

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

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

**Band:** 57 (1984)

**Heft:** 9

**Artikel:** Solidarité et coopération : l'USAL informe

**Autor:** Liniger, Pierre / Gilliard, Paul / Vouga, Bernard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128592>

### **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:** 15.04.2026

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

# Solidarité et coopération: l'USAL informe

## Introduction

*Le 29 mai dernier, une grande réunion avait lieu à Genève. Elle groupait les représentants de très nombreuses coopératives d'habitation, fondations d'habitation et d'associations de maisons familiales, ayant toutes leur siège à Genève. Une partie de ces institutions étaient des membres de l'USAL, alors que d'autres s'étaient tenues, jusqu'à présent, à l'écart de notre grande organisation faitière.*

*A vrai dire, chacun sait bien que la pénurie de logements à loyer modéré est particulièrement vive à Genève. C'est pourquoi, conscient qu'une contribution utile à la solution de ce problème pourrait être apportée par les coopératives et les fondations d'habitation, le Bureau de la Section romande avait décidé de tenir ce jour-là une grande réunion d'information. Nos lecteurs trouveront ci-après les textes des deux principaux orateurs.*

*La discussion qui a suivi les deux exposés fut des plus nourries. On a entendu des représentants de coopératives d'habitation souhaiter que la Section romande de l'USAL se fasse*

*mieux connaître et renseigne toutes les institutions intéressées sur les aides techniques et financières qu'elle peut apporter en particulier aux coopératives d'habitation. De nombreux représentants de fondations d'habitation, notamment ceux dépendant de fondations communales, s'exprimèrent également. D'autre part, on y apprit la naissance récente à Genève d'une fédération groupant les petites coopératives d'habitation. Plusieurs d'entre elles sont d'ailleurs déjà membres de l'USAL. Une action soutenue sera entreprise par le Bureau afin de maintenir le contact avec toutes les coopératives qui ne sont pas encore membres de la Section romande. Une information plus étendue leur sera fournie. En cela l'USAL a été fidèle aux devoirs qui sont les siens, à savoir qu'elle doit toujours assurer une certaine publicité à toutes les aides diverses qu'elle peut apporter en vertu de la législation fédérale.*

Pierre Liniger,  
secrétaire de la Section romande  
de l'USAL.

## Le problème du logement à Genève

Parler du problème du logement à Genève, c'est, à coup sûr, avoir la certitude d'évoquer un problème d'actualité. En effet, milieux privés et pouvoirs publics ont beau unir leurs efforts, le parc immobilier a beau augmenter chaque année dans des proportions confortables, l'adéquation entre offre et demande se fait avec peine et certaines catégories de la population continuent de souffrir d'une certaine pénurie.

Et pourtant, en dix ans — ces dix dernières années — plus de 20 000 logements ont été mis sur le marché (20 000, la valeur d'une petite ville!), le nombre total de logements dans le canton est bientôt proche de 180 000 et le quart d'entre eux a été construit ces vingt dernières années.

Alors que se passe-t-il? D'abord, une chose heureuse dont personne ne se plaindra: l'économie genevoise va bien, elle va très bien même depuis de nombreuses années et si, hélas, certains secteurs industriels sont touchés par la récession ou les restructurations, d'autres connaissent un fort développement, ce qui fait que, en définitive, bon an mal an, ce sont près de 1500 emplois nouveaux qui sont créés dans le canton. Par voie de conséquence, Genève connaît des problèmes d'habitat que, malheureusement, Neuchâtel et le Jura ignorent dans cette ampleur.

De plus, il faut souligner que ce qui caractérise le marché du logement à Genève, c'est, en plus des raisons essentielles que l'on retrouve maintenant partout en Europe, l'addition de plusieurs facteurs spécifiques (pression du secteur international, attirance due à l'aéroport international, centre d'une région en développement, etc.). Pris séparément, ils ne constitueraient certainement pas des obs-

tacles insurmontables. Ajoutés les uns aux autres, ils donnent au problème toutes ses difficultés.

Mais cela n'est pas nouveau. Si vous me permettez un très bref rappel historique, Genève, depuis longtemps, est confrontée à de telles exigences. Elle a donc souvent dû faire preuve d'esprit inventif et a su ou bien prendre des mesures originales, ou bien faire fi de ses aises, trop occupée qu'elle était par ses activités multiples.

Par exemple, au XVII<sup>e</sup> siècle, lorsque la ville dut faire face à l'afflux considérable de réfugiés huguenots provoqué par la Révocation de l'Edit de Nantes, elle ne songea nullement à s'étendre en dehors de ses portes. Au détriment du confort, pourtant bien rudimentaire, on s'entassa les uns sur les autres et au besoin, on construisit simplement deux étages supplémentaires sur les étages existants. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la ville, toujours enfermée dans l'enceinte du XIV<sup>e</sup> siècle, connaît une concentration extraordinaire de richesse et une vie intellectuelle intense. Ce n'est qu'à partir de son entrée dans la Confédération helvétique que Genève se développe de façon très marquée, gagnant entre 1815 et 1850 autant d'habitants que pendant tout le XVIII<sup>e</sup> siècle. Puis ce fut la révolution industrielle, accompagnée sur le plan du logement par une pénurie grave et une détérioration qualitative effroyable. Les chroniqueurs notent un surpeuplement dramatique des quartiers populaires, une insuffisance manifeste d'air et de lumière, l'humidité des locaux, la poussière, bref, tout ce qui fait maintenant le charme de la belle époque aux yeux des amoureux du passé.

Il faut attendre ensuite le début du siècle, en 1902, pour voir l'Etat prendre — après quel-

ques lois concernant en fait surtout la salubrité et l'hygiène — la première mesure connue de subventionnement à la construction de logements en créant une fondation qui devait construire, sur des terrains cédés par lui, des logements destinés aux ouvriers et employés. Ce souci d'intervention des autorités fut sans lendemain et les quinze premières années du siècle, jusqu'à la guerre, sont caractérisées par une expansion urbaine extrêmement forte, accomplie sans beaucoup de plans et de programmes.

Ces réminiscences historiques n'ont d'autre but que de souligner l'apparition relativement tardive d'une véritable politique du logement à Genève. On peut, en effet, en situer les premières bases vers 1920 seulement (en 1919 est fondée, il faut le rappeler, la Société coopérative d'habitation de Genève), ce qui rend d'autant plus spectaculaire la part actuelle prise par l'Etat dans ce domaine, part dont l'importance s'est développée progressivement à un point tel qu'aujourd'hui, près de 25% du parc immobilier genevois est contrôlé par l'Etat cantonal, soumis à des directives très strictes, bénéficie, d'une façon ou d'une autre, de ses prestations et avantages. C'est considérable et c'est probablement le pourcentage le plus élevé de Suisse.

Alors, une fois encore, que se passe-t-il? Pourquoi la situation demeure-t-elle aussi tendue? L'essor économique, que je viens de citer, en est-il la seule cause?

Certes non! Plusieurs autres facteurs jouent un rôle considérable. Il convient dès lors de les examiner, en étudiant d'abord les principaux indicateurs que l'on possède de la situation, soit l'offre, la demande, et résultat de la différence entre ces deux paramètres, les logements vacants.

