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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 69 (1997)

Heft: 2

Artikel: Actualités ASH : fonds de solidarité, rapport annuel 1996

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129533

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: 13.07.2025

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

FONDS DE SOLIDARITÉ, RAPPORT ANNUEL 1996

DES LOYERS AVANTAGEUX GRÂCE AU FONDS DE SOLIDARITÉ

Le Fonds de solidarité ressent lui-aussi les conséquences de la récession. En effet, la première fois depuis de nombreuses années, les dons versés au Fonds de solidarité n'ont pas atteint le niveau de l'année précédente. Avec Fr. 563725.15, le résultat est toutefois très réjouissant. En cette période difficile, faire un don n'est pas une évidence! Il est réjouissant de constater que malgré cela, 407 coopératives, donc une très grande proportion des coopératives affiliées à l'ASH, ont contribué cette année à l'alimentation de ce fonds, même si les montants étaient parfois moins élevés que durant les années «grasses». Le montant mentionné ci-avant comprend une contribution de plus de 11 000 francs d'une coopérative dissoute. Cette dernière avait prévu cette solution dans ses statuts. Ce montant est maintenant à la disposition d'autres coopératives.

En 1996, 12 coopératives d'habitation d'utilité publique ont obtenu un prêt du Fonds de solidarité d'un montant total de 3 360 000 francs. En raison du manque de capital propre et des subventions insuffisantes, quelques-uns de ces projets n'auraient pas pu être réalisés sans ce soutien. Dans d'autres cas, les loyers auraient atteint un montant inacceptable. Les problèmes qui résultent des mesures d'économie de l'Etat ne touchent pas seulement les jeunes coopératives expérimentant de nouveaux modèles d'habitat, mais de plus en plus aussi des coopératives établies depuis fort longtemps en subissent les conséquences.

La très forte concurrence sur le marché de la construction et la chute des prix qui en découle, fait que la construction est actuellement relativement avantageuse. La tendance à la baisse des taux hypothécaires se poursuit. Dès le 1er janvier 1997, le taux d'intérêt des prêts de l'ASH est fixé à 3,75 %, c'est-à-dire qu'il se situe à 1 % au-dessous du taux de la Banque Cantonale Zurichoise pour les hypothèques en premier rang pour les immeubles d'habitation. Les prêts de l'ASH sont donc encore plus avantageux. Pour les coopératives, ils sont surtout maintenant et à l'avenir un complément intéressant et une alternative aux autres crédits. Dans certains cas, le Fonds de solidarité permet de réaliser un projet, que ce soit une rénovation ou une nouvelle construction intéressante qui aurait disparu dans un tiroir si cette possibilité n'existait pas.

L'idée coopérative de l'aide mutuelle – et ce non seulement à l'intérieur d'une coopérative – est concrétisée de manière idéale par le Fonds de solidarité. Les nombreuses contributions de petites et grandes coopératives font qu'à l'avenir également, toutes les coopératives, indépendamment de leur âge et du nombre de logements qu'elles possèdent, puissent en profiter. A la page 3 du présent rapport, les projets d'une nouvelle construction et d'un assainissement qui ont bénéficié en 1996 d'un prêt du Fonds de solidarité sont décrits plus en détail.

Comme chaque année, les comptes détaillés et les chiffres du bilan du Fonds de solidarité de 1996 seront soumis aux membres de l'ASH dans le cadre des comptes de l'Association.

LES PRÊTS SUIVANTS ONT ÉTÉ ACCORDÉS EN 1996:

Prêts pour de nouvelles constructions: 2 440 000 francs

Grâce au financement partiel par le Fonds de solidarité, deux coopératives bernoises ont pu réaliser leur projet de construction en 1996. L'une d'entre elles s'est engagée notamment en faveur de la construction adaptée aux personnes handicapées. Une coopérative bâloise a pu agrandir par une nouvelle construction, un lotissement existant grâce au Fonds de solidarité. Une coopérative d'Uster, fondée en 1990, pourra construire un immeuble à Egg, des contrats de réservation étant d'ores et déjà signés pour tous les logements. Une autre coopérative construit à Uster. Ce projet est décrit plus en détail à la page suivante. En ville de Zurich, 14 logements ont été construits dans le quartier très apprécié de Höngg. Une coopérative offrant des logements pour personnes âgées agrandit par 13 nouveaux logements un ensemble d'habitations existant. En même temps, les logements existants pour personnes âgées sont rénovés. Il n'est pas encore sûr si des subventions seront accordées à ce projet, raison pour laquelle un prêt du Fonds de solidarité était une condition importante pour la réalisation du projet.

