tout cas sur ces orientations que sont centrées la plupart des recherches menées aujourd'hui et depuis une dizaine d'années dans presque tous les pays, et ce sont elles également qui préoccupent essentiellement la jeune génération.

Il est tellement évident que ces recherches s'inscrivent dans une tendance générale irréversible, que l'on ne peut plus se contenter de les observer avec détachement ou scepticisme.

Parmi les différents partenaires responsables du processus de la construction, on peut constater qu'au moins un certain nombre d'architectes, peut-être parce qu'ils éprouvent, à tort ou à raison, un plus grand sentiment de culpabilité à l'égard des usagers, ont commencé de s'interroger sur leur mission et ses limites. Ces réflexions ont déjà débouché sur des principes théoriques et sur des applications parmi lesquelles il faut citer les concepts de «supports» et d'«unités détachables», ou encore de «structures d'accueil» et de «seuils».

Il existe déjà des exemples réalisés et réussis qui font justice de la fausse alternative entre l'embriga-

à Lausanne, qui, en 1976 de nouveau, ont, à plusieurs reprises et sur plusieurs numéros, accordé une dotation en pages rédactionnelles supérieure à ce qu'elle aurait dû être normalement. La situation n'en est pas moins préoccupante; les économistes les plus optimistes ne prévoient pas de reprise notable dans le secteur de la construction avant la fin de la décennie en cours. Certes, ce n'est pas la première fois qu'au cours de son histoire *Habitation* doit pâtrir de la conjoncture, en particulier lors des années d'avant-guerre, lors de la crise; mais il ne fait pas de doute que nous ferons en sorte que la revue puisse passer cette période au moindre mal. Le comité de rédaction va entreprendre un certain nombre de démarches pour trouver des financements complémentaires qui permettent d'assurer un nombre de pages satisfaisant pour chaque numéro. Peut-être faudrait-il aussi, dans un avenir plus ou moins proche, reviser et rajeunir la convention passée entre les IPL et l'USAL romande, de manière à rééquilibrer le partage des charges et des ressources. Rappelons que la revue-sœur de Suisse alémanique, *Das Wohnen*, n'est pas par elle-même autonome sur le plan financier, et qu'elle doit être soutenue par l'USAL centrale. Il ne fait pas de doute que, le cas échéant, nous serions en droit de prétendre à un appui semblable: cela ne pourrait d'ailleurs que renforcer le lien confédéral ! Venons-en maintenant à un bilan rapide des dix numéros publiés en 1976. Tout d'abord, nous avons maintenu aussi ouvert que par le passé l'éventail des thèmes traités, des problèmes de locataires à l'énergie solaire, de la rénovation des quartiers anciens à l'aménagement du territoire, de la qualité du logement aux problèmes d'environnement et d'écologie. Un numéro presque entier a été consacré à la présentation de la loi sur l'aménagement du territoire, en faveur de laquelle l'USAL romande avait pris position, et dont on sait ce qu'il lui est advenu en votation populaire. Un autre numéro a présenté un long article, qui traitait de manière assez exhaustive le problème des démolitions dans les villes de Genève et de Lausanne. Cet article a suscité d'ailleurs quelques critiques, dont certaines étaient justifiées, mais aussi des compliments, par le fait qu'il a servi à alerter une opinion publique déjà très sensibilisée aux problèmes de démolition et de rénovation; des votations récentes, à Genève notamment, en sont la preuve. Enfin *Habitation* n'a pas attendu le thème des exposés d'aujourd'hui pour traiter du problème de la qualité de l'habitat. A la fin de 1975, un long article avait été consacré à l'examen de la nouvelle loi fédérale d'encouragement à la construction de logements, et, en 1976, un autre article a traité des répercussions de cette loi sur la qualité du logement, au travers du système d'évaluation employé par l'Office fédéral du logement.

En ce qui concerne l'année 1977, qui est déjà bien entamée, il est d'ores et déjà certain que le numéro le plus important sera celui de septembre. En effet, aura lieu à Genève, au mois de septembre, le congrès annuel de la Fédération internationale de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement des territoires (FIHUAT). L'USAL suisse est membre de cette fédération internationale, et de ce fait joue un rôle important dans la préparation du congrès, notamment par l'élaboration d'un numéro spécial du bulletin de cette fédération. C'est pourquoi, parallè-

lement, *Habitation* fera paraître un numéro particulier consacré à divers aspects du logement social, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Suisse; ce numéro sera distribué aux congressistes. Le comité central de l'USAL nous a fait savoir qu'il participerait aux dépenses engagées pour cette publication exceptionnelle. Ce numéro de septembre consacrera aussi les cinquante années d'existence de la revue *Habitation*, encore que le tout premier numéro n'ait paru qu'en janvier 1928.

J'aimerais maintenant en venir à un sujet un peu plus délicat: il nous a été rapporté que, dans certains milieux immobiliers, on estime que la revue *Habitation* accorde trop de place à des articles de critique et qu'elle a de ce fait pris un virage politique «à gauche». Je profite de cette occasion pour rappeler que l'USAL est strictement neutre au point de vue tant confessionnel que politique, et que son organe, la revue *Habitation*, l'est également, tout aussi strictement. Il est cependant normal que, dans une société en mutation rapide, une revue consacrée à l'amélioration du logement ne se borne pas à la reproduction des paroles officielles, mais permette aussi une expression aux critiques, aux remises en cause et aux contestations, pour autant bien sûr qu'elles débouchent sur des propositions constructives. Rappelons cependant qu'une critique constructive ne consiste pas seulement en un savant dosage de la critique et de l'éloge, mais aussi qu'elle doit rendre impossible le retour de certaines erreurs passées.

