

Premier cours d'orientation organisé par la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

Autor(en): **Hermenjat, F.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **33 (1961)**

Heft 12

PDF erstellt am: **30.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125225>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

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

Premier cours d'orientation

organisé par la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement

29

Dans son **introduction**, M. A. Maret rappelle que l'idée des coopératives de construction et d'habitation a été longtemps mal comprise. Une évolution s'est heureusement produite dans ce domaine.

De nombreuses personnes désintéressées prêtent leur concours à la gestion de ces sociétés coopératives dans le but de créer des logements normalement accessibles aux salariés. L'exemple a été donné depuis un quart de siècle par la Société coopérative d'habitation de Lausanne. Si la bonne volonté est manifeste parmi les animateurs des nouvelles sociétés, la compétence est souvent insuffisante, par la force des choses, et ne s'improvise pas. C'est la raison pour laquelle ce cours a été organisé. Il fait suite à ceux qui ont déjà eu lieu en Suisse allemande avec efficacité et succès.

I.

Exposé de M. F. Picot: **Les coopératives et le Code des obligations**. Sur la base des statuts de la société qu'il préside, M. Picot expose les problèmes que peuvent poser l'admission de sociétaires, l'acquisition de parts sociales, leur cession, leur héritage et enfin l'attribution de logements à ces sociétaires qui n'y ont pas nécessairement droit. L'expérience montre combien les cas sont multiples et à quel point les statuts doivent être précis. Le Code fédéral des obligations, articles 859 et 867, par exemple, d'une manière générale au chapitre XXIX, fixe les conditions générales de la gestion d'une société coopérative d'habitation.

En fait, l'adhésion à une telle société est libre, mais avec des nuances. La souscription des parts sociales doit faire l'objet d'un certain contrôle. En cas de démission, des restrictions interviennent si les engagements n'ont pas été tenus.

Les responsabilités du Conseil d'administration sont toujours très lourdes. Il semble que le nombre de ses membres doit être autant que possible limité.

II.

Exposé de M. M. Weiss: Le président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne traite le sujet: **Rôle et expérience d'un président de société de construction**. Le texte de cet exposé sera publié dans notre prochain numéro.

«La coopérative dans son ensemble vaudra ce que vaut son président. Les responsabilités reposent en grande

partie sur lui, même s'il sait s'entourer de collaborateurs capables sous tous les rapports. Le président est responsable dans les périodes de pléthore comme dans celles de pénurie de logements. Il doit convaincre les autorités aussi bien que les locataires et même éduquer ces derniers. Il a fallu, dans le canton de Vaud et en Suisse, promouvoir la question du logement au niveau d'un problème d'intérêt public. Une des questions les plus importantes est celle du choix de l'architecte chargé de construire un immeuble coopératif. Il y a un problème qu'un président doit connaître à fond, c'est celui du plan financier de tout projet de construction avec la préoccupation lancinante de ne pas dépasser les devis de construction... à l'heure qu'il est où les prix montent dans arrêt.»

III.

Exposé de M. Robert Gerber: **Les institutions créées par le Comité central de l'USAL**.

Les sociétés membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement peuvent obtenir une aide financière auprès de deux organismes placés sous le contrôle du Comité central.

Il s'agit, d'une part, du Fonds de roulement, créé le 20 juin 1961 par un arrêté fédéral. Ce fonds de roulement, géré conjointement par l'Administration fédérale des finances et par le Comité de l'USAL, devait contribuer, à l'origine, à la création de maisons familiales. Par la suite, il a fallu s'adapter aux circonstances actuelles et prévoir des prêts en faveur de la construction d'immeubles collectifs à but social. Ce fonds permet d'accorder des prêts sans intérêt pour une durée limitée aux sociétés qui veulent faire l'étude complète d'un projet. Les demandes écrites peuvent être adressées au secrétariat central ou à celui de la Section romande. Ces offices indiqueront la réglementation en vigueur.

En deuxième lieu, il s'agit de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire qui a été créée en 1956 afin de venir en aide aux coopératives de construction qui avaient beaucoup de peine à financer leurs réalisations par suite de la suppression des subventions. Son but est d'encourager la construction de logements coopératifs par des prêts hypothécaires de deuxième ou troisième rang auprès d'une banque cantonale ou autre. Le cautionnement est accordé jusqu'au 90% du coût total de la construction. La limite est de 300 000 fr. par bénéficiaire. La dette cautionnée doit être, en principe, amortie annuellement à raison de 3% du montant initial. Une Commission d'experts composée de trois membres examine les demandes qui doivent être accompagnées des documents suivants:

- a) projet au 1/100^e, plan de situation, façade, etc.;
- b) devis selon le schéma de l'USAL;
- c) plan financier clair et complet;
- d) statuts de la coopérative, rapport annuel, bilan, PP, etc.;
- e) liste des membres du comité et des contrôleurs des comptes.

