# L'action future des sociétés coopératives d'habitation

Autor(en): **Maret, Arthur**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **27 (1955)**

Heft 10

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-124443

**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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

vous engager tout aussi instamment à intensifier l'établissement de nouveaux projets.

Quant à l'ampleur des *travaux exécutés en 1954 dans le secteur des logements*, elle surpasse dans presque tous les cantons les chiffres correspondants de l'année précédente. Abstraction faite de quelques fléchissements isolés de 20 et de 5 % respectivement dans les cantons de Glaris et Bâle-Ville, on note de substantielles augmentations dans les cantons de Genève (+ 121 %), d'Uri (+ 84 %) et d'Obwald (+ 75 %) ; un accroissement variant entre 30 et 50 % s'est produit dans les cantons de Schwyz, Zoug, Fribourg, Bâle-Campagne, Appenzell R.-E. et R.-I., Saint-Gall, Grisons, Argovie et Thurgovie. Il se situe entre 10 et 30 % dans les autres cantons, à l'exception de Nidwald.

En ce qui concerne la répartition entre les cantons du volume global des constructions prévues pour cette année, on s'aperçoit que seuls quatre cantons n'atteignent pas les chiffres établis en 1954. La régression est de 7 % dans le canton d'Uri, de 6 % à Obwald, de 22 % à Nidwald et de 13 % dans le canton de Neuchâtel, la valeur absolue des projets accusant respectivement 34,9/16,7/13,6 et 93,1 millions de francs. Tous les autres cantons annoncent des projets dont le volume dépasse – et même très sensiblement – celui qu'avait établi l'enquête de l'année dernière. Le canton de Fribourg vient en tête, la progression intervenue étant de 63 %, ce qui porte l'ampleur des projets à 51,2 millions de francs. L'accroissement en pour-cent est presque aussi accentué dans le canton de Genève (+ 60 %), qui a recensé des projets dont la valeur se monte à 213,8 millions de francs. Une intensification de plus de 40 % est signalée dans les cantons d'Appenzell R.-I. (+ 47 %) et d'Appenzell R.-E. (+ 42 %) ; elle est supérieure à 30 % dans les cantons du Valais (+ 35 %) et de Zoug (+ 31 %), alors qu'elle est de l'ordre de 20 % et plus dans les cantons de Thurgovie (+ 26 %), Lucerne (+ 23 %), Schaffhouse et Argovie (+ 22 % respectivement), Bâle-Campagne (+ 21 %), Saint-Gall et Grisons (+ 20 % respectivement). L'augmentation est à peine inférieure à 20 % dans les cantons de Zurich, Schwyz, Bâle-Ville et Glaris. Dans le premier de ces quatre cantons, le volume des projets de construction est extraordinairement élevé (675,5 millions de francs). Une plus-value de 10 % ou légèrement inférieure se manifeste dans les cantons de Berne, Soleure, Tessin et Vaud.

En ce qui concerne les *projets de construction des pouvoirs publics*, on s'aperçoit que la grande majorité des cantons accusent pour 1955 des chiffres encore plus élevés qu'en 1954. L'intensification est particulièrement forte dans les cantons de Glaris (+ 50 %), Appenzell R.-E. (+ 49 %), Fribourg et Genève (+ 40 % respectivement) ; elle est notable aussi dans les cantons d'Appenzell R.-I. (+ 37 %), Argovie (+ 26 %) et Zoug (+ 25 %). Les cantons de Zurich, Berne, Lucerne, Uri, Schwyz, Soleure, Bâle-Campagne, Schaffhouse, Saint-Gall, Grisons, Thurgovie et Tessin annoncent des augmentations variant entre 1 et 18 %. Une régression du volume des projets des pouvoirs publics n'intervient que dans les cantons d'Obwald, Nidwald, Bâle-Ville, Vaud, Valais et Neuchâtel. Elle se situe entre 29 % (Nidwald) et 11 % (Valais).

