

Logis Suisse SA : Société de construction de logements d'organisation suisses

Autor(en): **Leemann, M.E.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **46 (1973)**

Heft 6

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127495>

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.

Logis Suisse SA

Société de construction de logements d'organisations suisses

51

1. Communiqué de presse

Le 30 avril 1973 a eu lieu au Kursaal de Berne l'assemblée constitutive de la Logis Suisse SA, Société de construction de logements d'organisations suisses. Après les paroles de bienvenue prononcées par le président de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, M. A. Maurer, conseiller municipal, Zurich, le président de séance, M. E. Leemann, directeur principal de la Banque Centrale Coopérative SA, Bâle, renseigna les actionnaires fondateurs présents sur les buts et moyens de la nouvelle société. Elle se propose sur une base d'utilité publique de promouvoir la construction de logements à des prix avantageux au niveau national et d'empêcher la spéculation sur le marché du logement. A cet effet, elle entend travailler en étroite collaboration avec les coopératives d'habitation et de construction d'utilité publique existantes.

Le capital social se monte à 2,5 millions de francs. Le cercle des actionnaires fondateurs comprend les groupes suivants:

- Union suisse pour l'amélioration du logement avec un grand nombre de coopératives de logement et de construction de toutes les parties du pays et de différentes tendances politiques qui lui sont affiliées;
- Union syndicale suisse avec ses fédérations, ainsi que la Confédération des syndicats chrétiens de la Suisse et ses fédérations;
- COOP suisse et ses sociétés coopératives affiliées, ainsi que les organisations apparentées;
- La plupart des banques cantonales, l'Association suisse des caisses de prêts et la Banque Centrale Coopérative SA qui a assumé la responsabilité pour les travaux préparatoires.

Il est prévu de rendre ultérieurement la société accessible aux pouvoirs publics et à de larges milieux de la population.

Le Conseil d'administration composé de vingt personnes est présidé par M. Eduard Leemann, Bâle; fonctionnent comme vice-présidents M. Adolf Maurer, conseiller municipal, Zurich, et M. Bernard Vouga, architecte, président de la Section romande de l'USAL, Lausanne.

2. De l'idée à la réalisation

Allocution d'ouverture

Fin septembre 1965: dans cette maison même, nous assistâmes au lancement, sous l'égide d'un conseiller fédéral et avec force publicité, de l'action «A chacun son logement». Malheureusement, les résultats ne correspondirent nullement aux espoirs éveillés par cette propagande. L'action conçue de façon grandiose resta dans des limites très modestes, ce fut une «action» à la petite semaine. Pour de larges milieux intéressés à l'habitat, il en résulta une désillusion certaine, l'impuissance et le mécontentement aboutirent à un certain malaise politique. En effet, «Une once vaut mieux qu'une tonne de bonnes paroles»! Les autorités fédérales comprirent ces signes d'un mécontentement largement répandu. Faisant preuve de beaucoup de bonne volonté et travaillant très promptement, elles élaborèrent de nouvelles propositions propres à combattre la pénurie de logements. Et finalement, M. le conseiller fédéral Brugger, habile navigateur, sut vaincre les écueils des discussions parlementaires et de la votation populaire. Vous connaissez tous le nouvel article 34sexies de la Constitution fédérale approuvé par le peuple suisse le 5 mars 1972. Ce fut une décision de principe, mémorable, il faut le dire. La loi d'exécution pourra entrer en vigueur au cours de l'année 1974, tout au plus. Pour quelques instants, le peuple suisse connut un sursaut d'espoir et de bonne volonté. Les autorités et le peuple étaient, à ce moment, unanimes dans l'idée qu'il fallait repenser tout le problème de l'encouragement de la construction de logements et qu'un effort spécial des pouvoirs publics et de tous les promoteurs était nécessaire.

