

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 28 (1956)

Heft: 3

Artikel: Création d'une coopérative de cautionnement pour les coopératives de construction et d'habitation

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124508>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.01.2025

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

CRÉATION D'UNE COOPÉRATIVE DE CAUTIONNEMENT POUR LES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

I

Chacun sait qu'actuellement le financement de la construction d'immeubles locatifs est en général assuré comme suit : une banque hypothécaire ou un autre établissement de crédit accorde une hypothèque de 1^{er} rang (prêt sur gage immobilier) pour un montant s'élevant du 65 au 70 % de la valeur de l'immeuble et une hypothèque de II^e rang allant de 65 ou 70 % à 85 %. Le solde, jusqu'à 100 %, devant être fourni en fonds propres par le maître de l'ouvrage.

Le prêt hypothécaire II^e rang n'est octroyé par les banques et autres établissements de crédit, dans la règle, seulement après avoir obtenu des cautions solvables garantissant la dette sur gage immobilier. Considérant que le cautionnement par des particuliers occasionnait souvent de nombreuses difficultés, des groupements de propriétaires se constituèrent en coopératives de cautionnement. Ces dernières avaient pour but d'assurer le cautionnement des hypothèques de II^e rang et des rangs suivants par l'ensemble des propriétaires intéressés et ainsi de permettre aux particuliers de construire ou de faire l'acquisition d'un immeuble, en les libérant de la recherche de cautions. Par ailleurs, en cas de perte sur les cautionnements, la répartition des risques est faite sur une plus large base.

Ces coopératives de cautionnement des propriétaires privés ont eu, dans notre pays, une heureuse influence depuis des dizaines d'années.

II

D'une manière générale, on peut prétendre que la construction d'appartements à but social par des coopératives de construction et d'habitation n'a pu se développer en Suisse que pendant la période de la crise des logements. A cette époque, les autorités (Confédération, cantons, communes) se virent dans l'obligation de venir en aide aux coopératives de construction et d'habitation afin d'encourager la construction de logements destinés avant tout aux personnes à revenus modestes et moyens. Cette aide des pouvoirs publics se manifesta le plus souvent par la prise en charge d'hypothèques de II^e rang et rangs suivants, ou par leur cautionnement afin de permettre aux coopératives de construction et d'habitation de mettre sur le marché des logements à la portée des familles à revenus modestes.

Depuis quelques années cette aide des pouvoirs publics a été supprimée dans presque tout le pays ; il en est résulté pour les coopératives nouvellement fondées une impossibilité d'assurer le financement d'un projet de construction. Les coopératives de construction de logements à but social ne peuvent plus actuellement mettre de nouveaux logements sur le marché.

Une telle situation ne peut subsister, car les coopératives d'habitation n'ont pas seulement une importante mission à remplir pendant la période la plus aiguë de la crise du logement, mais elles doivent continuer leur action afin de mettre à disposition des appartements sains à des prix convenables.

III

Afin de permettre de poursuivre la construction de logements par une institution pouvant se suffire à elle-

même, l'U.S.A.L. a étudié la création d'une coopérative de cautionnement. Cette institution donnera aux coopératives de construction et d'habitation une possibilité d'autofinancement grâce au cautionnement des hypothèques de II^e rang et des rangs suivants. Les différents groupements de coopérateurs membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement ont aujourd'hui la possibilité, grâce à leurs propres moyens, de contribuer à mettre sur pied cette institution coopérative de cautionnement.

Le Comité central, après avoir étudié à fond cette question, a adopté un projet de statuts d'une coopérative de cautionnements hypothécaires pour coopératives suisses de construction et d'habitation. Ces statuts seront soumis à l'assemblée constitutive prévue pour le 26 mai 1956.