A propos des projets de construction de logements, il est particulièrement frappant de constater que quatre cantons seulement n'atteignent pas les sommes indiquées en 1954. Le recul n'est que de 3 % dans le canton de Zoug, il s'étend à 10 % dans le canton de Schaffhouse et prend de sérieuses proportions dans les cantons de Neuchâtel (— 18 %) et d'Appenzell R.-I. (— 31 %). Partout ailleurs, le volume des constructions de logements envisagées est plus élevé que l'an dernier. Dans le canton de Fribourg – le fait mérite d'être spécialement signalé – il atteint presque le triple de la somme enregistrée en 1954. La progression est aussi très forte dans les cantons du Tessin (98 %) de Genève (95 %), Schwyz (88 %), Appenzell R.-E. (70 %), Obwald (65 %) et Grisons (43 %). Elle s'établit à 20 % et plus dans les cantons d'Uri et du Valais (28 % respectivement), de Vaud (27 %), de Zurich (22 %) et en Thurgovie (20 %).

# L'ACTION FUTURE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION

Par Arthur Maret

La forme coopérative, mieux encore que la propriété communale, convient pour entreprendre la construction de logements.

Les Sociétés coopératives d'habitation bénéficient en règle générale de la collaboration de personnalités compétentes dans le domaine du logement. Leurs locataires participent à la gestion des sociétés. Dans nombre de cas les S.A. immobilières sont créées dans un but spéculatif, les consortiums qui les ont constituées s'efforcent de vendre les immeubles à leur achèvement.

L'édification de bâtiments destinés à loger des personnes de condition modeste ne présente que peu d'intérêt pour l'initiative privée. La construction de ces logements n'est pas rentable sans l'appui des pouvoirs publics. D'autre part, la vente des immeubles en question se heurte à certaines difficultés.

Les Sociétés coopératives d'habitation n'ont pas seulement pour but de mettre sur le marché de nouveaux logements en vue de lutter contre la crise, mais elles conservent la propriété des bâtiments construits et les gèrent dans l'intérêt des occupants.

Comme le problème du logement est permanent, l'intérêt des pouvoirs publics est de soutenir l'action des Sociétés coopératives d'habitation qui accomplissent une tâche qui serait celle des autorités si elles-mêmes n'existaient pas.

La décision prise par le peuple suisse, en janvier 1950, sur l'initiative d'associations immobilières de Suisse alémanique, a mis fin à l'action des autorités fédérales en faveur de l'amélioration du logement. Un certain nombre de cantons et de villes ont suivi cet exemple. Comme c'était à prévoir, la situation du logement s'est de nouveau aggravée. Sans doute le système des subventions à fonds perdu peut donner lieu à des critiques, mais la décision du peuple suisse de 1950 n'a rien résolu, tant s'en faut.

Aujourd'hui le retour à une politique de subventionnement paraît exclue. Les organes de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (U.S.A.L.), qui groupe l'ensemble des Sociétés coopératives d'habitation de notre pays, se sont efforcés de rechercher d'autres solutions. Le système de la péréquation des loyers, tentant à certains égards, a dû rapidement être abandonné, son application se heurtant à certaines difficultés.

Il existe fort heureusement une autre solution, celle des prêts provenant des fonds de l'assurance vieillesse, avec la garantie des autorités. La caisse de l'assurance vieillesse capitalise bon an mal an plus d'un demi-milliard de francs. La liquidité du marché de l'argent s'en trouve accrue. La propriété bâtie, la première, bénéficie de cette situation qui ne présente pas que des avantages, pour les caisses de retraite en particulier.

Il y a vingt ans, nous étions en pleine crise financière, cantons et communes éprouvaient des difficultés à obtenir de l'argent même à des taux se rapprochant du 5 %. A cette époque la solution préconisée par la Section romande de l'U.S.A.L. était impensable, mais la situation a évolué depuis la dévaluation du franc suisse en 1936.