Les autorités fédérales compétentes se fixèrent comme but la production annuelle de 10 000 logements et de maisons familiales dont le loyer serait abaissé – un chiffre relativement élevé, il faut l'admettre. Or, ce but ne peut être atteint que si l'on se décide à quitter les chemins battus et à appliquer de nouvelles idées, de nouvelles solutions et de nouvelles méthodes de travail. Les choses ont changé, il faut tirer les conclusions. Les coopératives de construction et d'habitation, elles aussi, étaient appelées à s'aviser de quelque chose de nouveau.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), l'organisation faïtière de coopératives de construction et d'habitation comprenant toute la gamme des couleurs politiques, avait institué un groupe de travail présidé par M. Gallus Berger, ancien conseiller national, chargé

d'étudier de nouveaux instruments de travail modernes. En effet, l'USAL devait être outillée au moment de la mise en vigueur de la nouvelle loi fédérale relative à l'encouragement de la construction de logements. L'inactivité d'un grand nombre de nos coopératives de construction ne nous satisfait pas; heureusement, nous avons aussi des coopératives faisant preuve d'une activité exemplaire et continue. La situation peu réjouissante est due, en grande partie, à l'éparpillement par trop prononcé en petites et très petites coopératives de construction et d'habitation dont s'occupent des coopérateurs à côté de leur travail professionnel.

Autrefois, les logements coopératifs représentaient une part assez importante de l'ensemble de l'habitat en Suisse. Il faut tâcher de récupérer du terrain perdu. Mais, le travail ne peut être accompli en amateur, si honnête et bien intentionné soit-il. Le temps de l'amateurisme est passé, qu'on le veuille ou non.

Dans l'économie suisse du logement des «professionnels» souvent raffinés s'affrontent, soutenus par des bureaux et états-majors bien dotés, bataillant pour s'assurer le morceau du gâteau du profit. Devons-nous continuer d'envoyer nos amateurs avec leurs armes émoussées – tel un Don Quichotte – à la bataille, inégale et perdue d'emblée, lorsqu'il s'agit de s'assurer des terrains à bâtir et de se défendre contre les abus des bureaux, etc.?

Cette situation fut le point de départ du travail de la Commission Berger. Un premier but à atteindre était la concentration et le raidissement des forces coopératives éparpillées et souvent mal définies. La nouvelle organisation devait trouver une forme extérieure permettant un optimum de souplesse d'entrepreneur et de force de frappe tout en restant fidèle à l'esprit social coopératif et, partant, à la construction de logements soustraite à la spéculation.

D'emblée, l'on chercha à assurer à la nouvelle entreprise une base de promoteurs aussi large que possible. C'était notre intention déclarée de mobiliser d'autres milieux, à côté de nos coopératives de construction. La raison sociale «Logis Suisse SA» sonne bien, tout le monde la comprend, en Romandie et outre-Sarine, malgré sa brièveté, elle dit bien ce qu'elle veut dire – c'est une affirmation.

En collaboration avec les représentants de la Banque Centrale Coopérative qui, d'emblée nous prêtèrent leur concours dans notre commission, le projet des statuts fut établi. Le Comité central de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL) approuva en principe les propositions de la commission et donna le feu vert pour la préparation de la fondation de Logis Suisse SA. Les travaux préparatoires prirent beaucoup plus de temps que ne l'avaient prévu les initiateurs, avant tout pour des raisons de rédaction juridique et aussi de pourparlers entre partenaires.

Aujourd'hui nous sommes à même de procéder à la fondation de Logis Suisse SA, société de construction de logements d'organisations suisses. La cause et la forme sont en ordre, mais nous tombons aussi au bon moment. En effet, l'espace de temps qui s'écoulera jusqu'à la mise en vigueur de la nouvelle loi fédérale relative à l'encouragement à la construction de logements permet à notre société de faire les premiers pas. Nous sommes tous

d'avis qu'il nous faut partir certes avec l'élan voulu, mais en faisant preuve de circonspection et de soin, en élargissant par la suite notre activité. Pour nous, le seul nom de Logis Suisse constitue un stimulant et une obligation d'autant plus que nous ne voulons pas décevoir ni les groupes d'actionnaires considérés et importants, ni le «goodwill» déjà considérable rencontré auprès des autorités fédérales, cantonales et communales ni les espoirs des couches de notre population souffrant de la pénurie de logements.

L'Union suisse pour l'amélioration du logement ne nie certes pas la paternité de Logis Suisse. Mais le père fut secondé, d'emblée, par une mère admirable, la Banque Centrale Coopérative. En effet, ses directeurs principaux à Bâle, M. Bleile et le D' Leemann, et le directeur de la succursale de Zurich, M. le D' Muller, nous ont assistés de leurs conseils. Vous comprendrez, Mesdames et Messieurs, que je les remercie tout particulièrement.

