

Financement de l'habitation et coopératives

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 12

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127569>

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.

Financement de l'habitation et coopératives¹

35

Au début d'octobre, Pro Familia et Pro Juventute ont tenu une séance d'information au Collège de l'Elysée, à Lausanne, à laquelle étaient conviées toutes les associations qui se préoccupent de la sauvegarde de la famille.

Des films réalisés dans les places de jeux Robinson de Zurich et de Bâle ont été projetés. Un débat animé a suivi au cours duquel la plupart des participants ont assuré la «Commission Robinson» de leur appui.

Prochainement, une première expérience à Lausanne-Valmont

Sur l'initiative de la Société de développement de La Sallaz-Vennes, un terrain sera mis à disposition des enfants au printemps prochain.

Cette expérience sera originale, puisque la Commune de Lausanne envisage de la tenter sans animateur professionnel responsable. Une association responsable sera cependant créée, qui s'appuiera sur les groupes locaux pour trouver des animateurs bénévoles. Une telle option est rendue possible en raison de la dimension exceptionnelle du terrain: 12 000 m² dont 4000 utilisables.

Sur le plan vaudois :

Une lettre sera adressée aux municipalités des soixante-sept communes vaudoises de plus de mille habitants, pour leur demander instamment de réserver des terrains pendant qu'il en est encore temps.

Sur le plan romand

La Ligue vaudoise Pro Familia, qui est à l'origine de cette démarche, demandera au Cartel romand HSM de prendre le relais sur le plan romand.

Cent trente-sept autres communes seraient alors contactées, toujours pour cette raison: réserver des terrains bien situés.

Une telle entreprise nécessite la compréhension et l'appui de tous, et, à la base, une information objective des buts poursuivis et des chances d'aboutir.

Tout renseignement concernant les places de jeux Robinson peut être obtenu au secrétariat HSM-Pro Familia, avenue de Rumine 2, 1005 Lausanne.

R. H.

L'on dispose de nombreux renseignements sur l'expérience de nombreuses régions du monde en matière de coopératives d'habitation, tant dans les pays développés que ceux qui le sont moins². Dans ces conditions, il y a sans doute intérêt à choisir quelques exemples de réussite d'une action coopérative et à faire ressortir les principaux facteurs de cette réussite en vue de recommander les mesures à prendre aux échelons gouvernemental et international.

Bien que les coopératives d'habitation présentent des caractéristiques extrêmement diverses, il est possible de les classer en fonction de leur rôle et de leur mode d'organisation. Une coopérative peut s'occuper de l'épargne et du crédit, de la construction ou de l'administration des habitations, ou exercer simultanément plusieurs tâches. Elle peut être organisée à partir de la base, par un certain nombre de personnes qui s'unissent dans leur intérêt commun, d'en haut, par une société d'encouragement, ou encore par des particuliers constituant un comité au sein d'une société coopérative permanente déjà existante³. Il y a des raisons de croire que pour tirer la maximum d'avantages d'une coopérative, il est préférable de réaliser une certaine intégration fonctionnelle dans le cadre d'une organisation permanente.

D'une manière générale, on attribue plusieurs avantages à la formule coopérative, mais chacun d'entre eux doit être soigneusement évalué dans le contexte d'un pays donné afin de vérifier si il se concrétisera effectivement. Ces avantages sont les suivants:

- a) Mobilisation de l'épargne et affectation de cette dernière à l'habitation et aux installations communautaires;
- b) Réalisation d'économies grâce:

¹ Mesures proposées en vue du financement de l'habitation, de la planification et de la construction. Nations Unies, New York 1973.

² Notamment, Organisation internationale du Travail, *Les coopératives d'habitation* et ICHDA, *op. cit.* Un rapport spécial, *Techniques of financing co-operative and non-profit housing developments in selected countries* a été établi par la *International Co-operative Housing Development Association for the United Nations* en décembre 1967. Une documentation de base utile figure également dans *Construction d'habitations par des Organismes à But non lucratif* (publication des Nations Unies, numéro de vente: 56.IV.7) et dans le *Rapport du Cycle d'Etudes sur la Construction d'Habitations par des Organismes à But non lucratif en Asie et en Extrême-Orient* (ST/TAA/SER.C/29).

³ Organisation internationale du Travail, *op. cit.*, p. 159 à 161.