Cela dit, et pour terminer mon rapport, j'adresse la demande suivante aux coopératives d'habitation et aux autres promoteurs de logement social: en vue de la préparation du numéro de septembre, qu'ils prennent contact avec la rédaction s'ils ont construit des logements depuis 1970 et s'ils désirent qu'une présentation en soit faite dans ce numéro spécial, par le moyen d'une brève notice explicative accompagnée de plans et de photos, de manière à pouvoir faire un bilan de l'activité des sociétés membres de l'USAL.

Pierre-Etienne Monot.

#### **Exposé: Pour un historique du logement social et de la qualité de l'habitat**

#### ***Les coopératives d'habitation sont-elles à un tournant?***

Le thème de mon exposé est consacré au problème de la qualité de l'habitat dans le logement social, au travers d'une histoire somme toute récente, puisqu'elle ne remonte qu'à 1850 environ. Vous allez certainement être un peu déçus, parce que je vais parler plus de l'histoire du logement social que de sa qualité sous l'angle architectural ou urbanistique. En effet, dans la situation actuelle, plutôt que de fournir des recettes architecturales pour un logement meilleur, il me semble plus important de remonter aux racines historiques de ce qu'à l'époque on appelait le logement pour les pauvres, le logement ouvrier.

Au travers de cet exposé, je voudrais montrer comment s'est posé, à l'origine, le problème du logement, et qui était concerné par ce problème. Je voudrais ensuite faire comprendre comment le problème du

logement s'est transformé, et s'est élargi jusqu'aux couches moyennes de la société, en même temps que la classe ouvrière s'intégrait peu à peu à l'ensemble du corps social. Ce phénomène, que l'on peut faire remonter aux années 1930-1940, s'est depuis accentué, si bien que les promoteurs de logement social, héritiers des pionniers du début du siècle, ont à résoudre maintenant et pour l'avenir des problèmes très différents de ceux qui se posaient jadis.

Enfin j'accorderai une importance particulière aux coopératives d'habitation, dans la mesure où la solution coopérative, élaborée depuis pratiquement un siècle, me semble très pleine de promesses et d'avenir, tout particulièrement dans une société qui se débat entre les abus trop nombreux de l'initiative privée et les menaces du collectivisme autoritaire.

Le problème du logement commence à se poser en Suisse aux alentours de 1850. Le développement industriel, industrie textile tout d'abord, puis industrie des machines, nécessite l'emploi d'une main-d'œuvre abondante, dont le logement ne doit pas se situer trop loin des lieux de production. Cette masse de main-d'œuvre, de plus en plus importante, est contrainte de quitter la campagne et les activités agricoles; elle vient s'établir dans les villes en plein développement. Les salaires payés à l'époque sont misérables, au point que le minimum vital nécessaire à l'existence ne peut souvent être atteint que par le travail de toute la famille, enfants compris.

Au début, cette masse de main-d'œuvre, cette classe ouvrière, est peu organisée, et son mécontentement devant la situation qui lui est faite ne peut s'exprimer qu'au travers d'actes de révolte sporadiques. Puis se développent les premières organisations ouvrières de lutte et de défense, dont les activités vont se situer sur les plans syndical et politique. A peu près simultanément, dès 1851, à la suite des exemples anglais, sont fondées en Suisse, à Zurich tout d'abord, les premières coopératives de consommation, dont le but est de réduire le coût des vivres et des marchandises par des achats massifs et par la suppression des intermédiaires.

Il existe alors une crise du logement très aiguë, notamment dans les régions où l'industrie des machines est en plein essor: les logements sont trop peu nombreux, chers, en général mauvais et même souvent insalubres. Cette situation va de pair avec la sous-alimentation, le manque d'hygiène, des maladies, des épidémies et des décès prématurés. Un peu partout cependant, des philanthropes se sont inquiétés de la situation des masses laborieuses, et en particulier des conditions de logement. Voici une citation tirée du bulletin de la Société genevoise pour l'amélioration du logement, en 1895: «Le logement peut exercer une influence dégradante sur la classe ouvrière, ou contribuer à la relever. Les bouges, dont beaucoup sont obligés de se contenter, sont une des causes principales de haine contre la société, tandis qu'une habitation claire et propre peut être considérée comme un puissant moyen de conserver à la société des familles unies...» Si, parmi ces philanthropes, certains sont mus par le désintéressement et l'idéalisme, d'autres craignent que cette situation dégradée n'alimente les conflits sociaux et la lutte des classes. Sans aller jusqu'à remettre en cause la propriété privée du sol, des représentants éclairés des classes dirigeantes s'en prennent à la spéculation

immobilière; voici de nouveau une citation d'un autre bulletin de la même Société genevoise pour l'amélioration du logement, en 1893: «Spéculation foncière et initiative privée sans contrôle de l'Etat ont trop souvent pour résultat d'élever dans la banlieue des grandes villes des maisons ignobles, réunissant toutes les conditions d'insalubrité et d'immoralité, danger permanent pour la société, foyers d'épidémies et de révoltes.»