#### L'offre de logements

Si l'on regarde d'abord le secteur de l'offre, on constate d'emblée que les renseignements fournis par le Service cantonal de statistique — dont on ne dira jamais assez la qualité des prestations — sont extrêmement complets et détaillés et permettent de prévoir l'avenir avec la plus grande sûreté possible. En effet, soit dit en passant, ce qui caractérise le marché immobilier, c'est la grande rigidité de l'acte

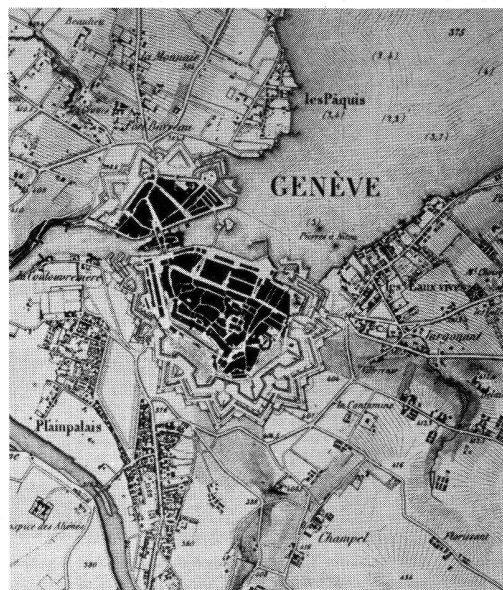
de construire. Si l'on a, par exemple, à un moment donné, 1000 logements autorisés à construire, on sait que l'on en comptera, plusieurs mois plus tard, 1000 construits et non pas 2000 ou 3000. Pour la fiabilité de la prévision, c'est excellent, mais il est évident que pour répondre à une demande urgente, le facteur temps, dans la construction, joue un rôle considérable puisque l'on ne peut pas accélérer ou augmenter la production de logements une fois qu'elle a commencé. Nous y reviendrons.

Le Service cantonal de statistique nous fournit d'abord, en nombre de logements, les *requêtes déposées* à la Police des constructions. Cela préfigure l'avenir, disons, à moyen terme. Toutes les opérations envisagées ne verront pas le jour, mais dans l'ensemble, dans un délai de quelques années, on peut penser qu'un certain nombre de logements seront édifiés. Ensuite, nous avons les *autorizations accordées*. Elles permettent de prévoir le relativement court terme, puisque la course d'obstacles administratifs est terminée et que les *mises en chantier* vont suivre dans un délai raisonnable. Celles-ci annoncent le court terme puisque 18 à 24 mois après, les logements peuvent être habités. La situation du logement *en construction* donne une photographie du marché à un moment donné. Elle comprend aussi bien les logements pour lesquels le premier coup de pioche vient d'être donné que ceux dont on pose la dernière tuile. Pour terminer, les *logements construits* montrent ce qui a été fait, et la *rubrique logements existants* se passe de commentaire, si ce n'est qu'il s'agit du résultat de l'addition des logements construits et transformés, moins la soustraction de ceux qui sont démolis et changés d'affectation. Ainsi, en fin d'année, le total des logements construits en 12 mois n'est pas le même que celui des logements existants.

Examinons maintenant la situation actuelle en prenant les chiffres de 1983 et du premier trimestre 1984 et l'on verra qu'un relatif optimisme peut naître. On constate ainsi qu'au 31 décembre dernier il y avait 3425 logements en construction, soit 10% de moins qu'au 31 décembre 1982, mais qu'au 31 mars de cette année-ci, on avait rejoint ce chiffre, à quelques unités près, soit 3707 logements. Donc, amélioration. Autre signe encourageant, le total des autorisations déposées en 1983, concernant 2101 logements, et on enregistrait une augmentation de 40% sous cette rubrique dans le premier trimestre 1984. Quant aux mises en chantier, qui avaient subi une légère baisse l'an dernier par rapport à 1982, elles font, ce premier trimestre, un véritable bond en avant, étant de 99% plus nombreuses que durant la même période de l'an précédent (758 contre 381). Enfin, le nombre de logements «en plus en 12 mois» a quitté, au 31 mars, la grisaille des 1200 à 1300 unités dans laquelle il se complaisait depuis 1978 pour dépasser la barre des 1900. Exploit qui peut nous réjouir mais ne doit pas nous enivrer, car ce n'est pas encore suffisant.

#### La demande

Contrairement à l'offre, nous ne disposons pas de renseignements précis relatifs à l'ensemble du marché. Les chiffres publiés par le Service cantonal de statistique sont unique-



Genève en 1837.



A Genève, un taudis insalubre vers 1900.

ment ceux des demandes inscrites à l'Office du logement social. Ils fournissent donc plus une tendance qu'une indication précise. Il est vrai qu'une information très intéressante est recueillie par les mutations enregistrées au Contrôle de l'habitant. Mais elles ne permettent pas de savoir la durée d'attente du candidat locataire, la catégorie de ses besoins, ses revenus, le montant du loyer offert et payé, etc.

C'est d'ailleurs un élément que l'on ignore souvent, à savoir que la demande n'est pas quantifiable comme l'offre. Celle-ci se détermine de façon objective, arithmétique, claire et précise, tandis que la demande entre souvent dans le domaine subjectif. On peut penser en effet, et paradoxalement, qu'en période de pénurie elle n'est pas cernée de façon exhaustive, nombre de candidats locataires ne présentant même plus leurs requêtes aux régies de la place, abattus qu'ils sont par la réflexion: «A quoi ça sert, de toute façon, ils n'ont rien!» Autre scénario, le candidat locataire qui se présente à une régie et se voit attribuer par miracle (si, si, ça existe!) un appartement libéré dans le quart d'heure précédent et qu'il accepte même s'il ne correspond pas vraiment à ce qu'il recherche. Dans ce cas, il y a besoin satisfait, mais il n'y a pas eu demande enregistrée.

Pour apprécier les désirs des locataires, il faut donc d'autres instruments de mesure, additionnés les uns aux autres ou vérifiés les uns par rapport aux autres. Parmi eux, le «baromètre du logement» modèle prévisionnel de la demande dont j'aimerais vous dire deux mots, car il s'agit d'un moyen très original et, s'agissant d'un modèle, d'un instrument de travail à disposition des organismes publics désireux de scruter l'avenir.

Mis sur programme informatique, il ne s'agit pas d'un rapport définitif, non sujet à retouche. Au contraire, il peut être utilisé en tout temps afin de tester les conséquences, sur la demande de logements, de l'évolution de paramètres différents. La preuve en est que, après une première édition parue en automne 1981, nous l'avons récemment réactualisé de façon à tenir compte des résultats du dernier recensement fédéral, faisant intervenir les prévisions d'immigration, celles du taux de

décohabitation, les espérances de vie, les taux de fécondité, etc. Mieux qu'un baromètre, il est plutôt un périscope permettant de scruter l'avenir!

Enfin, les logements vacants. Leur recensement se faisait le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année jusqu'à fin 1982. Dorénavant, il s'effectue à fin mai. Que disait cet inventaire, au 1<sup>er</sup> décembre 1982? Il confirmait que malgré l'amélioration de l'offre le marché restait terriblement tendu et que le moment n'était pas venu de relâcher l'effort. En effet, sur l'ensemble du canton, il n'y avait à cette date que 253 logements vacants non meublés, dont seulement 79 appartements à louer.

Relevons à ce propos que cette mesure du marché tend à perdre de sa fiabilité. En effet, en raison du coût de la construction et donc du montant des loyers, certains appartements demeurent vacants, les locataires intéressés ne pouvant en payer le prix. On risque d'avoir une situation nouvelle où le taux de logements vacants, dans quelques catégories, ne vaudra pas dire fin de la pénurie, mais coût trop élevé des loyers.

