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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 5 (1932)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Chronique de l'Assemblée générale de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement

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: 04.07.2025

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

Chronique de l'Assemblée générale de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement.

Notre intention n'est pas de raconter dans le détail, et phase après phase, l'assemblée générale qui s'est tenue à Zurich le 4 juin, ni de décrire les groupes d'immeubles coopératifs qu'il nous a été donné l'occasion de voir dans la matinée du dimanche. Nous nous bornerons à revenir à deux thèmes principaux de l'assemblée générale, thèmes qui ont fait l'objet d'un exposé d'abord, d'un débat ensuite, et où se sont affrontées des opinions diamétralement opposées.

Réduction du taux des loyers.

Une question délicate de l'heure actuelle dans la politique des Coopératives d'habitation est celle de la réduction du taux des loyers. Quelle attitude les dirigeants des Coopératives doivent-ils adopter et faire admettre par leurs membres? Il est impossible de fixer une règle absolument générale, étant donné les conditions très diverses dans lesquelles vivent les nombreuses Coopératives d'habitation de notre pays. Certaines d'entre elles ont eu le temps et les moyens de constituer des fonds de réserve et peuvent, à l'abri de ces réserves, attendre sans trop de crainte les périodes financièrement plus difficiles de réfection importante des immeubles et de remise en état des appartements. D'autres, plus jeunes ou plus serrées par la concurrence et l'entreprise privée, dotées d'un capital social relativement faible, ont moins d'élasticité dans leurs finances, et par conséquent moins d'aisance de manœuvre. Mais compte tenu de cette différence, il apparaît que la politique financière à conseiller au plus grand nombre de Coopératives consiste d'abord à fortifier la situation financière de manière à leur donner plus d'assiette et de sécurité.

Les Coopératives louent à bas prix.

Presque toutes les Coopératives louent leurs logements à un prix passablement inférieur à celui du marché libre de qualité égale. Par conséquent, la menace du chômage de loyers, pour n'être pas inexistante, n'est pas pressante. Il peut arriver, bien entendu, que les conditions locales créent une situation grave et obligent tous les propriétaires d'immeubles locatifs, les Coopératives comme les particuliers, à faire d'assez larges sacrifices pour retenir leurs locataires ou contribuer à leur faire des conditions d'existence tolérables. Mais la situation générale dans notre pays est encore heureusement telle que l'on peut envisager le maintien d'un rendement immobilier normal.

Les Coopératives d'habitation, qui n'ont pas d'autres intérêts à défendre que ceux de leurs locataires, n'ont pas non plus de raison de thésauriser au delà du nécessaire et par conséquent toutes les fois que la situation le permettra et que les réserves paraîtront suffisantes, des baisses de loyers pourront être accordées correspondant à la baisse du taux de l'argent.

Abaissement du taux des hypothèques.

Ici, cependant, une difficulté apparaît pour beaucoup: Alors que les Etablissements cantonaux faisant le prêt hypothécaire, abaissent en général le taux hypothécaire pour les emprunts anciens aussi bien que pour les emprunts nouveaux, d'autres établissements, en particulier les établissements d'assurance qui avaient conclu des emprunts à prix fixe pour une période déterminée, s'en tiennent à l'arrangement contractuel, et par conséquent, les taux ne baissant pas, les loyers ne peuvent pas baisser non plus. Que faire? Exercer une pression morale sur ces établissements qui s'en tiennent à leur droit strict? Chercher des arrangements? Le Comité Central a été chargé d'examiner de plus près cette question et de faire les démarches opportunes.

Les Caisses d'épargne de construction.

Une seconde question a été aussi l'objet d'un débat extrêmement intéressant: c'est celle des Caisses d'épargne de construction (Bausparkassen). Le rapporteur, qui avait déjà publié dans l'organe allemand de notre association une étude savante et extrêmement intéressante, l'a complétée et illustrée par un exposé moins technique et plus facilement compréhensible pour tous.

Les „Bausparkassen" allemandes.