C'est pourquoi, dès 1850, apparaissent, en Suisse romande aussi, diverses sociétés immobilières à but non spéculatif et au profit limité, qui se donnent pour tâche d'édifier des maisons ouvrières; parmi les plus anciennes, on peut mentionner à Genève, en 1858, une «Société immobilière pour la classe ouvrière», qui construira une centaine de logements; ainsi, à Lausanne, en 1861, une «Société de construction» qui mettra sur le marché environ cent trente logements destinés aux familles d'artisans et d'ouvriers; ainsi encore à Fribourg, en 1922, une «Société pour l'amélioration du logement populaire» qui se donne pour but: «améliorer le logement du pauvre et de l'ouvrier (surtout des familles nombreuses), éloigner l'ouvrier du cabaret qu'il fréquente parfois pour sortir de son taudis, favoriser la saine vie de famille, lutter contre la tuberculose.»

Parallèlement à ce courant philanthropique de «capitalisme modéré», il faut aussi signaler diverses initiatives patronales: il s'agit d'entreprises et d'industries qui, pour lutter contre une trop grande mobilité de la main-d'œuvre et pour favoriser l'attachement à l'entreprise, font construire des cités ouvrières à proximité de l'usine: ainsi Geigy à Bâle, Sulzer à Winterthour, Suchard à Serrières près de Neuchâtel.

Cependant, dans l'ensemble, ces réalisations, tant philanthropiques que patronales, restent isolées et sont insuffisantes, et de loin, pour répondre à la pénurie aggravée de logements accessibles aux travailleurs. En effet, entre 1890 et 1910, les ouvriers de fabrique voient leur nombre doubler en Suisse. Les pouvoirs publics commencent à s'inquiéter devant cette situation de pénurie et d'insalubrité dans le logement. Par exemple à Genève, en 1884, à la suite du dragage du port, dans lequel se déversent les égouts, une épidémie de typhoïde se déclare, suivie d'une menace grave de choléra; les autorités organisent alors des visites sanitaires de tous les logements de la ville: un rapport en est fait, qui dévoile les très mauvaises conditions d'hygiène de beaucoup de logements, sources de maladies telles que la typhoïde, la diphtérie et la tuberculose.

D'autres villes et cantons se mettent à leur tour à enquêter sur les conditions d'habitat: à Bâle en 1889, à Zurich en 1896, à Genève de nouveau entre 1891 et 1900, à Lausanne en 1901. Toutes ces enquêtes démontrent la même chose: insalubrité de l'habitation, densité de la population, maladies et mortalité élevée vont de pair, et il apparaît clairement que les logements les plus insalubres sont occupés par les couches les moins aisées de la population: suivant le quartier ou l'îlot, selon sa salubrité ou son insalubrité, le taux de mortalité par tuberculose varie entre zéro et 80: dans un îlot salubre, en dix ans personne ne meurt de tuberculose; dans un îlot insalubre, 50, 60, 80 personnes meurent de tuberculose.

On comprend dès lors qu'à l'aube du XXe siècle les couches les moins défavorisées de la classe ou-

vrière, ainsi que des employés des régies de la Confédération, aient résolu de prendre en main leurs conditions d'habitat, en se mettant à construire elles-mêmes «afin de se mettre à l'abri de la crise du logement, des loyers usuriers et de la tyrannie des propriétaires». Certes, des associations coopératives immobilières avaient déjà vu le jour dès 1860 environ; pour la plupart, elles n'avaient de coopératif que la forme juridique; seuls étaient coopérateurs la poignée de philanthropes qui avaient avancé les capitaux nécessaires à la construction de logements; les habitants n'étaient que des locataires sans droit de participation aux destinées de la société immobilière, quand bien même parfois ils avaient la possibilité d'acquérir petit à petit le logement, la maisonnette qu'ils habitaient.

En se fondant sur des idéaux d'entraide et de solidarité, les pionniers des premières coopératives véritables réunissent patiemment les premiers capitaux, et font une propagande active pour accroître le nombre des coopérateurs adhérents. Des dernières années du XIXe siècle jusqu'à la Première Guerre mondiale, on assiste à une floraison de coopératives, en Suisse allemande pour l'essentiel, à Bâle en 1870, à Zurich dès 1890, etc., en même temps que les pouvoirs publics de certains villes — Genève par exemple — se mettent aussi à construire des logements. On connaît la belle histoire de la coopérative ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zurich), fondée en 1916, qui récolte ses capitaux de base pièce de 20 centimes par pièce de 20 centimes, semaine après semaine, jusqu'au montant de 25 francs par coopérateur, et qui, avant même d'avoir pu construire ses premières réalisations en 1919, compte déjà plus de 2000 membres.

Au cours de la Première Guerre mondiale, en même temps que le coût de la vie augmente énormément, la pénurie de logements s'intensifie, notamment dans les villes. Et c'est pour tenter de résoudre cette pénurie qu'en 1919, en Suisse romande, est créée la Société coopérative d'habitation de Genève, suivie en 1921 par celle de Lausanne; signalons que ces deux sociétés avaient été devancées en 1911 par une coopérative des cheminots à Brigue, en Valais.