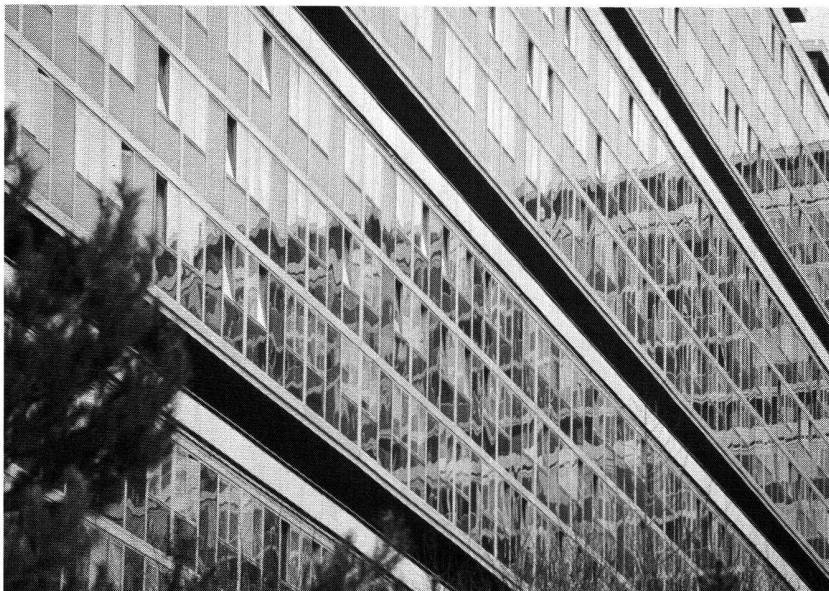
### Construire plus?

Le moment n'est donc pas venu de relâcher l'effort. Mais pourquoi le nombre de logements mis sur le marché ne peut-il pas être plus élevé? Qu'est-ce qui empêche, par exemple, de passer des 1700 logements construits par année — comme en 1983 — au double de ce chiffre? Formulons la question autrement. Dans notre cher pays, on adore trouver un coupable, certains que nous sommes que tout va mieux dès que l'on en a dénoncé un. Donc, qui est responsable de la tension constante sur le marché du logement? Qui empêche de construire plus?

Au risque de vous décevoir, je ne vais mettre personne au pilori, mais rappeler quelques éléments structurels, conjoncturels et politiques, qui se retrouvent d'ailleurs partout en Suisse, mais de façon peut-être plus aiguë à Genève, pour certains d'entre eux.

Il y a d'abord le manque de terrains, non seulement constructibles, mais réellement disponibles. Genève a été un des premiers cantons à aménager son territoire en le divisant en zones d'urbanisme dans lesquelles on ne peut construire que selon certaines normes. C'est un privilège inestimable. C'est aussi un obstacle majeur à la construction en masse de logements. Sans entrer ici dans les détails, imaginez la composition de la zone urbaine de développement, avec toutes ses petites villas auxquelles leurs propriétaires sont farouchement attachés, et vous comprendrez la rude tâche des promoteurs.

Comme vous le savez certainement, le déclassement d'une zone d'urbanisme est une loi votée par le Grand Conseil et il n'y a pas besoin d'être un farouche écologiste pour imaginer que construire dans une zone agricole, donc la déclasser, n'est simplement pas envisageable. En revanche, on peut penser que le déclassement de certaines zones villas est possible — voire souhaitable — si l'on sait que cette zone villas représente les 47% des zones constructibles. Déclassement ou, en tout cas, meilleure densification. La question est posée et tant la Commission d'urbanisme que la Commission de recherche sur le logement s'en préoccupent. Autre frein à la construction: son coût et sa lenteur.



Construire plus: le Lignon.

Entre le moment où un projet d'une certaine importance est conçu et celui où le premier locataire peut entrer dans ses meubles, on compte souvent cinq ans. Quels propriétaires — qui sont très souvent des caisses de pensions redevables de leur saine gestion à leurs assurés — seront assez audacieux pour courir un tel risque?

Pourquoi de tels délais? Je crois que cela provient essentiellement de notre besoin de sécurité sur tous les plans, aussi bien dans le domaine politique (voyez les longs mois exigés pour l'adoption de plans d'aménagement, voyez aussi les procédures accordées à tout un chacun pour qu'il ait le temps d'exprimer ses recours éventuels) que dans celui de la technique (voyez la réglementation en matière de sécurité, voyez la législation de plus en plus touffue en matière d'aménagement) ou encore en ce qui concerne le pouvoir de décision de plus en plus dilué dans une foule de préavis, parfois concomitants, parfois opposés, toujours dispendieux en temps, en énergie, en efficacité. Fonctionnaires, mes frères, de tous les pays, de toutes les régions, de toutes les administrations, couvrez-vous, protégez-vous, prenez de la peine, c'est le temps qui, pour vous, manque le moins!

Ici, il faut dire un mot des oppositions, puisque, c'est bien connu, plus rien ne se fait facilement du premier coup et que l'intérêt général devient de plus en plus ce qui reste de l'addition des égoïsmes particuliers.

#### **Le problème des choix**

Je serai, à cet égard, très net. Un des principaux obstacles à la construction de logements en nombre suffisant et achevés dans des délais raisonnables vient de notre impossibilité de plus en plus marquée de faire des choix. Louis Armand l'avait dit dans les années 50: notre époque sera celle des choix. Or nous, nous hésitons constamment entre la défense des vieilles pierres et une politique du logement efficace, entre un respect frileux du patrimoine et le bien-être de nos concitoyens. Pourtant, on ne peut pas tout avoir. D'accord pour le maintien de témoins, même ridicules, de la «mémoire collective d'un peuple», mais alors, admettons que le taux d'occupation par appartement arrête de diminuer. D'accord

pour que les rénovations d'immeubles ne soient plus que légères et ne laissent envisager qu'une durée de vie réduite des immeubles, mais alors, ne pleurons pas parce que les investisseurs se détournent de la pierre.

Quant à la demande, elle est marquée, elle aussi, par une très grande complexité. Il est bien loin le temps où seule la progression démographique influençait le marché immobilier. A ce facteur, il faut ajouter la «décohabitation» soit la formation de nouveaux ménages et — j'allais dire — et surtout, l'évolution des mœurs, ce dernier phénomène n'étant évidemment pas propre à notre canton.

Par exemple, la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies a souligné à plusieurs reprises la nécessité de prendre en considération la demande qu'elle appelle «normative», c'est-à-dire celle qui exprime les besoins réels des ménages en fonction du niveau de vie, des modes de vie, des conditions économiques, des changements sociaux. Elle relève à ce propos que les problèmes du logement ne peuvent pas être résolus en dix ou vingt ans et, dès que l'on a pourvu aux besoins tels qu'ils sont estimés actuellement, il en surgira d'autres, de caractère nouveau. Elle souligne ainsi, en fait, la permanence du problème du logement et met en évidence la nécessité d'imaginer aujourd'hui des solutions qui soient de long terme. Reprenons quelques-uns des éléments constituant la demande:

#### **Progression démographique**

L'essai d'estimation scientifique de la demande, appelé «baromètre du logement» dont je viens de parler, tablait sur une progression démographique de 1000 unités par année. Or, ces prévisions ont été infirmées par les faits. En 1982, il y eut (gain net de population) 4600 personnes de plus à Genève, et en 1983, 2637. En fait, tout laisse prévoir que l'on va compter dorénavant sur une augmentation annuelle de l'ordre de 3000 personnes. Il faut être conscient de ce que cela représente de pression constante sur les besoins.

