

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 62 (1989)
Heft: 5

Vereinsnachrichten: Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives de construction et d'habitation

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: 13.10.2024

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

core 40 230 appartements nouvellement construits dans toute la Suisse. En ce qui concerne les petits appartements, les deux-pièces continuaient à remplacer les logements d'une pièce. En dehors de cela, les dimensions des appartements sont restées identiques. Dans les 96 régions urbaines, la construction de nouveaux logements a nettement diminué, tandis que dans les petites communes on a enregistré une augmentation continue, tendance qui est sans doute due à la répartition déséquilibrée des réserves en terrains.

Les statistiques officielles ne fournissent pas de réponse claire et nette à la question de savoir qui sont les constructeurs de ces nouveaux appartements. Pour des raisons techniques, on a recensé uniquement les communes comprenant plus de 2000 habitants. Mais la construction de logements a été transférée toujours plus en direction des communes plus petites. Ainsi, les constructeurs de plus d'un tiers des nouveaux appartements sont restés inconnus. De plus, les personnes faisant construire un immeuble ne sont souvent pas les mêmes que les futurs propriétaires. Les investisseurs institutionnels préfèrent acheter des immeubles déjà loués, tandis que les personnes privées acquièrent des maisons clé en main. Par ailleurs, les statistiques réunissent toutes sortes de personnes juridiques (à l'exception des sociétés coopératives construction et d'habitation) dans un seul groupe de constructeurs. Ce groupe, comprenant tout l'éventail, de l'établissement artisanal à l'investisseur institutionnel, fut responsable de 40,7% des immeubles construits en 1987, dans les communes comptant plus de 2000 habitants. Le groupe des constructeurs le plus important fut celui des personnes individuelles. Leur part qui, depuis un certain temps déjà, se situait autour de 50%, a mê-

me atteint 55% en 1987. En ce qui concerne les sociétés coopératives, leur part du marché fut de 9,6%, pour 2518 nouveaux appartements. Selon les informations de l'USAL, il est douteux que cette part du marché ait pu être conservée en 1988. Toutefois, durant la même période, une certaine réticence s'est fait remarquer chez les investisseurs institutionnels également. Parmi les institutions d'utilité publique, la Logis Suisse Ticino SA, qui s'est attaquée à un important projet de construction, constituait une grande exception.

Malgré le manque de terrains à bâtir, le nombre des maisons particulières n'a pas cessé d'augmenter. Avec 30,7%, leur total représentait presque un tiers des unités d'habitation nouvellement construites en 1987. Par contre, les réserves d'habitation existant dans les zones déjà bâties n'ont quasiment pas été exploitées. Le nombre des appartements démolis diminue en permanence (en 1987, leur total s'élevait encore à 1634). L'augmentation du nombre d'appartements (3373 en 1987) était plutôt due à la transformation d'anciens logements. La discussion concernant une concentration de la population dans des quartiers d'habitation déjà existants a rencontré un vif intérêt auprès du public. Toutefois, on a constaté que les prescriptions en matière de construction ainsi que la technologie appliquée jusqu'à présent ne favorisaient guère une modification des normes actuellement en vigueur.

Les rénovations d'anciens appartements se sont poursuivies. On suppose que leur part au total des investissements a encore augmenté. Ces rénovations n'étaient pourtant

**Société coopérative
de cautionnement
hypothécaire
pour coopératives
de construction
et d'habitation**

Assemblée générale

Chers coopérateurs,
Nous vous invitons à la 32^e assemblée
générale ordinaire prévue pour le

samedi 3 juin 1989 à 13 h 15,

à Palexpo à Genève.

Ordre du jour

1. Procès-verbal de l'assemblée générale du 28 mai 1988.
2. Rapport annuel 1988.
3. Comptes annuels et bilan au 31.12.88.
Rapport des vérificateurs des comptes.
Vote sur la décharge au comité.

4. Elections (remplacement d'un membre démissionnaire du comité).
5. Propositions individuelles.
6. Divers.

Les membres ayant des propositions à présenter à l'assemblée générale sont invités à les faire parvenir par écrit d'ici au 6 mai 1989 au président M. E. Matter, case postale, 4005 Bâle 5.

Le président:

E. Matter

Le gérant:

W. Albrecht

pas toujours fondées sur l'idée de conserver et de renforcer la valeur résidentielle; souvent, on cherchait tout simplement à justifier une augmentation massive des loyers, les appartements nouvellement rénovés étaient souvent trop coûteux pour certaines catégories de revenus. Par conséquent, les personnes moins fortunées se voyaient repoussées dans des appartements mal situés et disposant d'un standard minimal.