Qu'il me soit permis de dire ici un grand merci également aux membres du Bureau et du Comité central de l'USAL, tout particulièrement aussi à MM. Gallus Berger, ancien conseiller national, le D' Ruf, Bâle, et à notre secrétaire central infatigable, M. Karl Zurcher. Nos remerciements vont également à vous, Mesdames et Messieurs, en tant que représentants des futurs actionnaires de notre société. Nous savons que Logis Suisse SA aura besoin de votre concours et nous sommes certains que vous nous ne le refuserez pas.

M. A. Maurer, conseiller municipal, Zurich

3. Buts et moyens de Logis Suisse SA

Les buts et les moyens de la nouvelle société sont en fait définis dans les statuts. En général, les statuts sont conçus de façon aussi large que possible afin de laisser suffisamment de champ pour des développements futurs. J'aimerais en conséquence résumer une fois encore brièvement les points principaux tels que nous les représentons aujourd'hui.

I. Buts de la nouvelle société

On peut résumer en trois points les buts de Logis Suisse:

1. Promouvoir au niveau national la construction de logements à des prix avantageux et empêcher la spéculation;
2. Soutenir et compléter l'activité des coopératives de construction et d'habitation existantes partout où les capacités de ces coopératives se trouvent dépassées, et
3. Soutenir l'Etat dans sa tâche sociale.

Point 1: La société entend *en premier lieu bâtir*, et bâtir notamment à des conditions avantageuses. Point n'est besoin à ce propos de faire une analyse détaillée de la situation sur le marché du logement; elle est suffisamment connue. Même si dans les années à venir un excédent de logements devait se produire, la demande de logements

à des prix avantageux dans les agglomérations – l'aménagement du territoire n'en réduira presque pas l'importance dans un proche avenir – ne se modifiera pas beaucoup. En outre, la spéculation avec les logements construits doit être empêchée. A cette fin, les bâtiments restent en possession des coopératives d'utilité publique existantes ou passent ensuite à la nouvelle société. La Logis Suisse entend donc avant tout rendre service au citoyen dont le budget est limité.

Point 2: *Les coopératives de construction et d'habitation d'utilité publique existantes* se consacrent à cette tâche avec succès déjà depuis des dizaines d'années. Il ne nous échappe pas que les quatre cent-quarante coopératives affiliées à l'Union suisse pour l'amélioration du logement ont déjà construit plus de 80 000 logements, et il est permis de relever à ce propos que les banques ici représentées – les banques cantonales, les caisses de crédit mutuel et la Banque Centrale Coopérative – ont aidé à financer ces constructions en mettant à disposition des centaines de millions de francs. Mais un grand nombre de coopératives existantes n'ont pas une envergure suffisante et leurs possibilités sont trop réduites pour fournir une contribution supplémentaire importante et pour pouvoir faire usage dans une large mesure de l'aide actuelle ou future des pouvoirs publics. La Logis Suisse voudrait donc réunir en quelque sorte le potentiel de puissance que représentent les coopératives existantes pour exercer la fonction de maître d'œuvre, de négociateur auprès des pouvoirs publics et de bailleur de fonds. Elle voudrait en outre prêter une aide administrative à de nombreuses petites coopératives.

Point 3: Dans l'intérêt de la construction de logements à des prix avantageux, la nouvelle société se propose d'avoir recours à l'aide des pouvoirs publics, en particulier à celle de la Confédération, aide qui doit être consentie aux termes du nouvel article constitutionnel. Le délégué du Conseil fédéral à la construction de logements a déclaré lors d'un entretien que les autorités fédérales étaient soucieuses de savoir s'il y a suffisamment de maîtres d'œuvre ou de maîtres d'œuvre poursuivant une œuvre d'utilité publique suffisamment puissants pour tirer avantage de l'action de la Confédération. De tels maîtres d'œuvre devraient être présents qui soient à *même d'assumer la tâche sociale de l'Etat*. La Logis Suisse s'est proposé de combler avec d'autres la lacune qui existe de toute évidence. La nouvelle loi sur la construction de logements n'est, il est vrai, pas encore en vigueur. Nous n'avons toutefois pas voulu attendre aussi longtemps avant de passer à la fondation de la société parce que chaque nouvel organisme a besoin d'une certaine période de démarrage et parce qu'au surplus un travail utile peut déjà être effectué sur la base de la législation existante.