#### **Décohabitation**

Deux chiffres montreront l'ampleur du problème et où réside un des éléments les plus importants de la situation actuelle. Entre le recensement fédéral de 1970 et celui de 1980, la population résidente de notre canton a augmenté de 5,3%. Pendant la même durée, le nombre des ménages a augmenté de 21,5%.

Convertie en chiffres réels, cette progression est tout aussi impressionnante et tout aussi propre, à elle seule, à expliquer le problème du logement:

en 1960, 90 000 ménages,  
dont 18 000 de 1 personne;  
en 1970, 130 000 ménages,  
dont 35 000 de 1 personne;  
en 1980, 153 000 ménages,  
dont 54 000 de 1 personne.

Une remarque importante est à faire à ce sujet. La formation de nouveaux ménages est due non seulement aux jeunes qui vivent ensemble plus tôt que par le passé, ce qui est un phénomène conjonctuel, car en période de récession économique on essaie de vivre le plus longtemps possible chez ses parents, mais aussi, et pour une large part, aux person-

nes âgées, ce qui est un phénomène en partie structurel. Le vieillissement de la population pèse fortement sur le marché du logement. En effet, par le passé, une personne âgée, devenue veuf ou veuve, retournait chez ses enfants ou allait vivre en pension. Maintenant elle désire rester indépendante le plus longtemps possible, chercher un appartement conforme à ses besoins, mais d'une certaine taille cependant pour y recevoir volontiers ses petits-enfants le dimanche. A ce propos, il faut rappeler que l'effectif des personnes en âge AVS est d'environ 60 000 (15% de la population totale) et que les personnes de plus de 80 ans sont au nombre de 10 000.

### Evolution des mœurs

Décrire en détail les effets sur l'habitat de l'évolution sociologique, pour ne pas dire la mutation, qui marque notre époque, exigerait une conférence à elle seule. Je me bornerai donc à n'en citer que deux, mais ils sont très importants.

D'abord, le désir de la population d'être «logée au large», d'avoir des appartements plus spacieux que par le passé, d'être moins nombreux par logement qu'autrefois. En 1960, chaque ménage comprenait en moyenne 2,73 personnes. En 1970, ce chiffre était tombé à 2,47 et, en 1980, à 2,17. Il ne faut donc pas s'étonner que le taux d'occupation par logement soit particulièrement bas. Il est actuellement de 1,99. Savez-vous que s'il était le même qu'il y a dix ans, on aurait, non pas une pénurie, mais une pléthore de logements? A cet égard, quelques chiffres intéressants: en 1930, à Genève, 3,16 habitants par logement; en 1950, 2,91; en 1960, 2,76; en 1970, 2,33; en 1975, 2,06 et depuis 1980, 1,99.

Autre raison, grave et sérieuse que l'on ne peut pas ne pas mentionner au chapitre de l'évolution des mœurs, encore qu'elle marque fortement celui de la décohabitation: l'accroissement des divorces dans notre canton. En 1970, il y eut 663 divorces. En 1980, 913, soit 42% de plus ou encore, en 1980, un divorce pour deux mariages. A cela, il faut ajouter les séparations des couples qui ne se sont pas unis légalement. D'après les renseignements du Contrôle de l'habitant, il y en a

presque autant que de divorces. Elles sont d'ailleurs souvent effectuées dans des conditions consternantes de légèreté et d'inconscience, ce qui grossit le flot des candidats locataires à la recherche d'un toit dont ils ne savent guère comment ils en pourront payer la location.

Cette dernière remarque m'amène à apporter une précision. Parfois, les services sociaux, pour venir en aide à leurs protégés et protégées, intiment presque l'ordre à l'Etat d'avoir à les loger ou alors, presse et certains milieux politiques réclament le droit au logement confondu avec le devoir de l'Etat au logement. Ce n'est pas possible aussi automatiquement qu'on le voudrait, car l'Etat, à Genève, n'est pas propriétaire d'immeubles locatifs. Il ne construit pas lui-même. Il encourage la construction et aide l'exploitation des bâtiments d'habitation.

### Secteur contrôlé – secteur libre

Cela signifie qu'il y a à Genève deux secteurs immobiliers: le premier contrôlé par l'Etat, soit environ 35 000 HLM, HBM et HCM et quelque 10 000 logements en zone de développement. Le deuxième, le secteur libre, dans lequel il n'a pratiquement rien à dire. Dans le premier, grâce à un article réglementaire, les 20% des logements disponibles – et 20% seulement – lui sont attribués pour les locataires de son choix; les 80% restant sont de la compétence et de l'autorité des propriétaires, dans les limites, bien sûr, des normes légales de revenus.

Dans le deuxième, le secteur libre, il n'a aucun moyen d'action, sauf par le biais de la loi sur les démolitions.

Le premier secteur est régi par la «loi générale sur le logement et la protection des locataires» du 4 décembre 1977 et son règlement d'exécution du 20 décembre 1978.

Le deuxième secteur est régi par la législation fédérale en la matière, notamment les dispositions du Code des obligations et l'arrêté fédéral de 1972 contre les abus dans le secteur locatif.

Ces deux secteurs sont donc très distincts. L'Etat n'a des moyens d'intervention, au demeurant limités, notamment par le respect du droit de propriété, que sur moins d'un tiers environ du parc immobilier. Cette constatation permet de mesurer à leur juste valeur certaines revendications que l'on voit fleurir dans notre cité, de-ci de-là, et qui brillent de toute leur incompetence. Ce n'est pas avec des slogans que l'on mettra fin à la pénurie actuelle, c'est avec de nouveaux logements, donc avec l'effort de chacun et la concertation de tous. De nouveaux logements, l'effort de chacun, la concertation de tous. Voilà posée la doctrine des coopératives d'habitation.

### Le système coopératif, une réponse intéressante

Car j'en suis persuadé: à un moment où l'accès à la propriété connaît un intérêt certain dans la population, le système coopératif apporte une réponse intéressante à tous ceux dont les moyens financiers ne permettent pas, sans autre, d'envisager l'achat de leur appartement. A tous ceux qui ont décidé de relever le défi du logement en devenant eux-mêmes constructeurs ou en adhérant à une équipe de promoteurs, la coopération offre des possibilités réelles d'action, même modestes, même

Construire plus: les Avanchets.



limitées, ce qui lui donne un de ses principaux attraits.

Dans l'ensemble du pays, les lois fédérales d'encouragement à la construction lui sont une aide indiscutable.

A Genève, la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, dans plusieurs chapitres, réserve une place spéciale aux coopératives! Ainsi, le cautionnement de l'Etat peut atteindre 95% de la valeur de l'immeuble. Ainsi, il peut accorder lui-même des prêts hypothécaires. Ainsi, le taux des subventions HLM peut être porté à 5,5% de 95% de la valeur de l'immeuble. Ainsi enfin, l'exonération fiscale peut être totale pendant les six premières années (et non cinq, comme pour les autres sociétés immobilières). Cette loi permet donc avec une mise de fonds relativement modeste — mais attention, plus les fonds sont modestes, plus l'enthousiasme, la réflexion et la sagacité doivent être considérables! — de mettre sur pied des opérations, modestes aussi, mais contribuant à résorber la pénurie. L'expression des «petits ruisseaux qui font les grandes rivières» est vraie dans ce cas, sur le plan général de la politique du logement comme sur celui particulier de la constitution du financement des coopératives.