- I) A l'élimination de la spéculation et des intermédiaires aux divers stades, depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la construction;
- II) A l'obtention plus facile de crédits à des conditions favorables;
- III) A des économies d'échelle sous des formes diverses – achats groupés, opérations groupées, etc.
- IV) Au parti tiré des relations interindustrielles verticales en amont grâce à la création, par la coopérative, de ses propres organismes fournisseurs lui procurant des matériaux de construction et de services techniques;
- V) A une gestion bénévole.

Il semble que la gestion des habitations existantes est moins onéreuse dans le cadre d'une organisation coopérative que dans les cas où le propriétaire est un organisme public ou une personne privée⁴. En revanche, les banques peuvent, à certains égards, exercer une action plus efficace que les coopératives lorsqu'il s'agit d'exécuter certaines tâches telles que le contrôle des achats de terrain; des honoraires d'architecte et des soumissions et la recherche des titres de propriété⁵. Ainsi des facteurs d'ordre économique autant que culturel interviennent dans l'évaluation des chances de succès d'une organisation coopérative dans un pays donné. L'Organisation des Nations Unies et ses commissions économiques régio-

⁴ *Le Financement du Logement en Europe* (publication des Nations Unies, numéro de vente: 58.II.E.3).

⁵ Comme c'est le cas au Mexique, ainsi que l'a noté Oldman, *op. cit.*, p. 196.

nales pourraient apporter une contribution très appréciable à la mise au point de cette technique importante en aidant les pays à déterminer quels sont les facteurs qui militent en faveur de la création de coopératives d'habitations et quels sont ceux qui réduisent la capacité d'action des coopératives existantes. Pour entreprendre une étude ou un travail analytique dans ce domaine, il importe de se tenir en rapport étroit avec les organisations coopératives internationales et nationales dont l'expérience et les ressources peuvent constituer un apport extrêmement précieux.

Le financement des opérations des coopératives est assuré par la mise en commun des ressources des membres qui sont représentées par des actions ou des dépôts d'épargne dont le montant cumulé constitue le premier versement pour la construction de logements. Dans de nombreux pays, le montant du premier versement doit représenter 5 à 10% de la valeur du logement. Dans les pays d'Europe de l'Est, ce pourcentage a tendance à être plus important, mais les conditions dont sont assorties les hypothèques sont très favorables et comportent dans certains cas l'octroi d'une subvention en capital ou de primes pour dépôt épargné. Pour les groupes à faible revenu, un premier versement de 5 à 10% représente encore une somme considérable et la clientèle des coopératives, de même que celle de toutes les autres institutions bénévoles, se limite au départ aux classes moyennes de la population, c'est-à-dire à ceux qui exercent un emploi permanent dans les secteurs organisés et avancés de l'économie. L'évolution des coopératives dans les pays européens avancés permet de penser toutefois que dans

Panneaux de façade préfabriqués «Aeroplac»


ROCPAN SA

☎ 037/33 1050

1634 La Roche

Domaine d'application:

Les panneaux «Aeroplac» sont spécialement indiqués pour les façades-rideaux, contre-cœurs, allèges, cloisons mobiles, éléments de façade pour villas familiales préfabriquées, etc. Différentes possibilités de revêtement.

Licence: Sodexco Ltd., Zurich.

certains cas, les coopératives peuvent élargir leur base et accueillir finalement les classes de la population les moins favorisées en matière de revenu.

L'expérience des différentes régions en matière d'organisations coopératives est extrêmement variée, et il convient de la passer rapidement en revue pour découvrir les secrets de la réussite de l'action coopérative et ses chances de succès dans d'autres régions. Dans les pays scandinaves et l'Europe de l'Est, les coopératives d'habitation se sont développées au point d'assurer à elles seules une grande partie de la construction annuelle de logements. En Suède, les deux principales coopératives opèrent dans le cadre d'une politique d'avant-garde en matière de logement, qui compte beaucoup sur les coopératives pour atteindre les objectifs fixés dans le secteur de l'habitation, mais dont les organes d'exécution se gardent de consentir des avantages directs aux coopératives. A l'heure actuelle, les coopératives suédoises peuvent produire des habitations bon marché et de bonne qualité pour pratiquement toutes les classes de la population. Les principaux facteurs de leur réussite semblent être: le fait qu'elles organisent elles-mêmes leurs services techniques et de recherche, les frais afférents étant amortis dans le cadre des hypothèques; une intégration en amont avec le secteur de la production des matériaux de construction et celui de la préfabrication des éléments de construction ou des constructions entières – et également une centralisation des services financiers et techniques de l'habitation accompagnée d'une décentralisation de l'administration et de la mobilisation de l'épargne.