Il a rappelé l'histoire des institutions similaires de l'étranger en particulier celles de l'Allemagne, qui compte actuellement environ 300 Caisses d'épargne de construction alors que la première a été créée en 1924. Il est vrai que les expériences allemandes sont fort loin d'être encourageantes en tous points. Le cinquième environ de ces Caisses d'Epargne spéciales a disparu, fait faillite, ou est en voie de liquidation avec pertes, et un certain nombre d'autres devront ou bien se modifier profondément pour s'adapter aux nouvelles prescriptions du gouvernement, ou bien disparaître à leur tour. En outre, les pertes considérables que quelques-unes d'entre elles ont causées à leurs adhérents ont eu comme conséquence leur soumission à une surveillance d'Etat semblable à celle qui est imposée aux sociétés d'assurance. On compte que les pertes causées par un certain nombre de ces Caisses d'épargne de construction se chiffrent en Allemagne à environ 150 millions de marks.

Les Caisses d'épargne de construction en Suisse.

Il y a actuellement en Suisse 6 entreprises inspirées du même principe, avec d'ailleurs des modalités un peu différentes dans leur organisation. La plupart ne paient aucun intérêt à leurs déposants; l'une d'entre elles cependant s'est engagée à un intérêt modeste. La plus importante comptait il y a quelques semaines 700 membres et avait disposé d'un capital d'un million trois quart. Quelques-unes d'entre elles ont fait une propagande extrêmement intense.

Contrôle officiel.

La question s'est aussi posée en Suisse de savoir s'il convenait de soumettre ces entreprises à un contrôle officiel fédéral. Le Conseil fédéral s'est prononcé jusqu'à présent par la négative. Il estime que seule une revision de la Constitution lui donnerait le droit d'intervenir, et étant donné les difficultés que représente une revision constitutionnelle, il renonce, pour le moment tout au moins, à s'occuper officiellement de ces entreprises. Il est probable, cependant, que cette question sera de nouveau débattue aux Chambres fédérales.

Que penser de ces institutions?

Est-ce à dire que les Caisses d'épargne de construction soient nécessairement des entreprises de mauvais aloi? Non. Leur nombre en Allemagne se réduira dans une très importante mesure, bien certainement. Mais il en restera un certain nombre de viables. En Angleterre, elles ont pris aussi un développement assez important. En Suisse, elles peuvent favoriser, pour certains de leurs adhérents tout au moins, l'accession à la propriété d'un logement indépendant. Mais il ne faut pas non plus que les adhérents eux-mêmes se fassent trop d'illusions sur la vertu du système; il n'est intéressant

pour eux que s'ils peuvent obtenir le prêt complet dans un délai inférieur à 6 ans dès la date de leur entrée et sous réserve que la gestion et l'administration de la Caisse d'Epargne soient conduites avec le maximum de prudence et d'économie possibles. En outre, ces Caisses dépendent dans une certaine mesure de la solvabilité de leurs membres et la crise présente n'est pas pour rassurer à ce point de vue, étant donné que les engagements sont pris à longue échéance, généralement 20 ans, pour des personnes qui ne possèdent que très peu de capital propre et doivent payer leurs mensualités sur les salaires et les traitements.

L'opinion d'un expert.

Bref, les renseignements complémentaires donnés dans l'assemblée générale de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement par un expert qui, indépendant de toute attache, a pu parler avec la plus complète objectivité, ne sont pas pour encourager, tant s'en faut, à la souscription d'un engagement auprès d'une Caisse d'épargne de construction. La discussion qui a suivi l'exposé principal, discussion au cours de laquelle ce sont fait entendre les défenseurs de ces entreprises n'a pas affaibli la valeur des conclusions du rapporteur.

Assemblée générale de la Section romande de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement,

à Lausanne, le 2 juillet 1932.