Prêts pour des rénovations / acquisitions et rénovation: 920 000 francs

Un prêt a été octroyé à une coopérative saint-galloise fondée en 1994. La

LE FONDS DE SOLIDARITÉ EN CHIFFRES

	1996	1995
Versements bénévoles	Fr. 563725.–	Fr. 589245.–
Montant des prêts à la fin de l'année	Fr. 11608700.–	Fr. 10703550.–
Nombre de prêts actuels	69	66
Nouveaux prêts accordés	Fr. 3360000.–	Fr. 2321000.–
Remboursements en 1996	Fr. 1251850.–	Fr. 1096100.–
Nombre de coopératives ayant versé des contributions au Fonds de solidarité	407	345

coopérative a acquis une maison vide à rénover. Une coopérative bâloise réalise une rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Une autre coopérative acquiert et rénove une maison pour locataires, dont les enfants sont adultes et partis, afin que, d'une part, ils puissent rester dans la coopérative et, d'autre part, les grands logements soient libérés pour de jeunes familles. Une coopérative bernoise qui rénove «doucement» des maisons répertoriées par le service de la protection du patrimoine, a également obtenu un prêt du Fonds de solidarité. Ce projet est également décrit plus en détail ci-après.

EXEMPLES: DEUX CAS DE SOLIDARITÉ ACTIVE PARMI LES COOPÉRATIVES

Des logements dans de nouvelles constructions avec un loyer acceptable grâce au Fonds de solidarité et une compensation des loyers

En 1995, la coopérative d'habitation Schönheim à Zurich a pu fêter son 50e anniversaire. Elle possède 545 logements et maisons familiales qui se situent en majorité à l'extérieur de la ville. La coopérative s'est déjà implantée antérieurement à Uster. Elle souhaite être encore davantage présente dans cette ville. Par ailleurs, «... pour assurer le succès de la coopérative à l'avenir, le parc du logement devra être rajeuni sur la base d'une politique de lotissement raisonnable, c'est-à-dire que l'offre de logements devra être conforme aux nouvelles connaissances et être adaptée aux besoins de l'habitat moderne» (extrait du rapport annuel de la coopérative). Cet objectif sera réalisé par la construction de 14 logements sis à la Unterbühlenstrasse, un quartier très tranquille. La pénurie du logement n'y est pas grande, mais les logements disponibles sont beaucoup trop chers. La coopérative d'habitation Schönheim aimerait y remédier par son projet. Grâce au subventionnement transversal à l'intérieur de la coopérative, les loyers se situeront à un niveau acceptable. La coopérative n'a pas obtenu de subvention par le canton, le contingent était d'ores et déjà épuisé.

Conservation d'espace habitable à prix avantageux grâce à l'assainissement doux en ville de Berne

La coopérative Q(uartier)-Hof a été fondée en 1989 et a pu acquérir auprès de la Ville de Berne, en droit de superficie, les immeubles du Quartier-Hof à assainir. Les bâtiments figurent dans le répertoire du Service des monuments historiques. Les locataires sont essentiellement des jeunes qui ne sont pas en mesure de payer des loyers élevés. Il est prévu d'effectuer la rénovation indispensable le plus «doucement» possible. Les cuisines, les toilettes et le chauffage central seront remplacés dans tous les immeubles. Par ailleurs, une douche sera installée par immeuble. Dans la mesure du possible, on tiendra compte de critères écologiques lors de la rénovation. Deux des 26 logements d'un à trois pièces seront transformés de telle sorte qu'ils soient accessibles en fauteuils roulants. Un immeuble sera transformé en un logement de 10 pièces. Les 40 habitants du Q-Hof devront souscrire des parts sociales et participer à la transformation, p. ex. par des travaux de peinture. Grâce à cette participation et à la dispense de payer la rente foncière pendant 5 ans, l'augmentation des loyers est acceptable. Avec un loyer de 650 francs pour un appartement rénové de deux pièces, ces logements peuvent toujours être considérés comme très avantageux.