Au nombre des autres mesures ayant facilité la construction de logements pour les ménages à faible revenu, l'on peut citer: le parrainage par des coopératives de la construction de logements individuels faisant appel à l'autoconstruction et aux éléments préfabriqués, ainsi que des échanges mutuels de services entre les coopératives d'habitation et les autres coopératives (d'assurance par exemple).

Si les pouvoirs publics prennent les mesures appropriées, ces conditions peuvent être réunies dans les pays en voie de développement et porter leurs fruits au terme d'un délai beaucoup plus court que les trente ou quarante ans qu'a nécessités leur mise au point par les coopératives suédoises.

Ces dernières années, les coopératives d'habitation ont été encouragées et subventionnées directement par les

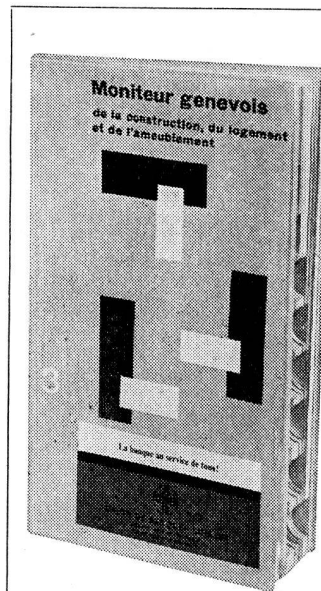


Fabrique de glaces argentées
Glaces pour vitrages
Glaces de couleurs
Vitrages isolants:
Thermopane - Moutex
Polyglass, etc.
Marmorites
Verre à vitre, verre épais
Verres spéciaux
Ateliers de biseautage,
polissage, argenture,
sablage industriel

Vitrierie générale

**Miroiterie
Romande**

LAUSANNE
Av. d'Echallens 69
Tél. 25 88 25



Cette publication spécialisée apporte aux architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, fournisseurs et agents immobiliers, une aide efficace. Ouvrage de documentation pratique, il fournit aux professionnels une multitude de renseignements indispensables

Edition 1974

Moniteur genevois de la construction et du logement

Envoi sans frais moyennant paiement préalable de
Fr. 16.— au compte de chèque postal **12-13983**

29. 1.-3. 2. 1974
chaque jour 9-18 h

Swissbau + Hilsa

Exposition suisse de la construction avec participation internationale, Bâle

Que trouver où?
Swissbau Bâle (foire d'échant.):
génie civil et travaux publics,
constructions, gros œuvre,
second œuvre, installations,
aménagement, constructions
et éléments préfabriqués.

Exposition internationale de la technique du chauffage, de la climatisation et de la technique sanitaire, Zurich et Bâle

Hilsa Zurich (Züspa):
chauffage, sanitaire, pompes.
Hilsa Bâle (foire d'échantillons):
ventilation, climatisation, régulation,
ferblanterie et aménagements d'ateliers.

Bâle + Zurich

Facilités de transports

Il faut avoir vu l'une et l'autre!



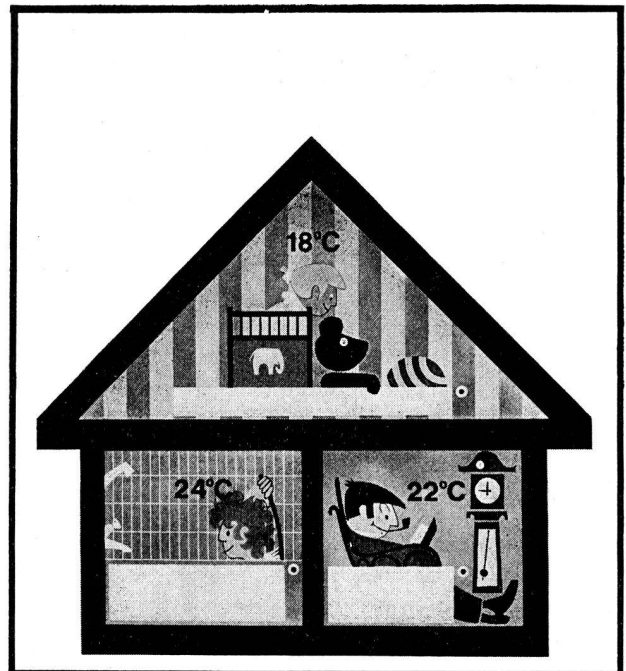
pouvoirs publics dans nombre de pays de l'Europe de l'Est. C'est ainsi que des prêts dont le taux d'intérêt s'échelonne entre zéro et 3% et l'échéance entre 45 et 60 ans sont consentis aux coopératives polonaises. Une distinction est opérée entre les coopératives de propriétaires et les coopératives de locataires, et ce sont ces dernières qui bénéficient du traitement le plus favorable. L'encouragement aux coopératives s'inscrit dans le cadre d'une politique concertée tendant à décentraliser les responsabilités en matière d'habitation et à faire davantage appel à l'épargne volontaire, à certaines institutions, aux autorités et aux entreprises locales.

