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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 27 (1955)

Heft: 3

Artikel: De l'importance de la part sociale dans les sociétés coopératives

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124401

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: 03.07.2025

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

DE L'IMPORTANCE DE LA PART SOCIALE DANS LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES

La part sociale que chaque locataire d'une société coopérative de logement doit acquérir a, pour son possesseur, une grande importance : et cette importance n'est malheureusement que trop rarement reconnue. Avant d'entrer dans le détail, il faut faire quelques remarques générales sur cette part sociale dans les sociétés coopératives de logement.

Tout d'abord, elle est différenciée par sa valeur elle-même : elle s'ajuste aux situations particulières et à la position financière des coopératives intéressées. En règle générale, elle est établie d'après la valeur du loyer annuel, d'environ 1200 à 2000 fr. Lorsqu'une société a déjà amassé de sérieuses réserves, elle peut être fixée à un prix moins élevé. Son montant, normalement, est exigible au moment de l'emménagement ; elle peut être remboursable au moment du déménagement. Elle fait partie intégrante du financement de la coopérative de logement. Cette participation au financement de l'habitation par le locataire ou par le sociétaire est une marque distinctive de la coopérative de logement et, de ce fait, aucun locataire ne peut être dispensé de l'achat d'une part sociale.

Cette part sociale apporte à son possesseur divers avantages. Normalement, elle doit être considérée comme une mise de fonds avec intérêts, assimilable à une épargne bancaire. Mais ce qui a ici une plus grande valeur encore, ce ne sont pas les intérêts que cette part peut rapporter, mais le prix peu élevé de la location d'un logement qu'on obtient grâce à elle. Le logement coopératif est, en règle générale, moins cher, en tant que location, qu'un logement privé de même valeur. Cette différence de prix saute aux yeux, particulièrement de nos jours où se fait sentir une si cruelle pénurie. Le propriétaire privé cherche à retirer le plus grand bénéfice possible de sa maison : un bâtiment locatif est pour lui un capital rapportant le plus d'intérêts possible. La société coopérative n'a pas de telles intentions : elle ne demande qu'à se couvrir de ses frais de construction par le montant des loyers. La société coopérative n'obéit pas, non plus, au principe des propriétaires d'immeubles qui revendent leur maison avec un certain bénéfice ; ces sortes de ventes avec profit sont des opérations qui poussent à l'augmentation des loyers des maisons privées. L'Association des propriétaires d'immeubles a poussé les autorités à donner leur assentiment à l'augmentation des loyers. D'abord 10%, puis, plus récemment, 5% encore, soit au total 15%. Les associations de propriétaires d'immeubles mettent tout en œuvre pour être autorisées à augmenter encore les prix des loyers, alors que les sociétés coopératives de logement s'en sont tenues aux prix des loyers d'avant guerre. Il y a évidemment des exceptions des deux côtés. Sous quelle apparence se présentent les nouvelles conditions? Chez les propriétaires, une proportion de 90% d'entre eux a exigé cette augmentation de leurs locataires ; le 10% a conservé les prix d'avant la guerre. Pour les sociétés coopératives de logement, les conditions sont précisément contraires, ce qui veut dire qu'environ 90% d'entre elles maintiennent, de nos jours encore, les anciens prix de loyers, sans aucune augmentation, et qu'environ le 10% de ces coopératives ont haussé le prix de leurs logements. Au point de vue numérique, la situation n'est peut-être pas très exacte (il n'y a malheureusement pas de statistique à ce sujet), mais cet aperçu général du développement des prix de loyers dans la pénurie actuelle de logements pourrait se justifier : de toutes façons, le locataire de la coopérative de logement est protégé de la hausse non justifiée de son loyer.

Voilà donc un avantage certain qu'apporte la possession d'une part sociale au locataire : et sa valeur est plus grande encore que la stricte économie qu'elle fait faire. Elle profite avant tout aux locataires-coopérateurs, qui habitent depuis plusieurs années dans leur logement, et dont l'appartement est au prix d'avant guerre. Le fait que cet avantage des sociétés coopératives soit si évident rend la plupart des propriétaires un tant soit peu nerveux, et ils n'apprécient pas du tout que ces sortes d'associations puissent ainsi mettre un frein à de nouvelles augmentations générales de loyers. Mais la part sociale a aussi une valeur intrinsèque, qui ne peut pas être exprimée par des francs. Par l'acquisition de cette part sociale, et par l'emménagement dans un logement coopératif, le locataire s'assure un « logis familial durable » ; il ne peut pas être congédié d'une manière arbitraire par son propriétaire. Personne ne peut être tenté de chercher la faveur de ce propriétaire. Le président et les organes administratifs, dans une société coopérative de logement, sont nommés par les locataires eux-mêmes, et peuvent être démis de leurs fonctions par le même moyen. Dans cette atmosphère, la vie de famille peut mieux se développer : mari et femme ont, dans l'appartement coopératif, un sol plus solide, une base, ce qui est d'une grande importance pour l'édification d'une famille saine. Le développement de la société, par l'industrialisation et par l'« urbanisation » durant ces cent dernières années, a beaucoup contribué à « l'éclatement » de la famille. La coopérative de logement est un moyen d'agir contre cette action néfaste, dans le domaine de la vie sociale et de l'habitat.

Evidemment, l'acquisition d'une part sociale comporte en soi certains dangers : si la société coopérative est mal gérée, par exemple, on peut perdre en partie, ou complètement, la valeur de cette part ; cela est déjà arrivé, rarement il est vrai. A notre point de vue, ce risque n'est pas un désavantage : sans risque et sans péril, on ne peut pas atteindre à quelque chose de grand ; cela est également valable pour la coopération. D'ailleurs, dans une association coopérative de logement, chaque locataire a la possibilité, par le contrôle de l'administration, en prenant part aux assemblées, d'avoir une influence directe sur la marche des affaires et de se protéger de tous les dommages qui peuvent survenir.

Hö.

(Trad. de *Das Wohnen.*)