Parmi les réalisations les plus intéressantes de l'époque, il faut mentionner le village coopératif du Freidorf, à Muttenz près de Bâle. Pendant la Première Guerre mondiale, l'Union suisse des sociétés de consommation (USC) avait réalisé des bénéfices importants dans ses transactions commerciales avec l'étranger; plutôt que de devoir en verser une grande partie à la Confédération au titre d'impôt de guerre, le projet est fait, en 1919, d'affecter cet argent à la réalisation d'une colonie coopérative d'habitation de cent cinquante logements, sous forme de maisons à deux étages. Le projet n'est pas seulement architectural: il s'agit de faire une coopérative totale qui soit, selon une expression de l'époque, «un lopin de terre nouvelle, libérée du capitalisme», où non seulement le logement, mais aussi la consommation, l'éducation, la vie sociale et culturelle se déroulent sur le mode coopératif: au centre du village, un bâtiment central est édifié, dans lequel on trouve des équipements nombreux: restaurant, magasins coopératifs, bibliothèque, salles de lecture et de réunion, salle de fête, gymnase, atelier de bricolage, plus quelques chambres à l'usage des visiteurs, dont peu-

vent aussi disposer les habitants pour leurs amis de passage. Construit par l'architecte suisse Hannes Meyer, qui devait plus tard travailler en Allemagne au Bauhaus de Dessau, puis en Russie et au Mexique, le Freidorf constitue certainement l'œuvre la plus remplie de significations quant à l'esprit coopératif: il servira ensuite de modèle pour d'autres réalisations coopératives, plus ou moins édulcorées quant à l'intensité de la vie coopérative que l'on souhaitera y développer.

Du Freidorf et d'autres réalisations coopératives faites entre les deux guerres, retenons ceci: les coopératives se donnent alors pour mission non seulement de contribuer à résoudre les problèmes de logement de leurs membres, mais aussi de prendre en charge d'autres aspects de la vie quotidienne; elles ne sauraient être un but en elles-mêmes, mais un moyen pour former un milieu où chaque membre puisse s'épanouir librement. D'où aussi la volonté d'affirmer la spécificité de la coopération au moyen de l'architecture et de l'organisation urbanistique, pour se différencier clairement des autres promoteurs de logement social. C'est aussi la volonté d'affirmer la dignité de la classe ouvrière, et son désir d'intégration à l'ensemble de la société.

Mesdames et Messieurs,

Qu'en est-il aujourd'hui, en 1977, après vingt-cinq ans de haute conjoncture et de développement caractérisé par une pénurie incessante de logements? Il y a actuellement en Suisse un millier environ de coopératives d'habitation, qui possèdent environ 90 000 logements: elles représentent une force réelle dont les pionniers d'alors n'auraient certainement pas osé rêver.

Cependant un certain nombre de problèmes sont apparus, et qui ont posé des limites au développement des coopératives d'habitation. Il y a tout d'abord des problèmes objectifs, matériels: par exemple, le problème du sol, du terrain s'est révélé être un obstacle: la hausse permanente du prix des terrains constructibles a entravé de nombreuses réalisations; la situation du marché de l'argent a souvent rendu difficile pour les coopératives le financement de nouvelles constructions; d'autre part, des concurrences sont apparues dans le domaine du logement: de grandes entreprises générales, épaulées par des groupes bancaires puissants, ont drainé à elles une part importante des capitaux à investir dans le logement. Il faut aussi parler de l'intervention croissante des pouvoirs publics: si cette intervention s'est manifestée d'une manière positive par l'octroi aux coopératives de cautionnement et de subventions, plus ou moins généreuses selon les cantons, cela s'est aussi traduit par un renforcement des prescriptions administratives, des contrôles et des lenteurs bureaucratiques, ce qui a parfois entraîné un affaiblissement réel de l'autonomie, de l'élan et du dynamisme des coopératives.

En deuxième lieu, des modifications sociologiques sont intervenues dans le domaine du logement social. Alors qu'à l'origine il s'agissait essentiellement de logement ouvrier, depuis 1950 la crise du logement s'est étendue à d'autres couches de la population, à une fraction importante des classes moyennes; cela s'est répercute naturellement sur la composition socio-professionnelle des coopérateurs. Joint à l'intégration de la classe ouvrière dans l'en-

semble du corps social, il en a résulté un affaiblissement de l'esprit coopératif, et l'apparition d'une forme d'égoïsme collectif pour lequel la coopérative n'était plus qu'un moyen de résoudre au meilleur prix les problèmes individuels de logement.

De la conjonction de tous ces facteurs, il en a résulté également une disparition de la spécificité architecturale et urbanistique des réalisations coopératives: à un certain nombre d'exceptions près, elles se sont de plus en plus alignées sur les médiocres modèles standards de logements et d'immeubles que proposait l'initiative privée. Par voie de conséquence, s'est également affaibli le sentiment d'identification du coopérateur à sa coopérative, et donc son sentiment d'une appartenance responsable à une communauté. A cela s'est ajouté le fait que, certaines coopératives ayant connu un développement réjouissant et ayant pu construire beaucoup de logements, il en a résulté une distance croissante entre les organes de gestion et les membres, d'où aussi un affaiblissement de la vie démocratique interne à la coopérative, au profit de méthodes de gestion plus efficaces, mais moins motivantes.

Certes, pendant longtemps, le terme de «logement ouvrier» a eu des connotations péjoratives, défavorables, en ce sens qu'il signifiait logement exigu et étiqueté, et il faut reconnaître que les coopératives ont su, depuis, donner la preuve qu'elles pouvaient faire la même chose que le secteur privé; mais il ne faut pas oublier qu'à plusieurs reprises elles ont su faire mieux, si bien qu'il ne convient pas de céder à l'autosatisfaction. J'en prends pour preuve un article paru en décembre de l'année dernière, dans l'intéressant hebdomadaire suisse-allemand, le *Tagess Anzeiger Magazin*, article intitulé: «Aufstieg und Niedergang der schweizerischen Baugenossenschaften», soit «Essor et déclin des coopératives suisses d'habitation».