On n'a guère enregistré de faits nouveaux dans le mouvement coopératif dans les pays d'Afrique ces dernières années⁶. Cependant, les sociétés de crédit polyvalentes et d'autres organisations mutuelles se sont multipliées dans toute l'Afrique. La plupart d'entre elles sont néanmoins analogues à des coopératives de consommation qui doivent faire appel aux crédits d'un coût élevé qui leur sont consentis par un marché financier peu organisé ou sous-développé. Les coopératives sont tributaires des crédits à long terme que les autres institutions peuvent leur consentir à des conditions acceptables. Par ailleurs, les milieux intéressés sont généralement conscients de la nécessité de recueillir un grand nombre de conseils techniques, juridiques et administratifs avant de mettre en place des associations bénévoles de ce type dans le domaine de l'habitation. C'est ainsi que des conseils d'ordre juridique sont nécessaires pour mettre au point les garanties devant permettre aux associations coopératives de poursuivre sans interruption leur activité bénévole. A l'une des dernières réunions sur le financement de l'habitation, organisée par la Commission économique pour l'Afrique, des représentants ont recommandé que la CEA «s'efforce d'établir un programme pilote de logements coopératifs dans l'un des pays africains» avec une assistance internationale et que les divers pays instituent des «organisme nationaux de coordination qui seraient chargés de mettre en contact les associations mutuelles du pays pour leur permettre d'utiliser leurs fonds de manière plus rationnelle⁷.

Tous les Etats arabes ont l'expérience des organisations coopératives sous une forme ou une autre, mais c'est en Tunisie et en Egypte que le mouvement coopératif en matière de logement est le plus avancé. Dans certains pays, les coopératives peuvent acquérir des terrains auprès des pouvoirs publics pour un coût modique. En Egypte, les coopératives d'habitation sont activement encouragées et aidées par les pouvoirs publics par l'intermédiaire de l'Organisation égyptienne des coopératives d'habitation. En Tunisie, ce sont les organisation du travail qui servent d'intermédiaires pour ces mesures d'encouragement. Dans les deux pays, des emprunts sont consentis à des conditions très favorables. Les annuités d'amortissement versées par les coopératives tunisiennes sont recueillies par un fonds renouvelable pour le loge-

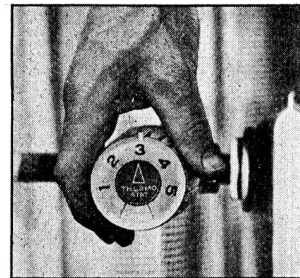
⁶ Commission économique pour l'Afrique et fondation pour les pays en voie de développement (Allemagne), rapport de la réunion régionale sur les *Problèmes techniques et sociaux de l'Urbanisation en Afrique (en particulier le financement du Logement)* (E/CN.14/HOU/40), p. 49-50, par. 184 à 188.

⁷ *Ibid.*, par. 188.



Températures ambiantes individuelles - confort de chaleur optimum

Avec des thermostats Danfoss aux radiateurs vous êtes maître des températures ambiantes. Vous ajustez, les thermostats régulent – jamais trop chaud, jamais trop froid – exactement les tempé-



ratures que vous désirez. Le chauffage central à lui seul ne peut vous procurer ce bien-être. La chaleur doit être commandée thermostatiquement. C'est ça le vrai confort et la bonne rentabilité. Avec les thermostats de radiateur Danfoss les températures ambiantes deviennent une chose toute personnelle. Consultez votre installateur. Il sait combien il est simple d'équiper, à un prix abordable, vos radiateurs de thermostats Danfoss.

MANUFACTURE D'APPAREILS DE CONTRÔLE ET DE RÉGULATION AUTOMATIQUES

WERNER KUSTER SA

Succursale de Lausanne:
Rue de Genève 98
1000 Lausanne, tél. (021) 25 10 52
Siège principal: 4133 Muttens-Bâle
Hofackerstrasse 71, tél. (061) 42 12 55
Succursale de Zurich, tél. (01) 93 40 54

Danfoss

Demandez la littérature spéciale.