Certes, cet appui de l'Etat ne dispense pas de la présentation de plans financiers établis avec rigueur. Par exemple, l'équilibre à trouver entre la faible rentabilité des fonds propres et les montants des intérêts hypothécaires à payer eu égard à la proportion élevée des capitaux empruntés, est un élément important à analyser avec soin pour la réussite de l'entreprise. Une coopérative ne doit pas être un «canard boiteux» et ses bases financières doivent être saines.

A cet égard, l'USAL peut donner, aux coopérateurs tentés par l'aventure, de précieux conseils. Notre président, M. Vouga, vous en parlera tout à l'heure, comme il vous dira certain-

nement l'aide financière qui peut être apportée par les différents fonds dont cet organisme dispose et qui peuvent être des coups de pouce bienvenus.

### **Solidarité et dialogue**

Pour ma part, j'aimerais insister brièvement, pour terminer, sur deux aspects importants de l'idée coopérative qui me paraissent devoir prendre de plus en plus de valeur à notre époque. L'exiguité du territoire le commande, une conception nouvelle du respect de l'homme et de son environnement l'exige: les immeubles ne seront plus les grandes machines à habiter que l'on a édifiées dans les années 60 à 70, mais de nouveau des maisons où il doit faire bon vivre.

Par voie de conséquence, le locataire doit participer à cette vie locative. Il ne peut pas y avoir coopérative sans dialogue, comme il ne peut pas y avoir solution au problème du logement sans concertation. Ça, c'est le premier aspect.

Le deuxième réside dans la notion de solidarité. Pour reprendre l'image, des petits ruisseaux et des grandes rivières, les petites coopératives ont un rôle éminent à jouer, l'aide des plus grandes ou plus âgées ou plus expérimentées ne devant pas leur être mesurée. Une coopérative d'habitation, c'est en définitive une somme d'engagements personnels et une addition de versements de parts sociales pour réaliser une opération d'ensemble. Que cette idée généreuse s'étende, que l'esprit de collaboration se poursuive, que le système de prêts aux organismes qui débute et qui le méritent se perfectionne, et ensemble, nous répondrons au défi permanent du logement à Genève.

*Paul Gilliard.*

*Délégation au logement.*

*Note: les intertitres sont le fait de la rédaction.*

## **Solidarité et coopération**

# **Le rôle de l'Union suisse pour l'amélioration du logement**

Permettez-moi pour commencer de vous adresser la bienvenue à cette réunion et de vous remercier d'avoir répondu à notre invitation qui a pour but de vous parler de notre organisation et de son rôle dans le marché du logement actuel.

Notre association existe depuis plus de soixante ans et nous aurions certes pu organiser une telle séance depuis longtemps. Plusieurs raisons nous ont incité à le faire maintenant. La première est que nous avons récemment décidé de nous donner des moyens accrus au niveau du secrétariat. Alors que pendant des années nous avons fonctionné pratiquement grâce au travail bénévole des membres du comité et d'un secrétariat extrêmement réduit, notre dernière assemblée générale a voté récemment une substantielle augmentation des cotisations qui nous a permis de mettre en place un secrétariat pouvant compter sur une présence et un engagement beaucoup plus importants et soutenus que par le passé.

La deuxième raison est évidemment la situation actuelle, qui se révèle de plus en plus tendue, et dont tout montre que la tension va aller en augmentant du fait de l'augmentation de la demande et, en même temps, de la diminution de l'offre. Au moment où la jeune génération des années à forte natalité arrive sur le marché du logement, la production de logements fléchit en raison des risques accrus, dus eux-mêmes à un écart de plus en plus considérable entre les coûts actuels et les possibilités financières des ménages.

La réponse qui est apportée à ce problème par les acteurs traditionnels de la production de logements n'est pas suffisante car elle s'adresse à une catégorie de citoyens de plus en plus restreinte.

Il n'est que de voir le succès obtenu aujourd'hui par la loi fédérale, par exemple, pour se rendre compte de la nécessité de l'appui des pouvoirs publics et de la part croissante que les logements réalisés grâce à eux vont prendre sur le marché.

Mais si les pouvoirs publics jouent leur rôle en mettant en place des instruments destinés à encourager la construction de logements à loyers abordables, il est tout aussi nécessaire qu'en contrepartie les maîtres d'ouvrage prédestinés ou plus particulièrement appelés à donner suite à ces incitations soient organisés pour le faire dans les meilleures conditions possibles, c'est-à-dire en réunissant le maximum d'atouts et en tirant le meilleur parti des possibilités qui existent déjà.

Nous savons bien que les maîtres d'ouvrage traditionnels travaillant dans l'immobilier appelé communément «libre», ceux dont la motivation première est de réaliser un profit, de renter des capitaux ou de faire tourner un appareil de production, sont généralement structurés de manière efficace et professionnelle. Le sérieux et la qualité de leur production n'est pas en question, mais seulement la tranche aujourd'hui fatalement décroissante de la clientèle à laquelle elle s'adresse.

En face de ce groupe dominant d'investisseurs, la part de production assumée par les maîtres d'ouvrage sans but lucratif devrait aller en grandissant et on peut même s'attendre à une tendance accrue de voir apparaître des maîtres d'ouvrage de plus en plus «amateurs», par opposition à professionnels, amateurs car pas forcément préparés, mais en revanche fortement motivés.

Faut-il décourager cette tendance?

Bien sûr que non, car elle est porteuse d'un potentiel créatif non négligeable, mais il ne faut cependant pas perdre de vue que la construction de logements est une affaire extrêmement, je dis bien extrêmement, difficile et qu'elle requiert des compétences tout à fait professionnelles.

On peut même dire qu'aujourd'hui il n'a jamais été aussi difficile d'entreprendre et de réaliser jusqu'au bout et avec succès un programme de construction de logements.

Les problèmes fonciers, juridiques, financiers, administratifs, urbanistiques, n'ont jamais été aussi complexes et périlleux.

Face à cette complexité croissante et à ce défi de combler néanmoins un manque grandissant, toutes les forces latentes, toutes les motivations doivent être mobilisées, toutes les compétences et les expériences acquises

mises à profit à l'intérieur de ce très large éventail des maîtres d'ouvrage existants et potentiels qui poursuivent un but et pourquoi pas dire un idéal commun: donner au plus grand nombre possible de ménages un logement correspondant à leurs possibilités financières et néanmoins pourvus du niveau de qualité qu'on est légitimement en droit d'attendre aujourd'hui.

### Coopération, solidarité, complémentarité

Trois idées dominantes me semblent nécessaires pour animer ce mouvement:

*Coopération*, tel est le premier vocable qui vient à l'esprit de qui veut réunir les citoyens qui poursuivent un objectif commun.

Et c'est bien la première notion qui a donné naissance aux coopératives que nous connaissons et qui bénéficient, dans l'opinion publique et auprès des autorités, d'une image de marque enviable.

Une deuxième notion vient coiffer la première, c'est celle de *solidarité*.

Au pragmatisme souci d'efficacité qui cherche à tirer parti du nombre (l'union fait la force) s'ajoute celui de songer aux autres, une notion morale qui ne se satisfait pas d'un acquis mais éprouve le besoin de le partager. Les mouvements coopératifs font une large part à cette idée et, ce faisant, ils ont raison, bien que l'idée soit au départ désintéressée, car ils travaillent dans leur propre intérêt en vertu de la troisième notion que je voudrais mettre en évidence et qui est la notion de *complémentarité*.

Cette troisième notion résume et complète les deux premières et elle leur donne un sens. La première notion passe de l'action individuelle à l'action collective (niveau matériel). La deuxième y introduit l'idée de partage (niveau affectif).