Ce terme de déclin est-il justifié? Je vous laisse le soin de répondre, bien sûr. Je pense cependant que le mouvement coopératif est à un certain tournant de son histoire, et qu'il lui faut trouver un second souffle s'il veut ne pas se contenter de gérer l'acquis actuel. Après des années de haute conjoncture, où les coopératives se sont acharnées, et peut-être essoufflées, à tenter de répondre à la pénurie quantitative de logements, sans prendre assez en compte les aspects de qualité de l'habitat, la récession actuelle offre un temps de réflexion, qu'il faut mettre à profit pour réétudier le problème de la spécificité de la coopérative.

A mon avis, cette spécificité de la solution coopérative doit passer par deux axes, différents mais complémentaires: d'une part, développer encore plus la participation démocratique des coopérateurs à la vie de leur société; d'autre part, développer une qualité de l'habitation qui puisse se démarquer des réalisations d'autres promoteurs de logements. Développer la participation démocratique des coopérateurs, cela signifie les associer étroitement et fréquemment à la gestion et à toutes les décisions concernant la vie de leur société, dans la perspective de déboucher sur des formes actives d'autogestion; ainsi pourrait se fortifier à nouveau l'esprit de coopération et de solidarité. Développer la qualité de l'habitation, c'est un vaste sujet: je me bornerai à n'en poser qu'un aspect, peut-être le plus important, celui de l'appro-

priation par l'habitant de son cadre de vie, à l'intérieur de son logement, et à l'extérieur, dans l'immeuble, jusqu'au niveau du quartier. Il faut remettre en question, par exemple, ces logements où non seulement l'habitant ne peut apporter aucune modification, mais où même les pièces, de par leur agencement et leurs dimensions, imposent un type d'occupation et un mode de vie uniques; il faut réintroduire une souplesse d'utilisation dans et entre les différents espaces qui constituent un appartement, en créant des espaces qui puissent se prêter à des activités multiples, et qui tiennent compte de la diversité des cas de famille, et des manières différentes qu'ont les gens d'organiser leur vie quotidienne. Il faut remettre en question ces immeubles composés d'un empilement géométrique de boîtes semblables, où les appartements sont desservis par des corridors étroits qui stérilisent toute amorce de vie sociale. Bref, il s'agit de créer dans l'habitat un cadre matériel de vie qui, au lieu de contraindre les gens à se replier sur eux-mêmes pour échapper aux agressions extérieures, les incite au contraire à une pratique active de sociabilité et de solidarité.

De tous les promoteurs de logements, les coopératives d'habitation sont, à mon avis, les mieux armées pour répondre réellement à ces exigences de participation et de qualité de l'habitat; elles en sont, théoriquement du moins, les plus capables, de par leur forme juridique, mais aussi de par le fait que la recherche du profit n'est pas leur seul moteur. Dans notre société, qui est en mutation rapide et en crise, et qui se cherche, les coopératives d'habitation représentent une solution intermédiaire entre l'initiative privée et l'initiative étatique, et qui peut et doit aller au-delà de la simple production de logements. Il s'agit pour l'avenir de faire en sorte que ce dépassement puisse se concrétiser plus et mieux dans la réalité: l'enjeu est important pour la société tout entière.

Voilà les propos que je tenais à soumettre à votre attention, pour laquelle je vous remercie.

P.-E. Monot, architecte EPFL.

### **Exposé: Contraintes et paradoxes du logement coopératif**

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, Avant d'aborder les quelques réflexions que je me suis faites au cours de ces quatorze dernières années passées à la direction de la Société coopérative d'habitation Genève, je pense utile de faire tout d'abord un rapide tour d'horizon sur ce que sont les coopératives d'habitation.

Contrairement à ce que la majeure partie du public croit, il existe en fait plusieurs types de ces sociétés.

— Nous avons en premier lieu ce que j'appellerai les fausses sociétés coopératives d'habitation, c'est-à-dire celles dont les sociétaires sont très peu nombreux — en règle générale des syndicats ou fondations dépendant de ceux-ci — et dont les locataires, à de très rares exceptions, ne sont pas sociétaires et n'ont donc rien à dire au sujet de la gestion de l'immeuble qu'ils occupent.

Ces locataires sont cependant à l'abri des aléas rencontrés auprès de certains propriétaires privés, la finalité de ces sociétés coopératives excluant la spéculation et ses conséquences.

— Deuxièmement, on retiendra les sociétés de petite et moyenne dimensions où les sociétaires locataires gèrent eux-mêmes, éventuellement avec l'aide d'un gérant, leurs immeubles.

Dans la règle, il y a bien sûr des exceptions, ces sociétés évoluent peu du fait même de leur dimension, et les cas sont relativement rares de les voir grandir en prenant le risque de construire de nouveaux immeubles.

Lorsque c'est le cas, l'impulsion vient souvent de l'extérieur: sollicitation et appui des pouvoirs publics ou d'une organisation qui, pour diverses raisons, n'a pas intérêt à réaliser elle-même l'opération.

Dans ce type de sociétés, on remarque même souvent un repli de cette collectivité sur elle-même. Les locations ne se font que dans un cercle restreint de personnes: parents, amis et connaissances.

On connaît même des cas de refus de valorisation de zones urbaines qui, certes, aurait pour conséquence une transformation de l'habitat avec tous les problèmes que cela pose, alors même que cette valorisation serait bénéfique pour l'ensemble de la population d'un quartier.