En ce qui concerne la vente des immeubles d'habitation déjà existants, on manque de statistiques éloquentes. Cependant, selon l'avis des spécialistes en matière de biens immobiliers, les prix des immeubles d'habitation ont à nouveau augmenté plus que le niveau général des prix. Le rendement brut des immeubles proposés, quant à lui, était particulièrement inquiétant, car souvent situé au-dessous de 5%. Cela signifie que, à long terme, aucun acquéreur n'est en mesure de gérer un tel immeuble de manière économique, sans procéder à une augmentation massive des loyers. Les sociétés coopératives de construction et d'habitation obligées d'avoir recours à des prêts extérieurs n'avaient alors guère la possibilité d'acquérir des immeubles. Même les offrants bien intentionnés à leur égard étaient souvent incapables de leur attribuer l'adjudication, s'ils pouvaient obtenir des sommes nettement plus élevées de la part d'autres acquéreurs. Il est difficile de savoir qui sont les responsables de cette manipulation des prix à la hausse, car tous reproches y relatifs ont été vivement refusés par les parties concernées. Dans cette situation confuse, l'opinion publique a été amené à croire que la faute devait être imputée à des spéculateurs anonymes.

3. Marché du logement

S'il est juste que la formation des prix relative aux immeubles d'habitation soit déterminante pour l'évolution des loyers, nous approchons d'une période difficile. Une condition essentielle à cet effet est, bien entendu, que la demande en appartements reste inchangée; comme déjà mentionné dans le chapitre «Economie et population», cela est peu probable en ce moment.

Dans la plupart des cantons et des communes, la pénurie en logements s'est aggravée au cours des deux dernières années. Le facteur indicatif usuel, à savoir le nombre des appartements vacants par rapport à la totalité des logements, a montré un manque accru en appartements. Dans toute la Suisse, au milieu de 1988, seul 0,5% de tous les appartements étaient vacants. Cela fut le taux le plus bas jamais enregistré depuis 1974, où le chiffre des appartements vacants fut recensé pour la première fois dans son ampleur actuelle. En outre, ce taux représentait une fraction de ce que les experts considèrent nécessaire au bon fonctionnement du marché des logements. En ce qui concerne la portée du chiffre des appartements vacants, les opinions divergeaient

beaucoup. Les uns trouvaient qu'il était exagéré de parler d'une pénurie de logements, tandis que d'autres croyaient que ce chiffre n'était qu'un premier signe annonçant un problème plus important. L'évolution des loyers laissait également supposer une aggravation générale de la pénurie des logements. Les loyers ont augmenté nettement plus que le renchérissement général, fait qui ne pouvait pas être influencé par la double baisse des taux hypothécaires.

En ce qui concerne l'indice des prix à la consommation des deux dernières années, on a enregistré une augmentation des loyers de 6,3%, le renchérissement total étant de 3,2% seulement. Le fait que les budgets privés soient entravés davantage par le paiement du loyer a également été démontré à l'aide de recensements effectués par l'Office fédéral de la statistique. Il en sort que les valeurs statistiques furent haussées en particulier par les appartements nouvellement construits à prix élevé ainsi que par l'augmentation massive des loyers à la suite des rénovations d'anciens immeubles. Par ailleurs, les différentes associations de locataires ont également mentionné les augmentations de loyers résultant soit de la vente d'un immeuble, soit de nouveaux contrats de location.

Dans la mesure où les augmentations de loyers étaient provoquées par le renchérissement et les travaux de rénovation, les sociétés coopératives de construction et d'habitation ne pouvaient pas rester passives.

Dans la région de Zurich, leurs recettes en loyers ont augmenté, entre 1985 et 1987, de 57 fr. en moyenne, soit de 10%. Sur l'ensemble du marché du logement de la ville de Zurich, les loyers pour des appartements de la même grandeur ont augmenté de 127 fr. durant cette même période. Cette augmentation correspond à 9% des loyers (étant en moyenne nettement plus élevés que les loyers des sociétés coopératives) de 1985. Toutefois, les valeurs concernant le marché de l'habitat ne sont pas suffisamment éloquentes. Le fait est que, en 1986, les locataires dépensaient environ un quart de leur revenu pour le paiement des loyers, y compris les charges. Pourtant, la situation réelle s'écartait toujours davantage des valeurs statistiques moyennes. Cela ressortait par exemple très clairement des recensements relatifs aux loyers effectués par l'Office fédéral de la statistique. Le prix moyen d'un quatre-pièces s'élevant, en mai 1988, à 775 fr. par mois, se compose de 649 fr. pour des appartements construits en 1947 ou avant, de 863 fr. pour des logements construits après 1947 et de 1360 fr. pour des appartements dans des immeubles nouvellement érigés. Bien entendu, ces trois catégories comprennent encore des valeurs moyennes à larges écarts. Afin de rendre la situation réelle quelque peu plus transparente, il a fallu remonter à des recensements spéciaux effectués sur l'ordre des Offices fédéraux du logement et de la statistique.

Les résultats provenant de ces recensements s'avéraient indispensables pour une analyse exacte de la situation qui règne sur le marché du logement. Ils ont montré que, même lorsque les logements sont mis à disposition en quantité suffisante, il existe toujours des déséquilibres structurels et régionaux. Ces derniers ont à nouveau poussé certains groupes de la population dans des situations désespérées.