7197


Nom _____

Société _____

Adresse _____

**CHAUFFAGES
TOUS SYSTÈMES**

Lausanne
Av. Tissot 2
Tél. (021) 23 32 95




BRAUCHLI SA

A. & Roger REMPER

LAUSANNE Av. d'Echallens 38 Tél. 24 67 23

Installations sanitaires
Eau
Gaz
Ferblanterie
Couverture

Maîtrises fédérales Projets et devis



Cuisines

Venez voir mon exposition,
demandez un devis
sans engagement
ou le prospectus sur

les cuisines bp

Représentation régionale
Georges Lautenschlager
Agencements

Avenue de Morges 175-177
1004 Lausanne
Tél. 021/25 48 91

ment. Toutefois dans bien des pays arabes tels que la Jordanie, l'Iran, le Soudan, les coopératives d'habitation n'ont pu progresser faute de capitaux.

Le Gouvernement central de l'Inde prend à sa charge 25% du coût des programmes de logement organisés par les coopératives en faveur des ouvriers de l'industrie et leur consent à des conditions avantageuses un emprunt pouvant couvrir jusqu'à 65% du coût total. Les prêts publics pour la construction d'habitations à l'intention des ménages à faible revenu ne sont pas consentis à des particuliers mais à des organisations bénévoles et notamment aux coopératives. Dans les Etats de la fédération, les pouvoirs publics fournissent des services techniques aux coopératives qu'ils aident à acheter des matériaux et à mettre en valeur les sites de construction⁸.

En Israël, les coopératives d'habitation sont devenues l'un des principaux instruments de la politique des pouvoirs publics en matière d'habitation, notamment par l'intermédiaire de grandes organisations intégrées telles que Shikun Ordim (Société pour l'habitation des travailleurs).

En Amérique latine, la Société chilienne de crédit immobilier (CORVI) a fourni d'importants moyens de crédit pour la constitution de coopératives. En outre, des organisations coopératives individuelles se sont associées en une fédération (TECHNICOOP), avec l'Association chilienne du bâtiment, en vue de faire baisser les coûts de la construction. Il est intéressant de noter que, si les coopératives se sont fédérées en Colombie en 1962, et que si l'Institut de crédit immobilier de Colombie a fait des efforts considérables pour réduire les coûts de la construction et fournir des logements à la population jouissant d'un revenu peu élevé, l'absence d'un système organisé de fourniture de crédit à taux d'intérêt faible, qui encouragerait la participation de familles jouissant de moyens modestes et permettrait de faire des plans à long terme, a fait obstacle à la croissance des coopératives⁹. Vu la grande expérience acquise dans ce domaine, il est possible de tirer quelques conclusions sur la constitution de coopératives du logement dans les pays en voie de développement. Tout d'abord, si une coopérative a pour objet de construire des habitations pour les groupes de population à faible revenu, on ne peut envisager de la créer à l'aide, uniquement, des ressources fournies par ses membres. Il faudra que le gouvernement fournisse une aide considérable, sous la forme de capitaux, d'assistance technique, de terres et de services juridiques et autres. Etant donné que les groupements coopératifs ne se créent pas spontanément dans de nombreuses cultures, il sera aussi extrêmement important de fournir les services de promotion et d'enseignement voulus; d'autre part, un programme de logement devrait avoir les moyens de faciliter la création de groupes *ad hoc*¹⁰.

La taille de l'organisation coopérative est un facteur

⁸ A working paper on housing finance établi pour le Colloque sur le financement de l'habitation, qui s'est tenu à New Delhi en février 1965. Cette étude contient un certain nombre d'exemples sur l'importance de ces relations.

⁹ Organisation internationale du Travail, *Coopératives d'habitation* (Genève, 1965), p. 125.

¹⁰ Oldman, *op. cit.*, p. 197.