IV

Les statuts précisent que le but de cette coopérative est d'encourager la construction d'habitations coopératives par l'octroi de cautionnements d'hypothèques de II^e rang et rangs suivants ainsi que de crédits de construction. Dans la règle, les cautionnements peuvent s'élever jusqu'à concurrence d'une charge totale représentant le 90 % de la valeur d'estimation ; si des garanties complémentaires peuvent être données, la coopérative pourra accorder un cautionnement pour un montant supérieur à 90 %.

Afin d'atteindre son but, la coopérative se procure les moyens financiers nécessaires en faisant souscrire par ses membres des parts sociales de son capital et en obtenant des engagements de garantie des autorités, des banques, ou autres institutions de droit public ou privé.

Le montant total des cautionnements accordés ne peut pas excéder le décuple de la somme représentée par le fonds de réserve, les parts sociales et les engagements de garantie.

La coopérative émet des parts sociales d'un montant de 100 fr., auxquelles il est prévu de servir un intérêt au taux usuel.

Les pertes éventuelles seront couvertes par le fonds de réserve. Si celui-ci n'est pas suffisant, le solde du déficit sera supporté par les parts sociales et les engagements de garantie, proportionnellement à leur montant.

Les organes de la coopérative sont : l'assemblée générale, le comité et l'Office de contrôle.

V

En supposant, par exemple, un capital de garantie (part sociales plus engagements de garantie) s'élevant à 1 000 000 de francs, la coopérative de cautionnement pourrait accorder des cautions d'hypothèques de II^e rang et rangs suivants pour un montant de 10 millions. En estimant un coût de construction d'immeubles d'une valeur de 50 millions, sur lesquels il serait accordé en moyenne le 20 % de cautionnements hypothécaires, il serait possible de mettre sur le marché 1600 nouveaux logements.

VI

Au sujet des risques d'une coopérative de cautionnement pour les coopératives d'habitation, nous pouvons donner les précisions suivantes : durant la crise du loge-

ment qui suivit la première guerre mondiale, grâce à l'aide des pouvoirs publics, il fut construit, surtout dans les plus grandes villes de notre pays, plusieurs milliers d'appartements à loyer modeste. Les pouvoirs publics engagèrent plusieurs centaines de millions pour financer des constructions de logements, en prenant à leur charge les hypothèques de II^e rang et rangs suivants. Ces prêts sur gages immobiliers n'ont occasionné jusqu'à présent aucune perte, malgré la grave crise économique qui sévit sur le marché du logement peu après 1930. Les coopératives d'habitation ne furent naturellement pas épargnées et virent leurs recettes locatives diminuer à cause des appartements vides. La communauté des coopérateurs a surmonté cette crise et en peu de temps les coopératives se sont complètement relevées.

De nombreuses années d'expérience nous permettent d'affirmer que les risques d'une coopérative de cautionnement pour les coopératives d'habitation sont excessivement minimes. Nul doute que même en cas de crise les membres des coopératives d'habitation ne parviennent à doubler le cap des difficultés grâce à leur esprit d'entraide et de solidarité.

VII

Nous nous adressons maintenant à tous les membres des coopératives d'habitation de notre union en les invitant à adhérer à la coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives suisses de construction et d'habitation.

Les coopératives d'habitation à but social ont pour principe l'entraide mutuelle. Il est de votre devoir d'encourager, par esprit de solidarité, la mise sur pied d'une institution d'entraide mutuelle concernant le plus important des biens de consommation, l'« habitation ». Grâce à votre appui, vous aurez contribué en bon coopérateur à la fondation d'une coopérative de cautionnement pour les coopératives suisses de construction et d'habitation.

Cette œuvre du mouvement coopératif répond à une nécessité pour le bien-être des familles et du pays tout entier !