La troisième vient récompenser les deux modes d'action précédents en leur montrant qu'ils avaient raison et qu'ainsi ils bénéficient d'un effet non pas simplement additionnel mais multiplicateur (niveau mental, prise de conscience).

Compte tenu de la diversité des maîtres d'ouvrage, sans but lucratif, de l'inégalité de leur taille, de la variété de leur structure et de leurs expériences, mais de l'analogie de leurs buts, cette complémentarité peut s'exercer sur de nombreux plans:

Elle peut d'abord s'exercer sur le plan de la définition d'une politique générale en matière de logement et d'une appréciation générale de la situation économique, de manière à ce que le point de vue spécifique commun à tous les tenants d'un certain type de conception puisse être exprimé et entendu et que les efforts d'analyse et de réflexion entrepris par les mieux préparés et les mieux outillés des partenaires puissent être communiqués à ceux qui sont moins bien informés.

Elle peut aussi s'exercer au niveau de la promotion pure et simple.

En fonction de la taille, de la localisation, du caractère des opérations que les efforts de prospection peuvent avoir amenés à maturité, de la disponibilité financière ou humaine aussi des partenaires, certaines d'entre elles peuvent convenir à l'un plutôt qu'à l'autre d'entre eux.

La prospection elle-même et les chances d'acquisition de terrain, si déterminantes en fin de compte puisqu'elles sont en amont de

En 1920, concours de l'USAL romande: le 1<sup>er</sup> prix des maisons à loyer, des architectes Aubert et Hoechel.

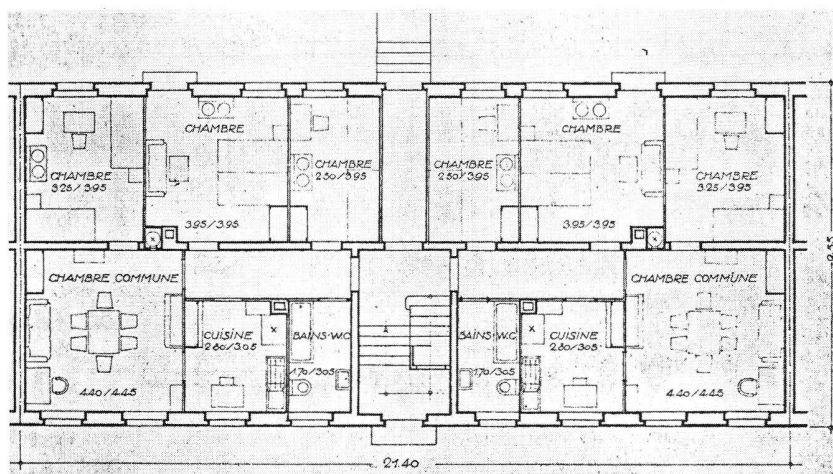


Fig. 26. „Léman”. Rez-de-chaussée.



En 1979, achèvement de la reconstruction de la Cité Vieusseux, à Genève.

toute action, peuvent se trouver considérablement élargies de par la diversité des milieux dans lesquels évoluent des partenaires de nature différente.

Bien entendu cette complémentarité doit s'exercer au niveau du financement des opérations, tant en ce qui concerne les connaissances nécessaires en matière de législation existante que par le recours aux différents fonds, dont certains ont précisément pour but d'étaler les charges en fonction des difficultés ou des manques de disponibilité temporaires des partenaires.

Sur les plans de l'administration et de la gerance, il n'est pas indifférent que les maîtres d'ouvrage poursuivant des buts identiques puissent mettre au point des formules qui ne soient pas simplement calquées sur celles des groupements immobiliers, mais reflètent une attitude et un esprit qui leur soient propres. Bien sûr, sur le plan technique, les expériences faites et les recherches et études entreprises doivent pouvoir être transférées, afin de limiter les innombrables risques d'erreur qui jalonnent tout projet de construction et tirer parti des meilleures solutions.

Enfin, la variété des partenaires appartenant à une même grande famille peut apporter un certain ferment, l'imagination de certains d'entre eux venant secouer la tendance à la routine de certains autres.

Ce sont bien de telles considérations qui ont guidé, depuis bientôt soixante-cinq ans, les précurseurs de notre union. Permettez-moi, pour mieux cadrer notre action, quelques repères historiques.

### Les coopératives d'habitation

Les coopératives d'habitation sont apparues en Suisse vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, à peu près en même temps que les coopératives de consommation, à Bâle tout d'abord, puis Berne, Zurich, Saint-Gall, Winterthour, etc. A la veille de la Première Guerre mondiale, on comptait en Suisse plus de 30 coopératives d'habitation, y compris en Suisse romande. Mais c'est au cours de la Première Guerre mondiale et au lendemain de 1918 que les coopératives d'habitation ont connu un essor remarquable, favorisé évidemment par une crise du logement très intense.

C'est le 20 septembre 1919 que fut fondée à Olten l'Union suisse pour l'amélioration du logement, comme réponse au besoin d'union et de regroupement des forces qui s'était déjà fait sentir parmi les coopératives dès le début du XX<sup>e</sup> siècle. C'est en janvier 1920 que la section romande de l'USAL fut constituée et adhéra à l'Union centrale.

A propos de la Suisse romande, il faut signaler qu'en 1893 déjà avait été fondée à Genève une société pour l'amélioration du logement qui s'était donné pour tâche «l'amélioration du logement au point de vue de la salubrité et du bon marché».

Pour faciliter et encourager les premiers pas de l'USAL, la Confédération accorda une subvention de 50 000 fr. Il faut remarquer que cela se passait moins d'une année après la grève générale de 1918, lancée par le «Comité d'Olten». C'est dire que la gestion du logement était ressentie avec une acuité très particulière, comme un des lieux de la focalisation du mécontentement des classes populaires.

L'idéal des coopératives d'habitation fut, pendant longtemps, de pouvoir construire des maisons familiales, en opposition à la caserne locative en zone urbaine. Idéal réalisé en partie seulement à cause du prix des terrains qui obligeait souvent à multiplier le nombre d'étages pour pouvoir maintenir le loyer dans une fourchette tolérable.

Ainsi, en 1920, la section romande de l'USAL lançait un «concours de types d'habitations économiques»; le programme du concours prévoyait deux types d'habitation; la maison familiale et la maison à loyer (limitée à 6 logements).

Signalons que 55 projets furent rendus et 8 prix distribués.

Enfin, et pour en rester à l'activité des débuts, en 1921 l'USAL mettait sur pied une campagne pour la construction de maisons types (Musterhaus-Aktion); les bases financières en furent fournies par la Confédération qui donna 200 000 fr. pour la création d'un fonds de roulement destiné à des prêts sans intérêt pendant la période de construction.

En 1927, l'USAL a obtenu que les sociétés coopératives à but non lucratif soient reconnues d'utilité publique et, par là, dispensées de payer l'impôt fédéral du droit de timbre.

### L'USAL, son rôle et ses tâches

Permettez-moi maintenant de vous donner des informations plus précises sur notre organisation, dans son état actuel.

D'abord sur le plan juridique:

Sur le plan national, l'USAL — en allemand Schweizerisches Verband für Wohnungswesen — est la seule organisation groupant à la fois les coopératives d'habitation, les fondations d'habitation et les associations de propriétaires de maisons familiales.

C'est une association au sens des art. 60 ss. du Code civil suisse. Son siège est à Zurich. L'Union est inscrite au registre du commerce.

*Statutairement*, ses buts sont:

de façon générale, l'encouragement de solutions aux problèmes du logement et *en particulier* des sociétés coopératives de construction et d'habitation d'utilité publique.