La suggestion de la Section romande de l'U.S.A.L. a trouvé un écho favorable de la part des autorités des cantons de Vaud et Neuchâtel, en particulier, qui ont pris la décision de mettre à la disposition des constructeurs des prêts provenant de la Caisse d'assurance vieillesse, au taux de 2 3/4 %. Cette solution permet aux Sociétés coopératives d'habitation de reprendre leur activité pour la construction de nouveaux logements.

Un prêt représentant le 90 % du coût de construction, au taux de 2 3/4 %, représente les mêmes avantages qu'une subvention à fonds perdu de 20 %. Qu'on en juge :

Une Société coopérative d'habitation dont le capital social s'élève à 100 000 fr. construit un groupe d'immeubles d'une valeur de 1 100 000 fr. Les plans financiers se présentent comme suit :

SOLUTION A AVEC SUBVENTION

| | | |
|---|---|---|
| *Fonds nécessaires* | | |
| Capital social | Fr. | 100 000.— |
| Subvention à fonds perdu | » | 200 000.— |
| Emprunt hypothécaire 1er rang, environ 60 % du coût de la construction | » | 600 000.— |
| Emprunt hypothécaire 2e rang, pour le solde | » | 200 000.— |
| TOTAL | Fr. | 1 100 000.— |
| *Frais pour service de la dette* | | |
| Capital (pour mémoire) | Fr. | —.— |
| Prêt en 1er rang 4 % (int. 3 1/2 % + amortissement 1/2 %) | » | 24 000.— |
| Prêt en 2e rang 4 1/2 % (int. 4 % + amortissement 1/2 %) | » | 9 000.— |
| TOTAL | Fr. | 33 000.— |

SOLUTION B SANS SUBVENTION, MAIS AVEC PRÊT DE CAPITAUX PROVENANT DE L'ASSURANCE VIEILLESSE

| | | |
|---|---|---|
| *Fonds nécessaires* | | |
| Capital social | Fr. | 100 000.— |
| Prêt de l'assurance vieillesse, 90 % environ du coût de la construction | » | 1 000 000.— |
| TOTAL | Fr. | 1 100 000.— |
| *Frais pour service de la dette* | | |
| Capital social (pour mémoire) | Fr. | —.— |
| Prêt Fr. 1 000 000.— à 3 1/4 % (int. 2 1/4 % + amort. 1/2 %) | » | 32 500.— |

Ainsi se trouve démontré que la Société coopérative d'habitation n'aura pas des charges plus grandes avec des fonds provenant de l'A.V.S. qu'avec une subvention de 200 000 fr. assurée par les pouvoirs publics.

Naturellement les autorités garantissant le prêt devront prendre l'engagement de prolonger leur appui jusqu'au moment où celui-ci sera entièrement remboursé. La durée de l'amortissement sera plus longue puisque au départ le montant des emprunts sera de 1 million de francs avec le système de la garantie d'une avance de l'A.V.S., contre 800 000 fr. si la société bénéficie d'une subvention à fonds perdu.

Ces conditions permettront de mettre sur le marché des immeubles destinés à des salariés au bénéfice de conditions de travail normales.

Par contre, si la Société coopérative d'habitation doit assurer le logement de ceux que l'on appelle les « économiquement faibles », le problème doit être revu. L'aide des corporations de droit public doit alors correspondre à une subvention à fonds perdu non plus de 20 %, mais de 40 %. Les plans financiers établis par la Société coopérative se présenteront alors comme suit :

SOLUTION A AVEC SUBVENTION

| | | |
|---|---|---|
| *Fonds nécessaires* | | |
| Capital social | Fr. | 100 000.— |
| Subvention à fonds perdu, 40 % environ | » | 400 000.— |
| Emprunt hypothécaire 1er rang, pour le solde | » | 600 000.— |
| TOTAL | Fr. | 1 100 000.— |
| *Service de la dette* | | |
| Capital (pour mémoire) | Fr. | —.— |
| Prêt en 1er rang, 4 % de Fr. 600 000.— (int. 3 1/2 % + 1/2 % amortissement) | » | 24 000.— |