4. Encouragement à la construction de logements

L'opinion publique et politique pensait que la pénurie sur le marché du logement était due en particulier à la demande. Des mesures de la part de l'Etat visant à élargir l'offre en nouveaux appartements semblaient peu indiquées pour faire face à la pénurie pour deux raisons. Compte tenu de l'évolution actuelle, on croyait qu'une offre plus importante en logements effectuée avec des dépenses raisonnables ne pourrait pas répondre à la demande et resterait ainsi sans effets importants. Cette supposition doit être considérée dans le contexte de soucis généraux qui veut qu'il y aura parfois, dans un proche avenir, une offre trop importante en logements à cause d'un futur décalage de la structure démographique. Un autre argument allant à l'encontre de la construction forcée de nouveaux appartements est qu'une telle action aurait pour conséquence un accroissement dans les catégories de prix supérieures et non pas dans les catégories très prisées de prix modérés. Compte tenu du décalage toujours plus important entre les loyers des nouveaux appartements et les loyers des anciens appartements, les dépenses visant à réduire les prix des nouveaux appartements ont encore augmenté. Les frais y relatifs pouvaient, pour un nouvel appartement, facilement se situer dans la dimension de l'ensemble du loyer d'un ancien appartement.

Le Département fédéral de l'économie publique (DFEP) a nommé en juin 1987 une commission d'experts «Rénovation d'anciens immeubles». Elle avait comme mission de s'occuper de l'encouragement public des rénovations d'appartements. Sous la présidence de Monsieur A. Linn, Bâle, elle devait en particulier élucider comment et dans quelles mesures les moyens de l'Etat devaient être adaptés aux nouvelles conditions. La commission, à laquelle le directeur de l'USAL s'était également joint, termina ses travaux en été 1988 par un rapport adressé au chef du DFEP.

Dans sa requête à l'Office fédéral du logement, l'USAL a mentionné, en été 1988, l'augmentation des frais à payer par les locataires des appartements subventionnés. L'Union était d'avis que les taux relatifs à l'entretien, aux taxes publiques et à la dévaluation pour cause de vieillissement devaient être élevés lors de la calculation des loyers maximaux autorisés. L'économie résultant des réductions des taux hypothécai-

res fut, selon les recensements statistiques de l'USAL, absorbée par l'augmentation des frais dans d'autres domaines. Pour cette raison, l'USAL a recommandé à ses membres d'attendre, avant de diminuer les loyers de façon générale, que l'on dispose d'une décision à propos de l'augmentation des taux. En 1987, on a annoncé que l'augmentation des taux serait acceptée par les autorités responsables. Grâce à la concordance avec la réduction des taux hypothécaires, cette augmentation a pu être réalisée par les sociétés coopératives de construction et d'habitation sans que les loyers soient haussés.

Il ne faut pas oublier les contributions immatérielles destinées à l'encouragement de la construction de logements. Mentionnons – sans vouloir fournir un aperçu complet – les études de la commission de recherches «logements», les activités du groupe de travail «habitat» de la SIA et celles du groupe de recherches «habitat 2000» des EPF de Zurich et de Lausanne. Il y a eu également des concours d'architecture consacrés au thème de l'habitat comme par exemple le concours international European pour jeunes architectes et le concours du canton de Zurich pour le «Sidi-Areal» de Winterthur.

5. Droit au bail

A la suite de la votation concernant l'article 34 septies de la protection des locataires, c'est en 1987 que commença la délibération du projet de loi dans les commissions et au Parlement. Le premier numéro de la revue spécialisée «Pratique du droit au bail» pour le droit au bail suisse a paru la même année. Elle a rendu plus accessible le domaine relatif au droit au bail également aux non-juristes.

6. Le mouvement coopératif

Le comité «habitat» de l'Alliance coopérative internationale a organisé une conférence en été 1988 à Stockholm. Les thèmes: le rôle des sociétés coopératives de construction et d'habitation dans l'Etat et dans la société, la vie sociale dans les régions d'habitation et la solidarité entre les sociétés coopératives de construction et d'habitation. Le directeur de l'USAL a également participé à cette conférence parfaitement organisée et documentée.

En été 1987, lors d'une conférence à Friedrichshafen, les sociétés coopératives de construction et d'habitation de la République fédérale d'Allemagne ont présenté leur ligne directrice. Cette dernière a été rendue publique sous la devise «plus qu'un simple toit» et a reflété de façon impressionnante l'image renforcée des sociétés coopératives de construction et d'habitation d'Allemagne.

NB: La place manque évidemment pour faire paraître intégralement le rapport annuel. Nous nous sommes donc limités à la première partie, le texte intégral et le bilan étant disponibles auprès du secrétariat central, Bucheggstrasse 107, 8057 Zurich, tél. 01/362 42 40.