— Enfin, nous trouvons les sociétés de grandes dimensions. Celles-ci, pour des raisons de gestation faciles à comprendre, disposent d'une administration distincte du conseil d'administration ou de son comité. Les compétences de cette direction sont, dans certains cas, assez étendues et figurent même dans les statuts de quelques sociétés. Afin d'éviter tout ambiguïté, celles-ci doivent être clairement exprimées, tant vis-à-vis des sociétaires que du comité ou du conseil dont cette direction dépend.

Parmi ses membres, on trouve en général, outre la totalité ou presque des locataires, des sociétaires non locataires qui ont décidé de soutenir la société sans pour autant envisager une location.

Cet élargissement du sociétariat, quelquefois critiqué par les sociétaires locataires, a cependant pour avantage de créer une stabilité certaine au sein de la société, les administrateurs étant généralement recrutés aussi bien parmi les sociétaires locataires que parmi les sociétaires non locataires.

De ce fait, les tendances au repli exprimées plus haut sont corrigées par cet apport de personnes ayant davantage intérêt à voir se développer la société conformément à sa mission, qui est de mettre le plus grand nombre de logements à disposition de la population, à l'inverse des sociétaires locataires qui, malheureusement, n'envisagent le plus souvent que le maintien des priviléges acquis.

Nous verrons plus loin que cette dualité peut créer des conflits non négligeables.

J'ai, dans cette première partie de mon exposé, volontairement schématisé cette classification, étant bien entendu que les particularités signalées ne sont nullement rigides et définitives.

Si l'on examine maintenant l'action des sociétés coopératives d'habitation, on constate qu'elle est souvent l'objet de critiques plus faciles à formuler qu'à corriger:

— manque de dynamisme, qualité et conception du logement discutables, etc.

C'est évidemment faire bon marché des contraintes auxquelles ces sociétés sont soumises.

Trois grandes catégories, en effet, font valoir leurs

désirs, étant bien entendu qu'ils ne sont pas forcément toujours convergents, à savoir: les sociétaires locataires, les pouvoirs publics, et enfin les créanciers hypothécaires.

— Les sociétaires locataires désirent évidemment — et qui pourrait leur en faire le reproche? — les appartements les mieux conçus en tout point, avec les prolongements de l'habitat, soit garderie d'enfants, club d'aînés, centre de rencontres, si possible vastes zones de verdure avec places de jeux pour les petits et les grands, et tout cela pour un loyer aussi faible que possible, devant se situer dans une fourchette de 10 à 15 % au maximum du revenu.

— Les pouvoirs publics, eux, doivent appliquer les lois votées par le législatif et décider des règlements d'application.

Les limitations de revenu, les plafonnements des coûts de construction, les contraintes architecturales fixées par les règlements et les taux de subventionnement possibles font que les programmes admis ne peuvent pas répondre en tout point aux vœux exprimés par la première catégorie sans risquer de voir une distorsion entre les loyers payés par les locataires et la participation des collectivités publiques. Une participation trop importante des collectivités aurait par ailleurs des conséquences fâcheuses pour les locataires au moment de la démobilisation ou de la suppression de ces prestations.

— Enfin, les établissements de crédit — banques, assurances, caisses de pension — doivent avant tout examiner les projets en fonction de critères de sécurité et de rendement souvent incompatibles à moyen et long terme avec les objectifs souhaités par le sociétaire locataire ou par le pouvoir politique et appliqués par l'Etat.

A cet égard, les caisses de pension doivent être d'autant plus prudentes qu'elles pourraient être juge et partie.

En effet, les immeubles construits avec leur concours doivent tout à la fois répondre aux exigences des locataires (ses membres en qualité de futurs rentiers de la garantie en capital, et finalement assurer un rendement suffisant permettant à la caisse de remplir ses obligations à l'égard de ses assurés. Il appartient donc à l'administration de la société d'obtenir le maximum des pouvoirs publics, tout en garantissant les établissements de crédit de la solidité du projet présenté, et de donner aux futurs locataires le plus de ce qu'ils peuvent désirer pour un prix raisonnable!

Je vous assure qu'il s'agit là d'un programme guère facile à réaliser, car, comme dit le proverbe, il est bien difficile de contenter tout le monde et son père...

Dans la première partie de cet exposé, nous avons vu que les coopératives ayant des sociétaires locataires et non locataires sont en général plus dynamiques, du fait des objectifs différents de ces deux catégories de sociétaires.

Cet «antagonisme» va me permettre de développer quelques considérations de caractère fondamental. Relevons tout d'abord que, lors de la création d'une société coopérative d'habitation, la part des fonds propres nécessaires pour réaliser les objectifs fixés est souvent trop importante pour être supportée par les seuls utilisateurs.

Aussi, dans certains cas, fait-on appel à un public plus large. Désireux de soutenir cette action, il devient sociétaire à part entière, souvent en nombre plus grand que les locataires.

Le souci de cette catégorie de sociétaires, il faut le relever, désintéressés, est évidemment de voir se poursuivre l'action entreprise.

Sur le principe et dans leur majorité, les sociétaires locataires sont d'accord dans la mesure où leurs intérêts personnels ne sont pas ou peu touchés.

Le risque de voir son loyer augmenté pour permettre à de nouveaux sociétaires de bénéficier de conditions de logement acceptables, grâce à un système de péréquation, incite souvent les coopérateurs locataires à s'opposer à toute nouvelle réalisation.