— L'Union ne poursuit pas de buts lucratifs.

Les ressources financières lui parvenant doivent être affectées exclusivement aux tâches lui incombant.

- L'Union est neutre du point de vue politique et confessionnel.

*Les membres*, maintenant.

Peuvent devenir membres de l'Union:

- des sections (organisations régionales de sociétés coopératives de construction et d'habitation poursuivant les mêmes buts que l'Union);
- des sociétés coopératives de construction et d'habitation d'utilité publique et des personnes physiques qui n'ont pas la possibilité de s'attacher à une section;
- des associations et institutions suisses ou régionales appuyant les buts de l'Union;
- des autorités et administrations de la Confédération, des régions, des cantons et des communes;
- des promoteurs et organisations d'utilité publique se vouant à la construction de logements pour personnes âgées ou invalides.

Les sections définissent leurs tâches et leur organisation dans leurs statuts qui doivent être approuvés par le comité central. Ces statuts doivent être semblables à ceux de l'Union.

### Les principes généraux

Les sections et les coopératives directement rattachées à l'Union versent une cotisation par logement. Les associations et institutions, ainsi que les administrations, paient une cotisation d'au moins 100 fr.

- L'Union constitue un fonds, le fonds de *formation*, destiné à encourager les buts culturels et techniques des sociétés coopératives de construction et d'habitation.
- L'Union constitue un fonds de *solidarité* destiné à encourager la construction en la forme coopérative de logements par l'octroi de prêts.
- L'Union gère les prêts qui lui sont confiés par la Confédération en vue d'encourager la construction de logements. C'est le fonds de *roulement*.
- L'Union peut *soutenir des entreprises d'utilité publique*, par exemple la Société coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives suisses, Logis Suisse SA, etc., et des actions poursuivant les mêmes buts que l'Union peuvent y adhérer.

Venons-en maintenant aux aspects plus pratiques: Il est clair que l'activité de l'USAL se déploie sur tous les plans énoncés plus haut. Si les statuts de l'USAL spécifient simplement qu'elle a pour but «l'encouragement de solutions aux problèmes du logement», il s'agit là d'un principe général et nous verrons comment ce principe est, en fait, appliqué.

L'USAL défend d'abord l'intérêt de ses membres, tant sur le plan fédéral que cantonal et communal et lors de procédures de consultations législatives.

En tant qu'organisation faitière, l'USAL Suisse est consultée fréquemment par l'Office fédéral du logement et constitue son interlocuteur par excellence.

Inutile de dire que, tout récemment, l'USAL a joué un rôle considérable dans la décision du Conseil national de dire «non» à la cantonalisation de l'aide fédérale et je ne peux ici que vous prier de vous référer à l'article paru, page 14, dans le numéro d'*Habitation* qui

vient de vous être distribué, où cette bataille pour le maintien de l'aide fédérale est mentionnée, comme il reproduit l'intervention de notre collègue M. Bernard Meizoz, conseiller national et président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne. Nous avons là un exemple pratique sur le plan législatif du travail et de l'efficacité de l'USAL. D'ailleurs, dans les différents cantons romands, elle travaille de la même façon et s'efforce d'obtenir une aide croissante pour ses membres au niveau cantonal.

D'autre part, l'USAL est à même de fournir des services précis à ses membres, sur le plan technique, administratif et juridique. L'USAL possède tout d'abord une commission technique et celle-ci peut donner des conseils aux coopératives et aux fondations qui désirent acheter des terrains ou réaliser des projets de construction. Elle peut collaborer à l'établissement de plans financiers et elle publie des fascicules concernant tel ou tel problème d'actualité, de même que des aide-mémoire. Citons notamment les plus récents des objets traités:

- Economies d'énergie dans l'entretien et l'exploitation du bâtiment.
- Décomptes de chauffage individuels.
- Durabilité des éléments de construction et d'équipement.
- Frais d'entretien et de réparation.
- Isolation thermique du bâtiment.
- Comparaison de surfaces.
- Transformation et installations additionnelles par les locataires.
- Influence des indices d'utilisation et des prescriptions sur l'utilisation du terrain.
- Assainissement thermique des bâtiments existants.
- Hausses de loyer dans les logements dont le loyer est soumis à contrôle.

Enfin, comme notre bureau et notre comité comptent dans leurs rangs des personnalités rompues à la gestion et au développement des coopératives d'habitation, celles-ci se mettent très volontiers à la disposition des coopératives qui ont besoin d'aide technique dans quelque domaine que ce soit.

Par ailleurs, l'USAL a établi il y a déjà de longues années un fonds pour la formation. Il s'agit de l'organisation de séminaires et de cours de formation destinés soit aux administrateurs de coopératives, soit même au personnel des coopératives, notamment aux concierges.

Notre section romande n'a pas fait appel jusqu'ici à ce fonds pour la formation de l'USAL Suisse, mais il existe des raisons de croire que, dans un avenir proche, nous pourrions organiser, avec l'aide de ce fonds, des cours précis et efficaces pour améliorer la formation du personnel de nos coopératives d'habitation. En outre, il va sans dire que notre section romande, son bureau, les membres de son comité et le secrétariat se tiennent à la disposition de toutes les coopératives qui souhaiteraient avoir une aide, notamment dans le domaine juridique ou financier. Nous nous tenons volontiers à la disposition de sociétés coopératives en formation pour les aider à établir leurs statuts. Nous rappelons ici, et souvent la chose est ignorée, qu'il n'est pas nécessaire d'avoir un acte authentique pour la

En 1982, les Pugessies  
à Yverdon.



création d'une coopérative ou de recourir à un notaire pour établir les statuts d'une coopérative. Dans ces cas, c'est l'USAL qui délègue l'un de ses représentants et collabore avec les fondateurs pour l'établissement des statuts et leur inscription au Registre du commerce.

L'USAL et en général la section romande sont les points de rencontre et d'échange sur quantité d'informations concernant le logement et les coopératives d'habitation. On vous a distribué tout à l'heure le numéro du mois de mai de notre revue qui contient justement des textes concernant le problème de la solidarité et des fonds de compensation des loyers de certaines coopératives. Personne ne doutera qu'il ne s'agisse là d'un problème des plus importants et aujourd'hui je pense que chaque coopérative sera confrontée avec ces problèmes de la péréquation des loyers.

#### **Le nerf de la guerre: l'argent**

Mais c'est dans le domaine financier que le rôle de l'USAL apparaît comme le plus crucial et ici je vous parle tout d'abord du fonds de roulement et du fonds de solidarité. Ces deux fonds permettent l'octroi de prêts à nos membres, soit pour assurer le financement complémentaire d'un projet, soit en vue d'assainir une situation financière.

Le fonds le plus important est le *fonds de roulement*.

Ses moyens sont exclusivement réservés à l'octroi de prêts à intérêts et remboursables, accordés aux membres de l'Union.

Le fonds est avant tout alimenté par des moyens mis à la disposition de l'Union par la Confédération, dans le cadre de la législation de la loi fédérale.

Les prêts doivent être accordés en premier lieu afin de faciliter le financement complémentaire d'un projet, mais ils peuvent également être octroyés pour l'acquisition de réserves de terrains, la viabilité des terrains à bâtir, la rénovation de logements et l'accession à la propriété.