*Le Comité central
de l'Union suisse pour l'amélioration
du logement.*

LE NOUVEAU SIÈGE DE L'UNESCO SERA PRÊT EN 1957

Les bâtiments modernes destinés à remplacer l'Hôtel Majestic comme siège de l'Unesco représenteront une innovation architecturale à Paris. Il s'agit, d'une part, d'une grande construction de sept étages en forme d'Y pouvant loger, dans plus de six cents bureaux, un secrétariat groupant environ 1200 personnes et comportant une grande salle de conférences, sept plus petites pour les travaux des commissions, un restaurant, un service médical, un bar et une « cafetaria » pour les délégués et les membres du personnel. D'autre part, une autre construction basse et longue abritera un hall immense pour les séances solennelles.

Commencés en avril 1954, ces bâtiments seront achevés au début de 1957. Ils sont situés sur la rive gauche de la Seine, près de l'École militaire et de la Tour Eiffel, face à une grande esplanade qui sera interdite à la circulation automobile. Les plans de l'ensemble ont été établis par trois architectes : le Français Bernard Zehruss, l'Italien Pierre Nervi et l'Américain Marcel Breuer. La construction en forme d'Y a été adoptée par eux à la suite du rejet d'un plan prévoyant la construction du premier gratte-ciel parisien.

Les architectes se conforment, dans ses lignes générales, au plan conçu au XVIII^e siècle par Jacques-Ange Gabriel, créateur de l'École militaire. On sait que J.-A. Gabriel avait laissé derrière l'École militaire un large espace vide en forme de demi-cercle. Cet espace comprenait la place de Fontenoy, coupée du reste par un rideau d'arbres. Avant la guerre, la moitié du demi-cercle disponible a été occupée par de nouvelles constructions destinées à devenir les Ministères de la sécurité sociale et de la marine marchande. Le nouveau siège de l'Unesco respectera l'ensemble prévu par Gabriel, sa façade opposée à l'École militaire étant infléchie de façon à compléter le cercle.

Ainsi le bâtiment le plus moderne de Paris s'encadrera dans une perspective prévue par un architecte du XVIII^e siècle. Limitées à sept étages par les règle-

ments, les trois ailes du futur Secrétariat de l'Unesco ressemblent un peu, vues du ciel, à une hélice à trois pales concaves, le centre étant constitué par le hall d'entrée où fonctionneront sept ascenseurs. L'une des ailes fera face au vieux quartier de Grenelle et un large espace pourra servir de parking à plus de cent voitures.

La construction coûtera plus de deux milliards de francs (exactement deux milliards cent millions). Le Gouvernement français a consenti un prêt équivalent au tiers de cette somme et qui sera remboursable sans intérêts en trente ans. Selon l'architecte américain et chef des travaux, M. Eugène-H. Callison, la somme prévue ne sera pas dépassée. Le matériel pour la construction, réuni sur une base internationale, a été commandé auprès de onze firmes françaises et de sociétés italiennes, suisses, belges et anglaises.

En ce moment, deux cent cinquante ouvriers travaillent sur le chantier. Mais bientôt ce chiffre sera doublé. Le plan prévoit que l'on commencera la décoration intérieure en août 1956. Grâce à la disposition prévue pour cette véritable « Cité radieuse », aucune pièce de l'ensemble ne donnera sur une cour intérieure, chaque bureau étant insonorisé et largement éclairé par de vastes fenêtres couvrant les murs extérieurs.

Trois méthodes de chauffage seront employées : le système traditionnel de radiateurs à eau sera utilisé pour les bureaux des fonctionnaires, le chauffage par air chaud et par irradiation sera employé pour les autres salles. Ces décisions ont été prises après enquête auprès des membres du secrétariat qui ont des avis différents quant aux meilleures façons de se chauffer. Les Américains et les Français, par exemple, apprécient une douce chaleur alors que les Anglais ferment volontiers leurs radiateurs et ouvrent leurs fenêtres. On a donc décidé de laisser à chacun la possibilité de se chauffer selon son désir. L'ensemble - bâtiments, jardins, esplanades représentant le nouveau siège de l'Unesco couvrira trois hectares. La hauteur ne dépassera pas vingt-sept mètres.