Et alors s'envolent les beaux principes de l'entraide mutuelle fondamentaux du système, tant vantés en d'autres occasions !

Cependant, la loi de la majorité présidant aux destinées de la société conformément à ses statuts, cette catégorie de coopérateurs est le plus souvent minorisée.

Alors, refusant de se plier aux règles établies dans le cadre du droit privé, elle se rabat sur les dispositions du droit public et use de tous les artifices mis à sa disposition pour s'opposer ou retarder la mise en œuvre des plans établis.

Les conséquences d'un tel comportement ne sont souvent pas suffisamment estimées, notamment en période d'inflation, les coûts de construction et autres frais augmentant dans de grandes proportions et provoquant de ce fait une augmentation sensible des états locatifs.

Dans les sociétés importantes, nous l'avons vu, il est nécessaire de déléguer une partie des compétences à un conseil, un comité ou une direction.

Il n'est, malheureusement, pas rare de constater que des décisions prises en conformité des pouvoirs conférés par les statuts soient systématiquement contestées, non seulement selon une procédure interne, si j'ose dire, mais en s'appuyant sur le droit public.

Il serait intéressant de déterminer dans quelle mesure le sociétaire a l'obligation de se plier aux règles qu'il a librement acceptées en adhérant à la société.

Il me paraît également nécessaire de relever que des pouvoirs extrêmement larges sont conférés aux sociétaires, sans que pour autant ils assument pleinement la responsabilité de leurs décisions.

En effet, une assemblée générale est habilitée à prendre des mesures dont les conséquences peuvent être catastrophiques pour la société, pouvant aller dans certains cas jusqu'à provoquer une faillite, sans que pour autant le sociétaire, conformément à l'article 868 CO, courre de gros risques, puisque seule la fortune sociale répond des engagements de la société, sauf disposition contraire des statuts, ce qui est extrêmement rare.

Bien sûr, le conseil doit alors s'opposer à l'application de telles mesures, mais chacun se rend compte des difficultés que cela amène. Cet exemple montre que les pouvoirs d'une assemblée générale ne devraient pas être sans limites.

Aussi, la gestion d'une coopérative d'habitation est-elle sensiblement compliquée du fait de la multipli-

cité des prérogatives accordées aux locataires et aux sociétaires.

Outre les problèmes propres à la conduite des affaires immobilières, qui seuls devraient en l'occurrence retenir l'attention du coopérateur, viennent se greffer ceux, fort nombreux, de la vie de la société. L'abus de ces prérogatives finit par coûter cher à l'ensemble des locataires.

Nées il y a environ une centaine d'années, les coopératives se sont fixé des règles correspondant aux mentalités de l'époque.

Naissent peu à peu des démocraties au sens moderne du terme, c'est-à-dire où l'Etat de droit prend petit à petit le pas sur les anciens régimes de droit divin.

Les populations saluent avec enthousiasme ces nouvelles règles régissant leur mode de vie et acceptent comme un bienfait l'élection de leurs représentants au suffrage universel. De même, la délégation des pouvoirs ne pose pas de problèmes majeurs, tant en politique que dans les associations professionnelles ou non et les sociétés commerciales.

De nos jours, ce sont ces concepts qui sont remis en cause, consciemment ou non, par un grand nombre de citoyens. Il n'est pas de jour qui passe sans que tel gouvernement, dûment élu, se voie critiqué systématiquement dans son action, tel conseil d'administration entravé dans l'exécution de ses tâches. Les verdicts populaires eux-mêmes sont remis en question par des minorités utilisant en premier lieu des artifices juridiques, pour passer ensuite à l'action directe en marge des lois, utilisant même la violence.

On serait pourtant en droit d'espérer que ces remises en question se fassent dans l'ordre et la sérénité, laissant de côté les réactions de caractère émotionnel, trop facilement utilisables par des démagogues.

En conclusion, je dirai que ces quelques propos, loin d'être pessimistes, doivent nous amener à réfléchir sur nos structures, leurs avantages et leurs inconvénients.

La finalité de ce type de sociétés coopératives consistait au départ à mettre à la disposition d'une population modeste des logements confortables, à des prix raisonnables et à l'abri des avatars consécutifs à la spéculation, tout en garantissant aux locataires sociétaires une jouissance de la chose louée proche de la nue-propriété.

Aujourd'hui, à tout cela, vient s'ajouter un besoin de participation identique à celui que l'on rencontre dans tous les secteurs économiques et politiques.

Il semble cependant que les structures auxquelles nous sommes habitués ne répondent plus tout à fait à cette nouvelle situation.

Les coopératives ont plus que jamais un grand rôle économique et social à jouer. Pour cela, il sera nécessaire que toutes les parties prenantes du contrat respectent la règle du jeu.

C'est là mon vœu le plus sincère.

René Gay,  
directeur de la Société  
coopérative d'habitation,  
Genève

## **Notes de l'intervention de M. Claude Ketterer**

Ces notes succinctes résument une longue et intéressante intervention de M. Claude Ketterer, conseiller administratif de la Ville de Genève, lors du débat qui a suivi les deux exposés présentés ci-dessus. Dans le domaine de l'habitat, les goûts évoluent, comme en toute chose. Les anciens appartements étaient vastes, mais dépourvus de confort. Les appartements modernes sont exigus, mais pourvus des commodités et même de gadget, qui les font apprécier. Actuellement les locataires aimeraient disposer de grands appartements, à l'ancienne, mais munis des facilités et confort des habitations dont ils ont pris l'habitude.