SOLUTION B SANS SUBVENTION, MAIS AVEC PRÊT DE CAPITAUX PROVENANT DE L'A.V.S.

| | | |
|---|---|---|
| *Fonds nécessaires* | | |
| Capital social | Fr. | 100 000.— |
| Prêt | » | 1 000 000.— |
| TOTAL | Fr. | 1 100 000.— |
| *Service de la dette* | | |
| Capital social (pour mémoire) | Fr. | —.— |
| Prêt hypothécaire de Fr. 1 000 000.— à 2 1/2 % (int. 2 % + 1/2 % amortissement) | » | 25 000.— |

On estime que les Sociétés coopératives d'habitation de notre pays devraient être chargées de la construction de 10 000 logements pour personnes de condition modeste, si l'on veut que la situation soit considérée comme normale en Suisse. Cela représenterait une mise de fonds de 200 millions de francs en fixant à 20 000 fr. l'un dans l'autre le coût des logements.

Le système que nous préconisons consiste à demander à la Confédération d'emprunter auprès de la Caisse de l'assurance vieillesse une somme de 200 millions de francs à 2 3/4 %. La Confédération mettrait ces fonds à la disposition des cantons au taux de 2 1/2 %. Les cantons feraient à leur tour le sacrifice de 1/4 % d'intérêts et les communes autant. Les Sociétés coopératives d'habitation auraient ainsi la possibilité de construire les 10 000 logements nécessaires, avec des fonds qui seraient mis à leur disposition à raison de 2 % l'an. Elles pourraient ainsi construire à des prix à la portée des bourses modestes.

Le « sacrifice » annuel de la Confédération serait ainsi d'un demi-million de francs (un demi-Centurion !). La part de l'ensemble des cantons suisses et des villes où des logements font défaut serait de même importance.

Le sacrifice demandé aux pouvoirs publics n'en serait en réalité pas un. Le problème du logement serait momentanément résolu. Pour éviter une nouvelle crise, l'aide devrait être poursuivie, mais à un rythme beaucoup plus réduit. Cette aide se traduirait par du travail assuré à un grand nombre d'entreprises de l'industrie du bâtiment et à leur personnel. Les uns et les autres sont des contribuables.

L'impôt sur le chiffre d'affaires rapporterait au bas mot 6 millions de francs à la Confédération, de quoi compenser 12 annuités! Recettes supplémentaires aussi grâce à l'augmentation de la propriété bâtie, en faveur des cantons, des communes et des services industriels.

Au Conseil national on a évoqué le moyen de lutter contre la pléthore des capitaux suisses par des placements à l'étranger, mais chacun sait les risques que cette opération présente. Une aide de grande envergure en faveur de l'amélioration du logement, et confiée aux Sociétés coopératives d'habitation qui ont toujours tenu leurs engagements, serait une opération autrement plus sûre du point de vue financier. Elle permettrait à l'ensemble de nos concitoyens d'être logés d'une manière convenable et ne présenterait aucune charge réelle pour les pouvoirs publics.

Pour réaliser ce but, nos autorités disposent de la collaboration assurée d'institutions qui ont fait leurs preuves : *Les Sociétés coopératives d'habitation.*