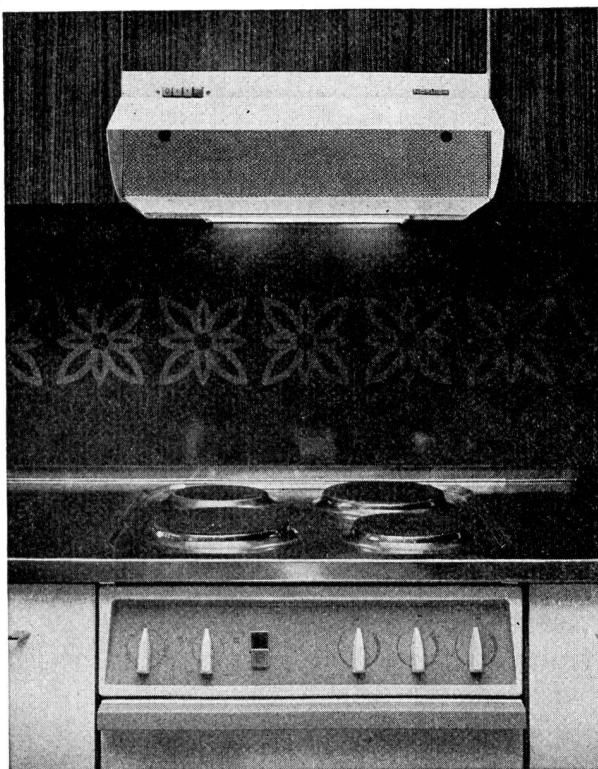
important si l'on souhaite qu'elle exerce une influence suffisante pour faire baisser les coûts de la construction. L'expérience montre également que des économies d'échelle ne sont réalisables que dans les cas où il est fait appel assez tôt à des compétences techniques et à des ressources financières importantes, et que les mouvements coopératifs devraient être organisés et bénéficier d'un appui à l'échelon national. L'assistance gouvernementale, qu'elle soit technique ou financière, doit être fournie, au moment opportun, à des conditions avantageuses, et son volume doit être assez important pour qu'il soit possible de retirer des organisations coopératives de logement les avantages à long terme qu'elles offrent. Les mises de fonds initiales pourront évidemment être amorties, à la longue, en tant que partie des coûts du projet. Au fur et à mesure du développement de la coopérative, des excédents s'accumuleront probablement, et il faudra promulguer des lois pour régir leur distribution. Ils serviront, en partie, à rembourser des subventions, et le reste pourra être versé à un fonds de roulement qui permettra de financer de nouvelles constructions¹¹. Un effort de rédaction important devra être effectué sur le plan juridique en vue de définir les droits des membres des coopératives, les questions de transfert de propriétés ou de droit d'occupation, et la direction de l'organisation. L'apport d'une assistance extérieure peut aussi favoriser sensiblement la croissance des coopératives. L'Organisation des Nations Unies pourrait par exemple

¹¹ *Ibid.*, p. 192.

faire rédiger un ensemble type de règlements régissant les coopératives d'habitation et les condominiums, et les distribuer comme suggéré précédemment pour le code des dispositions régissant les hypothèques¹². Diverses organisations non gouvernementales qui s'intéressent à la question des coopératives peuvent fournir tant sur le plan juridique que sur le plan technique une assistance considérable en ce qui concerne l'établissement de coopératives. Ces groupements peuvent avoir une très grande efficacité au sein d'un programme international coordonné comme le programme des Nations Unies pour le développement, et des mesures devraient être prises en vue de l'organisation d'un cadre approprié à cette fin. L'expérience de la Suède, de la Tunisie et du Chili indique qu'une assistance technique, fournie sous la forme d'une aide pour l'établissement des plans et l'acquisition de matériaux, n'est pas suffisante. Ce sont en fait des liens directs et ininterrompus entre l'organisation coopérative et les industries du bâtiment et de matériaux de construction qui sont nécessaires. Une organisation coopérative devrait étendre ses activités jusque dans les régions rurales et y encourager la construction locale à l'aide d'éléments préfabriqués. Les coopératives doivent enfin être protégées contre l'inflation qui risque de réduire le montant des capitaux dont elles disposent pour leurs opérations.

¹² Résumé du Colloque de la Commission économique pour l'Asie et l'Extrême-Orient sur le financement de l'habitation, p. 61, par. 9.

Plus d'odeurs dans votre cuisine...



avec la nouvelle hotte de cuisine NORDISK

- Très grand débit d'air
- Deux vitesses
- Silencieux
- Filtre à graisse efficace
- Facile à nettoyer
- Lampe d'éclairage
- Correspond aux normes des cuisines
- Approuvé par l'ASE
- Une année de garantie

Demandez une documentation à :

Werner Kuster S.A.

Succursale de Lausanne: rue de Genève 98
1000 Lausanne Tél. (021) 25 10 52

Siège principal: 4132 MuttENZ / Bâle
Hofackerstrasse 71 Tél. (061) 42 12 55

Succursale de Zurich: Tél. (051) 93 40 54