Les remises en question sont toujours utiles. Les désirs des locataires correspondent à une évolution normale de l'individu vers un mieux-être, car l'exiguïté des appartements n'est pas un facteur d'épanouissement de l'individu et de la famille. Mais il est difficile de construire «grand» au prix actuel du terrain. D'où la tendance à vouloir restaurer, dans n'importe quelle condition, les immeubles anciens. Souvent de telles entreprises ne sont pas justifiées. Certes, il faut lutter contre les démolitions inconsidérées, voire abusives. Les restaurations bien pensées sont souhaitables. L'homme d'aujourd'hui ressent très fort le manque de caractère des villes modernes. Il désire que les villes retrouvent leur identité et leur spécificité.

De plus en plus, pour les constructions nouvelles, il conviendra de réfléchir, avant de construire, aux prolongements de l'habitat dans l'environnement et prévoir une vie sociale «de synthèse»; autrefois, la vie sociale s'édifiait spontanément. Aujourd'hui, il est nécessaire de prévoir des clubs d'adultes, des centres de loisirs et de rencontre, des bibliothèques, crèches, jardins d'enfants, terrains de jeux et d'aventure, locaux de sports, centres commerciaux, parkings.

Une architecture moderne de qualité peut favoriser l'épanouissement de l'individu. Les études urbanistiques doivent se faire avant l'implantation de nouvelles constructions: maîtriser le sol, financer les projets, tenir compte des plus-values, définir la rentabilité mobile.

Le béton ne doit pas être «maudit» mais utilisé avec discernement. Les techniques nouvelles sont parfois excellentes.

Il faut à tout prix éviter les ghettos: par classe d'âge et par catégories sociales: les jeunes familles, les vieillards, les handicapés, etc.

Rappelons que, pour le canton de Genève, du moins, les pouvoirs publics mettent à disposition des sub-sides pour la suppression des barrières architecturales pour les handicapés, dans les nouvelles constructions ou pour la création d'appartements adaptés aux handicapés.

Jusqu'à ce jour ces subventions n'ont jamais été demandées par les constructeurs.

---

Faute de place dans le présent numéro, nous remettons à septembre la présentation du Laboratoire d'expérimentation architecturale de l'EPFL, où s'est déroulée l'Assemblée générale de l'USAL romande (Réd.)

## **Nouvelles brèves**

### **Bureaux d'architectes et d'ingénieurs**

#### **Une nouvelle convention collective**

La convention collective de travail des bureaux d'architectes et d'ingénieurs vaudois a été renouvelée pour deux ans et demi à compter du 1er juin 1977. C'est au terme de six mois de pourparlers que les partenaires sociaux sont parvenus à conclure un accord. En dépit des graves difficultés économiques qui assaillent la branche, certains aménagements ont été consentis. Ils contribuent au renforcement de cette entente paritaire qui a permis de sauvegarder la paix sociale et d'atténuer les conséquences, pour les travailleurs, de la dégradation de la situation dans l'architecture et l'ingénierie.

Du côté des employés, la nouvelle convention est signée par l'Union syndicale des employés techniques, premier partenaire de l'Union patronale des ingénieurs et des architectes vaudois, ainsi que par les employés des groupes professionnels d'architectes et d'ingénieurs, le syndicat des travailleurs techniques (FOBB) et l'Union vaudoise des ingénieurs et architectes diplômés employés.

Parmi les éléments nouveaux, signalons que le champ d'application de la convention est étendu au personnel administratif des bureaux techniques. La durée hebdomadaire du travail est l'objet d'une réduction progressive: elle passera de quarante-quatre à quarante-deux heures d'ici au 1er janvier 1979. On a codifié les droits à l'information, à la consultation et, dans certains cas, à la codécision reconnue désormais aux employés. Le barème des salaires minimaux, les rémunérations des apprentis, le droit au salaire pendant les obligations militaires de longue durée, le droit aux vacances pour le personnel âgé de 50 ans et plus, ainsi que pour les apprentis, sont améliorés.

Les parties sont convenues de demander la force obligatoire générale. — (ats)

Dans «24 Heures» du lundi 13 juin 1977

---

La Direction des constructions fédérales nous communique:

#### **Concours d'idées pour l'aménagement artistique de quatre cours à l'entrée principale des nouveaux bâtiments de l'EPF de Lausanne, à Ecublens**

La Direction des constructions fédérales organise, d'entente avec l'Office des affaires culturelles du Département fédéral de l'intérieur, un concours à deux degrés en vue d'obtenir des projets pour l'aménagement artistique de quatre cours à l'entrée principale des nouveaux bâtiments de l'EPF de Lausanne, à Ecublens. Le premier degré consiste en un concours d'idées ouvert à tous les artistes de nationalité suisse, qu'ils soient domiciliés en Suisse ou à l'étranger. Le deuxième degré donnera lieu à une compétition restreinte à laquelle la Direction des constructions fédérales, sur recommandation du jury, invitera les auteurs des projets les plus appropriés.

La Direction des constructions fédérales, Effingerstrasse 20, 3003 Berne, met à la disposition des intéressés, sur demande écrite, le programme du concours et les documents nécessaires. Les artistes qui désirent concourir sont priés de joindre à leur demande d'inscription une pièce officielle attestant leur origine. Les projets devront être remis au plus tard le 17 octobre 1977.