II. Caractère de la politique poursuivie en affaires

Les voies que nous pensons prendre pour essayer d'atteindre ces buts et qui doivent caractériser la politique en affaires de la Logis Suisse peuvent peut-être se définir par les notions d'esprit entreprenant, d'utilité publique, de fédéraliste et de systématique. Quelques mots à ce sujet.

1. *Esprit entreprenant* signifie: objectif, compétent et productif. C'est dans cet esprit que la forme juridique de société anonyme a été choisie, ce qui, entre nous, n'a pas été admis facilement par les coopérateurs. Leurs scrupules sont compréhensibles, d'autant plus qu'il est beaucoup question aujourd'hui de la démocratisation de l'économie et que la coopérative représente bien la forme primitive de l'exercice de la démocratie. Il est toutefois apparu dans la pratique que la capacité des coopératives éprouve apparemment des difficultés à vouloir agir dans un esprit démocratique et que sous ce rapport la société anonyme assure une plus grande liberté de mouvement. La société doit aussi s'efforcer d'obtenir un rendement suffisant pour assurer la formation des fonds propres qui lui sont nécessaires pour poursuivre son activité de même que pour rendre possible, si les circonstances s'y prêtent, un certain équilibre du loyer. Cela n'exclut pas cependant que la société anonyme puisse se comporter dans l'intérêt commun tout autant que la coopérative. Il s'agit moins d'une question de forme juridique que d'un état d'esprit.

2. *Utilité publique* signifie: ne pas être âpre au gain du point de vue des actionnaires. C'est la raison pour laquelle, dans les statuts, la répartition d'un éventuel dividende est limitée, le versement de tantièmes est exclu et, en cas de dissolution, la fortune disponible est destinée à des fins déterminées.

3. *Fédéraliste* signifie: la Logis Suisse entend travailler étroitement avec les coopératives régionales existantes. Elle interviendra là où la capacité des coopératives est dépassée. L'initiative sera prise tantôt par la Logis Suisse, tantôt par une coopérative. Une solution centralisatrice dans le sens que la Logis Suisse puisse intervenir à la place des coopératives actives existantes ne serait pas conforme à l'esprit suisse et ne serait pas non plus d'une efficacité optimale, car la connaissance profonde des conditions locales est un avantage qu'on ne saurait suffisamment apprécier.

4. *Systématique* signifie: la Logis Suisse n'entend pas simplement bâtir là où l'occasion se présente, mais là où le besoin se fait le plus fortement sentir. Elle est en conséquence intéressée au plus haut degré à une étude efficace du marché du logement, étude qui n'en est qu'à ses débuts mais qui doit être activement menée selon la nouvelle loi sur la construction de logements. En outre, l'activité de la société doit être déterminée par les points de vue de l'aménagement du territoire, la psychologie de l'habitat et la rationalisation de la construction. Elle développera certaines images de marque pouvant s'appuyer sur un vaste bagage de travaux préparatoires et d'expériences.

III. Questions spéciales

Pour conclure, j'aimerais en arriver à parler des trois questions capital-actions, cercle des actionnaires et programme de la première période de gestion.

1. *Importance du capital-actions*. Il est entendu que le capital-actions est plutôt petit et de plus que la moitié seulement en est versée. Jusqu'à quel point cela doit-il suffire? Tout d'abord, puis-je me permettre de rappeler que le paiement provisionnel ou le cautionnement de projets de construction par la fonction publique va très loin aujourd'hui déjà et ce sera toujours encore le cas sous

la nouvelle loi. Nous n'avons toutefois pas voulu avoir au départ un trop gros capital, car il s'écoulera un certain temps jusqu'à ce que l'activité de la société s'exerce pleinement. Nous escomptons d'ailleurs que le capital social devra être sensiblement augmenté au cours des ans. En outre, il y a lieu de vouer l'attention à la formation du capital propre tiré d'immeubles qui restent la propriété de la Logis Suisse. Finalement, la possibilité de se procurer d'autres moyens par la voie de prêts est prévue dans les statuts. Nous pensons aussi que les grands montants provenant des fonds du deuxième pilier de la prévoyance vieillesse pourraient plus tard être dérivés – dans une forme ou l'autre – sur la Logis Suisse.