L'assemblée est ouverte à 10 h. 30 sous la présidence de M. Freymond, après lecture du procès-verbal par le le nouveau secrétaire, M. Veillard, qui remplace M. Gilliard dans ces fonctions, le président résume l'activité de la Section:

Constructions. L'année 1931 a été pour nos sociétés coopératives comme pour les constructeurs en général une année exceptionnellement active si bien que l'on constate aujourd'hui que les besoins de la population sont non seulement largement couverts, mais encore dépassés. Un certain nombre de tentatives ont été faites pour réaliser des habitations répondant aux tendances nouvelles de l'architecture moderne. Il est difficile de dire aujourd'hui si elles sont passagères ou iront en se développant. Au point de vue économique elles ne présentent pas actuellement des avantages sensibles.

Un groupement de coopérateurs de Montreux a décidé de constituer une coopérative d'habitation en vue de la construction de 36 logements. Le président de la Section romande a pu leur prêter son appui en donnant une conférence sur cette question.

Le Bulletin « L'Habitation » a pu paraître d'une façon plus régulière cette année grâce aux arrangements pris avec l'éditeur. Il a pu continuer à subsister avec les subventions allouées par les sociétés qui en ont fait leur organe officiel. Cependant, ensuite des difficultés financières qu'il suscite à l'éditeur, le Comité sera obligé d'envisager un autre mode de publication, il ne sera toutefois pris aucune décision sans que les sociétés intéressées ne soient consultées.

Les rapports avec le **Comité Central** sont, comme par le passé, très cordiaux.

Une partie du **fonds de roulement** destiné à la Suisse romande est actuellement inemployé par suite de la crise du bâtiment qui rend la réalisation de nouveaux projets fort difficile.

En ce qui concerne la **baisse des loyers** et les **caisses d'épargne de construction** (Bausparkassen), ces questions ont fait l'objet d'exposés suivis de discussion à l'assemblée générale de Zurich. Le lecteur en trouvera le résumé, dans le compte-rendu de cette assemblée réproduit ci-dessus.

Après avoir entendu le rapport présidentiel et celui du caissier M. Ribi, ainsi que des vérificateurs des comptes, l'assemblée donne décharge au Comité.

Une fort intéressante causerie de M. le syndic Gaillard, sur l'utilisation de l'énergie électrique dans l'économie ménagère a suivi la séance administrative, nous en donnerons un résumé dans un prochain numéro.

Après le déjeuner en commun, et après avoir entendu un court exposé de M. Gilliard, architecte, les participants ont visité dans un autocar mis gracieusement à leur disposition les nouveaux groupes de la *Fondation du Logement ouvrier* à La Borde, ceux de la *Société coopérative de la maison ouvrière* au même endroit, ensuite les deux étapes de la *Société coopérative de la maison familiale* à Belleveaux, et enfin l'imposant groupe en construction à Couchirard entrepris par la *Société coopérative d'habitation*. Nous espérons publier, au cours de cette année, quelques articles avec illustrations sur ces diverses constructions, ce qui nous dispense de donner des détails dans le présent compte rendu.

N'oublions pas l'aimable geste de la Coopérative de Lausanne qui n'a pas failli à la bonne tradition vaudoise en offrant. après ces intéressantes visites, le verre de l'amitié.

Bilan de 1932

Actif			Passif:		
Chèques postaux, à nouveau	Fr.	386,83	Solde redû au caissier au 31 déc. 1931	Fr.	352,15
Banque cantonale, à nouveau	»	3.056,30	Avances de la Caisse Centrale	»	48.900,—
Débiteurs:			Capital ancien 4543,03		
cotisations imp. à nouveau	»	630,—	Déficit P. P. 1931 136.05		
subventions diverses, à nouveau	»	1.086,—		»	4.406,98
Sections:					
Chaux-de-Fonds	»	11.500,—			
Genève	»	20.000,—			
Fribourg	»	7.000,—			
Lausanne	»	10.000,—			
	Fr.	53.659,13		Fr.	53.659,13

Compte profits et pertes 1932

Doits:			Avoir:		
Frais d'administration	Fr.	200,80	Intérêts sur Chèques postaux et Banque	Fr.	66,30
Compte « Habitation », pour balance de ce compte	»	219,05	Cotisations encaissées	»	567,50
Subventions diverses	»	350,—	Capital déficit de l'exercice	»	136,05
	Fr.	769,85		Fr.	769,85