*(Annuaire coopératif.)*

# ON NE CONSTRUIRA PLUS, A MOSCOU, DE NOUVEAUX GRATTE-CIEL

*M. Khrouchtchev renonce à la gigantomanie stalinienne*

L'architecte en chef de la ville de Moscou, Alexandre Vlasov, vient de révéler que le Gouvernement soviétique avait décidé de ne plus édifier de gratte-ciel dans la capitale. On ne touchera pas à ceux qui existent, naturellement ; mais la magnifique Université de Moscou, avec ses trente-deux étages, le bâtiment administratif qui abrite aujourd'hui le Ministère des affaires étrangères, place de Smolensk (vingt-sept étages), et trois ou quatre autres immeubles géants ne seront plus que les témoins d'une époque révolue : celle de Staline. On va en tout cas démolir la carcasse d'acier du building qui devait élever ses quarante-six étages au centre de Moscou, à Zariadé, à proximité du Kremlin. On a compris – juste à temps – que ce colosse écraserait de sa masse l'admirable ensemble des tours et des palais construits au cours des siècles par les tsars, qu'il en détruirait à jamais l'harmonie et la beauté. La hauteur de l'immeuble, qui devait dominer de beaucoup tous les autres, sera sagement ramenée à dix étages.

Qui est l'inspirateur de ces conceptions nouvelles, de cet amendement capital du plan de la reconstruction de Moscou? C'est Nikita Khrouchtchev. Lui seul pouvait avoir l'audace de répudier les vues de Staline qui avaient triomphé en septembre 1947, lors des fêtes du 800e anniversaire de la fondation de Moscou. Khrouchtchev ne trouve guère à son goût les « bâtiments élevés » [1] que la presse, à la dévotion du dictateur, avait glorifiés en les qualifiant de « remarquables constructions de l'ère stalinienne ». Il n'en aime pas l'architecture pompeuse, et il l'a dit nettement dans son discours prononcé le 7 décembre à la conférence des spécialistes du bâtiment. Il a vivement critiqué les principaux responsables de l'urbanisme moscovite : le président de l'Académie d'architecture, Mordvinov, les architectes Zakharov et Vlasov, personnages importants, dont certains avaient été lauréats de Prix Staline. Il leur a reproché de ne pas se soucier du prix de revient de leurs immeubles au mètre carré et de se préoccuper beaucoup plus de la décoration des façades que des installations intérieures.

« Certains architectes, dit-il, adorent édifier sur leurs bâtiments des flèches et c'est pourquoi ceux-ci ressemblent à des églises. Cela vous plaît, la silhouette d'une église? Je ne veux pas discuter les questions de goût, mais pour des immeubles d'habitation une telle silhouette n'est pas nécessaire. »

L'architecte Zakharov, chargé de l'édification d'immeubles dans la grande rue de Toula, à Moscou, ayant lui aussi adopté le style église pour se conformer à la mode, Khrouchtchev se moqua de lui et s'écria, aux applaudissements de l'assistance : « Il lui faut de belles silhouettes, mais les gens, eux, veulent des appartements. Il ne s'agit pas d'admirer des silhouettes, mais de vivre dans les maisons ! » Et le premier secrétaire du Parti communiste dénonça encore l'abus des colonnes ou des sculptures qui rendent souvent inhabitables les appartements situés au même étage qu'elles. Il donna en somme la préférence à un style plus sobre, plus dépouillé et aussi plus économique. C'était la condamnation formelle de l'architecture fleurie en honneur du temps de Staline.

On va désormais simplifier, standardiser, industrialiser la construction dans tout le pays et en même temps renoncer à la manie du gigantesque. Il n'est plus question de rivaliser avec les Etats-Unis dans ce domaine. Alexandre Vlasov a d'ailleurs confirmé que le fameux Palais des Soviets, dont on parle depuis plus de vingt ans et qui devait être plus haut que l'Empire State Building de New York, ne se dresserait jamais dans le ciel de Moscou. Situé sur l'emplacement de l'ancienne église du Sauveur, détruite au début de la révolution, ce palais démesuré aurait lui aussi, comme l'immeuble de quarante-six étages de Zariadé, réduit le Kremlin à des dimensions lilliputiennes.

A. P.

*(Le Monde.)*

[1] En russe, *vysotnyé zdania* ; le terme gratte-ciel ayant été banni, par « fierté nationale », du vocabulaire soviétique.