2. *Composition du Cercle des actionnaires.* Le cercle des actionnaires qui se sont déclarés prêts à fonder la Logis Suisse assure une large base ainsi qu'une neutralité politique exigée par les statuts. Nous pouvons distinguer entre quatre groupes d'actionnaires:

- les coopératives de construction et d'habitation, soit l'Union suisse pour l'amélioration du logement et un grand nombre de coopératives de toutes les parties du pays et de toutes tendances politiques;
- les syndicats, soit l'Union syndicale suisse et ses grandes fédérations ainsi que la Confédération des syndicats chrétiens de la Suisse et ses fédérations;
- les coopératives de consommation, soit la Coop Suisse, les grandes coopératives Coop, en outre la Coop-Vie, Société coopérative d'assurance sur la vie, et la Coop Société coopérative de placement;
- les banques, soit la plupart des banques cantonales, l'Union suisse des caisses de crédit mutuel et la Banque Centrale Coopérative qui a assumé la responsabilité de la préparation et qui s'est aussi déclarée prête à assister la Logis Suisse pendant la période de démarrage en accordant à la société l'hospitalité dans ses locaux à Zurich, en mettant à disposition son appareil administratif et en subvenant aux frais du personnel.

S'il devait s'avérer que des intéressés ont été omis, la Banque Centrale Coopérative qui a endossé un gros montant du capital serait prête à en céder une partie pour autant que le Conseil d'administration soit d'accord.

Les actionnaires fondateurs reçoivent des actions nominatives de 100 fr. de valeur nominale. L'émission d'actions au porteur de 500 fr. de valeur nominale à d'autres intéressés et à des personnes privées est prévue dans les statuts, mais ne peut s'effectuer pour des raisons pratiques que si les actions nominatives sont complètement libérées. Chaque action incorporant une voix, sans égard à sa valeur nominale, les actionnaires fondateurs obtiennent un droit de vote privilégié.

La possibilité de la participation de la fonction publique est expressément prévue dans les statuts. Au premier rang figure la Confédération qui, dans la nouvelle loi sur la construction de logements, doit être autorisée à participer en tant que promoteur à la construction d'habitations d'utilité publique. La question n'est pour le moment pas tranchée de savoir si et le cas échéant quand il sera fait usage de cette possibilité.

3. *Début de l'activité en affaires.* La société doit entreprendre son activité immédiatement. Certains projets sont déjà établis. Au demeurant, nous aimerions vous prier d'annoncer d'autres projets au secrétariat. D'un autre côté, nous sollicitons votre compréhension si la nouvelle société n'est pas à même de s'attaquer à toutes les choses à la fois. Il lui faut tout d'abord commencer et se familiariser avec sa tâche. Son rythme au début sera relativement lent, mais il s'accélélera progressivement avec votre aide jusqu'à ce que Logis Suisse soit devenue sur le marché du logement le facteur agissant tel que le conçoivent aujourd'hui ses fondateurs.

M. E. Leemann,
directeur de la Banque Centrale Coopérative

Problème du logement et restriction des crédits au Conseil national

Petite question urgente Meizoz du 5 mars 1973

Construction de logements. Crédits

Selon l'article 3, alinéa 8, de l'arrêté fédéral sur le crédit «le Conseil fédéral prend, s'il le faut, des mesures propres à financer la construction de logements à loyer modéré». Or, les déclarations faites par M. Leutwyler, directeur général de la Banque Nationale Suisse, à l'occasion de l'exposition sur la propriété par étage qui s'est déroulée à Zurich du 18 au 28 janvier, nous révèlent que la Banque Nationale Suisse est opposée à l'application des mesures en question. Cette prise de position est en contradiction avec la volonté clairement exprimée par le législateur d'assurer, en toutes circonstances, le financement de la construction de logements.

D'autre part, dans un communiqué publié le 8 février 1973, le groupe chargé de coordonner toutes les mesures visant

à modérer la conjoncture constate que, pour 1973, le financement des projets de construction de logements est assuré grâce aux promesses de crédit accordées par les banques en 1972. Ce communiqué ne donne toutefois aucune garantie en ce qui concerne les nouveaux projets, c'est-à-dire ceux pour lesquels le financement doit être recherché en 1973.

En présence de cette situation, je demande au Conseil fédéral de bien vouloir définir sa position face à l'attitude négative de la Banque Nationale Suisse, de préciser ses intentions en ce qui concerne l'application de l'article 3, alinéa 8, de l'arrêté sur le crédit, et de donner l'assurance que tous les projets de construction de logements à loyer modéré pourront être financés dans des conditions normales.

(Suite en page 59.)