Ces prêts sont accordés à des taux favorables, c'est-à-dire inférieurs au taux de l'hypothèque en premier rang. A titre exceptionnel, le comité central peut changer le taux d'intérêt. En règle générale, la durée du prêt est de cinq ans pour l'acquisition de réserves de terrain ou pour l'équipement de terrain à bâtir, dix

ans pour le financement complémentaire des projets de construction, vingt ans pour la rénovation de logements. En pratique, la durée de cinq ans est la plus fréquente.

Les conditions de remboursement sont réglées par le contrat; en règle générale l'amortissement des prêts destinés à la rénovation se fait dès la 1<sup>re</sup> année. Les prêts doivent être garantis, soit par caution, garanties bancaires, soit par cédulas hypothécaires.

L'USAL recherche une voie moyenne entre la sévérité des banques et la témérité financière; elle peut le faire dans la mesure où elle connaît le requérant. En principe les fonds propres devraient s'élever à 5% des besoins financiers totaux.

Le fonds est doté de moyens importants.

L'examen des requêtes est le fait de deux commissions, dont l'une pour la Suisse romande, qui comportent chacune un représentant de la Confédération.

Le *fonds de solidarité* a un but légèrement différent. Il permet bien des prêts pour le finan-



**Roger Gremper SA**

Maison fondée en 1934

**Installations sanitaires  
Ferblanterie – Couverture  
Entretien**

Maîtrises fédérales

38, avenue d'Echallens  
1004 Lausanne  
Tél. 021 / 24 67 23

**Roger Gremper**

Maître ferblantier – Couvreur – Installateur sanitaire diplômé

cement complémentaire mais aussi pour assainir des coopératives en difficultés financières.

Il est plus souple que le fonds de roulement et rend possible le financement de projets qui ne remplissent pas nécessairement les conditions pour obtenir l'aide du fonds de roulement. Cependant il s'agit toujours de prêts à court terme, généralement de cinq ans. Le taux est fixé par le comité central qui peut même, dans des cas exceptionnels, renoncer totalement ou partiellement à l'intérêt.

Le fonds est alimenté par des versements bénévoles des coopératives, de l'ordre de 5 fr. par logement et par année, qui finissent par atteindre un total de près de 4 millions et a permis en 1983 de verser pour 790 000 fr. de prêts.

Le fonds de solidarité de l'USAL a permis à plusieurs coopératives de construction et d'habitation de surmonter des difficultés passagères qui étaient imprévisibles et dont elles ne portaient pas la responsabilité. L'on sait que la plupart des coopératives n'ont pas la possibilité de placer de substantielles réserves en liquidités. Quand elles doivent tout à coup faire face à des paiements importants ou que les fonds sur lesquels elles ont vivement compté tardent à être versés, il peut s'ensuire de sérieuses difficultés. Dans des cas de ce genre, un prêt du fonds de solidarité est la solution la plus simple et la plus avantageuse. Le fonds de solidarité de l'USAL est en quelque sorte le service du feu sur le plan financier des coopératives de construction et d'habitation. A vrai dire, il entre déjà en action avant qu'il se mette vraiment à brûler.

#### **Logis Suisse SA et «Logis Suisse Romand»**

Enfin l'USAL est liée à la société coopérative de cautionnement hypothécaire, qui permet aux membres qui recourent à ses services de conserver le taux habituel d'intérêt hypothécaire du 1<sup>er</sup> rang jusqu'à 90% de la valeur de l'immeuble, ainsi que «Logis Suisse SA» dont elle détient 40% du capital social.

Cette société a été fondée en 1983; il s'agissait alors de constituer un maître d'ouvrage d'utilité publique dont le poids devait être suprarégional, voire national. Cela revenait à créer une société assez forte pour faire pièce aux maîtres d'ouvrage du marché libre et pour lutter contre la spéculation. Lors de sa fondation déjà, la Confédération entendait utiliser ces services dans le cadre de la future LF 1974. On comptait au nombre des fondateurs l'USAL, COOP Suisse (et un grand nombre de leurs membres), la Banque Centrale Coopérative SA, ainsi que l'Union syndicale suisse, la Confédération des syndicats chrétiens et 17 banques cantonales. La transformation de «Logis Suisse SA» en holding a été décidée en 1981; la création d'une nouvelle société régionale, avec siège à Lausanne, a également été arrêtée («Logis Suisse Romand»).


Un règlement de la société mère et un règlement interne semblables pour toutes les filiales de «Logis Suisse SA» règlent les questions de compétence entre les filiales et la société mère. Les statuts des filiales sont calqués sur les statuts de la société mère, mais toutes les décisions importantes et la nomination des organes des sociétés filles doivent intervenir en accord avec le conseil d'administration de «Logis Suisse SA». Je puis dire que le système fonctionne bien et qu'ainsi il y a, d'une part, une action générale de «Logis Suisse» mais qu'elle prend, d'autre part, une forme quelque peu différente suivant le caractère et le tempérament des conseils d'administration des diverses sociétés filles.

C'est en date du 20 novembre 1980 que «Logis Suisse Romand» a été constitué à Lausanne. Il a été constitué au capital d'un million, ses actionnaires étant pour 40% la Confédération et pour 60% «Logis Suisse SA». «Logis Suisse Romand» a vu encore, pendant l'année 1983, son parc immobilier s'agrandir d'une manière très importante et ceci dans les circonstances suivantes:

La société «Logis Suisse» a pu avoir la possibilité de s'intéresser à la liquidation d'un fonds de placement. Dans ce cadre-là, «Logis Suisse» a pu acquérir dans le cadre de l'opération générale: un immeuble à Morges construit vers 1972-73, qui comprend 24 appartements. De la sorte, «Logis Suisse Romand» gère pour le moment 235 logements et elle a 78 appartements en construction à Cortaillod. En conclusion, je voudrais vous inciter à examiner sérieusement l'éventualité d'une adhésion à notre Union, dans l'idée que non seulement nous pourrions peut-être vous être d'une certaine utilité, mais également dans celle qu'éventuellement vous pourriez apporter une contribution au mouvement que nous cherchons à défendre.

*Bernard Vouga,  
président de la section romande  
de l'USAL.*

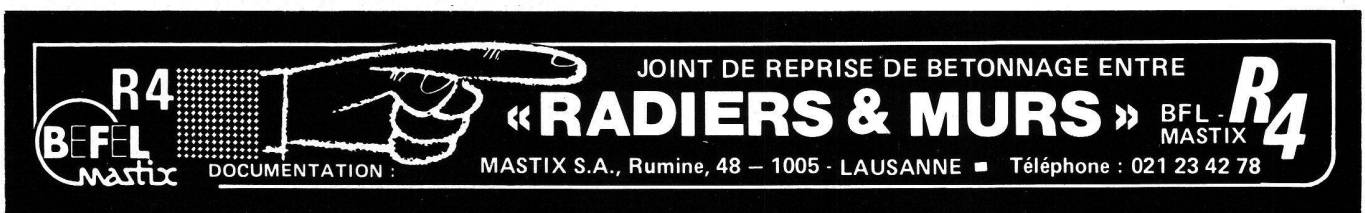
Note: les intertitres sont le fait de la rédaction.



INJECTIONS  
ETANCHEMENTS  
PAR LES RESINES  
SYNTHETIQUES

**ELPOL  
S.A.**

tél. 82 05 05  
1217 MEYRIN/GE  
8, rue du Bois-du-Lan



**R4**  
BEFEL  
MASTIX

DOCUMENTATION :

JOINT DE REPRISE DE BETONNAGE ENTRE  
**«RADIERS & MURS»**

BFL - MASTIX **R4**

MASTIX S.A., Rumine, 48 - 1005 - LAUSANNE - Téléphone : 021 23 42 78