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire compte actuellement 185 membres, dont 14 romands. Les statuts, le règlement, la formule de demande de cautionnement peuvent être obtenus auprès du président, M. F. Nussbaumer, Meierweg 102, Riehen.

Par ailleurs, le Secrétariat central de l'USAL fournit également tout renseignement nécessaire.

IV.

Exposé de M. Panchaud: **L'administration des coopératives d'habitation** s'inscrit dans le mouvement coopératif et s'en inspire. La haute conjoncture de l'industrie privée peut lui être contraire. Pourtant le désintéressement des animateurs du mouvement, leur esprit démocratique ont permis la réussite d'entreprises coopératives de construction et d'habitation.

L'administration d'une telle société est assurée par un «pouvoir exécutif» responsable sur les plans administratif, financier et technique. Ce pouvoir doit être efficacement organisé.

Deux problèmes essentiels sont posés au technicien: celui des terrains et celui de la construction proprement dite.

Le manque de terrains est un obstacle à la construction à loyer modéré. Leur cherté augmente le prix de revient, leur rareté oblige à construire loin des centres, ce qui augmente les charges de viabilité et les frais de déplacements des locataires.

La construction doit se faire de manière à réduire autant que possible les frais d'entretien du bâtiment une fois occupé. Il s'agit donc de «bien construire», ce qui est aussi une forme de promotion sociale. Les charges d'exploitation seront réduites d'autant. Cette façon de voir montre l'importance du calcul de rentabilité. Ce calcul est aussi basé sur la possibilité qu'auront les locataires de payer tel ou tel loyer.

L'administration courante des immeubles (baux à loyer, organisation comptable, comptes de chauffage, droits de rétention et réserves de propriété) se rapproche du travail de toute gérance d'immeuble. Des formules judicieuses ont été mises au point. Comme le déclarait le président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne, il y a une tâche de plus dans une coopérative: c'est l'éducation des locataires.

M. Maret remercia chaudement les orateurs de ce premier cours de la Section romande de l'USAL qui fut un incontestable succès.

Des discussions animées suivirent chaque exposé.

L'expérience est concluante et d'autres cours seront prévus ces prochaines années, avec l'aide renouvelée de la caisse du Comité central auquel le président de la section exprima sa gratitude.

Le secrétaire de la section.

F. Hermenjat.

Les humbles tâches ménagères

Beaucoup d'intellectuels considèrent les tâches ménagères comme des tâches strictement matérielles – et par là même, vulgaires, inférieures – qui ne sauraient retenir l'attention ni le goût d'un être intellectuellement bien doué. Ce préjugé absurde repose sur la méconnaissance de l'unité profonde de la nature humaine.

Faire la cuisine, couper une robe, meubler une maison, ces activités matérielles n'impliquent aucun matérialisme. Bien au contraire, c'est l'esprit qui travaille sur la matière pour la transformer au gré de ses conceptions. Et la réussite – la saveur d'un plat, l'harmonie de la coupe ou du mobilier – dépend de deux facultés immatérielles: l'intelligence qui guide la main, et l'amour qui l'applique au travail. Ce qui le prouve, c'est que la qualité de la cuisine, du vêtement ou de l'ameublement, etc., est généralement proportionnelle au degré de spiritualité d'une civilisation; tandis que dans les climats matérialistes, toutes ces techniques versent à brève échéance dans la mécanisation et l'anonymat: cuisine insipide et sans variété, vêtement et meubles standard, etc. C'est la matière qui est la première victime du matérialisme, et là où l'esprit ne souffle plus, les choses du corps perdent bientôt leur sève et leur originalité.

Quant à réserver les tâches dites matérielles aux esprits médiocrement doués, c'est là un lieu commun dont il importe de faire justice. On cite souvent le vers de Paul Verlaine sur «La vie humble aux travaux ennuyeux et faciles». Ces deux adjectifs, poétiquement admirables, énoncent psychologiquement, deux contrevérités. Les besognes ménagères sont en un sens plus difficiles que les travaux intellectuels, parce qu'elles exigent le déploiement d'habiletés plus nombreuses et plus variées.

Leur difficulté tient d'abord à la résistance de la matière. Il est toujours plus facile à l'intelligence de tourner en rond autour d'elle-même que de s'incarner dans les choses.

Elles ont ensuite cet avantage inestimable d'être sans cesse contrôlées par leurs propres résultats. Le mensonge, la supercherie, l'art de se jeter de la poudre aux yeux, n'ont pas de prise sur elles. Une philosophie absurde, une littérature extravagante peuvent longtemps faire illusion; mais un plat brûlé ou insipide, un vêtement mal coupé révèlent aussitôt l'impéritie de leur auteur. Telle insanité «passe» facilement en littérature, en philosophie, en politique, qui ne passerait pas en cuisine ou en couture. S'il m'est permis de pousser plus loin la critique du fameux vers de Verlaine, je dirai que les tâches ménagères ne