Le Fonds de solidarité constitue une action d'aide des coopératives qui se base sur la réciprocité. Cela signifie que le plus grand nombre de coopératives de construction et d'habitation non seulement paie des contributions bénévoles, mais, en cas de besoin, pourra bénéficier d'un prêt à taux d'intérêt favorable pour des nouvelles constructions, l'acquisition de terrains et d'immeubles ainsi que pour des rénovations. Il est évident que toutes ces prestations sont également valables pour votre coopérative.
Les documents pour des demandes ainsi que tout renseignement complémentaire peuvent être obtenus auprès de l'ASH.

LCAP '98 – 2000

Le Conseil fédéral ne veut pas modifier radicalement la ligne de sa politique du logement. En effet, pour certains groupes de la population il n'y a toujours pas suffisamment de logements. Il a dès lors décidé de poursuivre l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements, mais il a tenu compte des critiques exprimées à l'égard de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). La situation sur le marché étant aujourd'hui plutôt détendue, le Conseil fédéral souhaite réduire fortement le volume de l'encouragement pour les années 1998 à 2000.
Voilà très brièvement la teneur du nouveau message du Conseil fédéral au sujet des crédits-cadre destinés à l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements. Bien que le temps presse, le Conseil fédéral a longuement retardé cette affaire. Il a par ailleurs considérablement réduit le volume de 5000 logements annuels, approuvé à l'unanimité par la Commission fédérale pour la construction de logement au mois de décembre. Le Conseil fédéral veut limiter ce volume à 3500 logements par an. Notamment les logements locatifs à construire seront touchés par cette réduction: à la place des 1800 logements, seulement 1300 logements pourront être construits avec le soutien de la LCAP. Pour les acquisitions de logements, les moyens ont été totalement supprimés.
Dans tous les domaines, redéfinir les dimensions est à l'ordre du jour. Le Conseil fédéral a finalement approuvé cette affaire. Nous pouvons alors nous demander si le verre est à moitié plein ou à moitié vide. Même si seulement les véritables coopératives d'habitation pouvaient bénéficier des moyens disponibles pour l'encouragement des logements locatifs, le nombre de 1300 logements par an serait trop limité. En effet, les coopératives d'habitation construisent environ le double de logements par an.
L'Office fédéral du logement prévoit d'encourager notamment des logements locatifs au bénéfice de l'abaissement supplémentaire, donc des logements dont les habitants remplissent certaines conditions telles qu'un faible revenu, une certaine occupation et, éventuellement, certains critères d'âge. Cet objectif serait facile à atteindre si, à l'avenir, ces abaissements pouvaient être versés sans que ces mêmes logements bénéficient obligatoirement d'un abaissement de base. Une possibilité analogue existe par ailleurs depuis fort longtemps pour les logements en propriété encouragés par la LCAP et les rénovations de logements locatifs. Il convient d'étendre cette possibilité aux logements locatifs. Si, comme le Conseil fédéral l'a annoncé, une modification de l'ordonnance est envisagée, cette adaptation doit être

Une des coopératives genevoises particulièrement réussies: l'Emphytehome de Genève.

intégrée. Pour les coopératives d'habitation nouvellement créées, un abaissement de base étendu est indispensable. Les coopératives d'habitation plus âgées qui peuvent procéder à une compensation interne, n'ont pas besoin d'un abaissement de base pour tous leurs logements. Au contraire, pour ces coopératives, un tel abaissement peut constituer une charge. Toutefois, elles ont bel et bien besoin des abaissements supplémentaires de la Confédération et si possible du canton pour les nouveaux logements qu'elles souhaitent louer à des personnes économiquement et fortement défavorisées. Elles financent et louent les autres nouveaux logements sans aide étatique et atteignent ainsi la mixité sociale souhaitée.

Des réductions sont également prévues en ce qui concerne les participations et les prêts octroyés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et leurs organisations faîtières. Presque la moitié du montant de 105 millions de francs est consacrée à la participation au capital de la SAPOMP AG. Cette société achète des immeubles dont la situation financière est difficile et qui, à l'époque, avaient été construits avec le soutien de la LCAP. Le but de cette opération consiste à minimiser les pertes financières de la Confédération. Étant donné que la Confédération augmentera sans doute également sa participation à d'autres sociétés, il ne restera plus un grand montant pour les fonds de roulement qui sont les seuls fonds dont bénéficient tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En d'autres termes: la réduction de 30 millions de francs de la position «Contributions fédérales remboursables» touche les plus de 1000 coopératives d'habitation.

Les lotissements planifiés aujourd'hui pourront, dans le meilleur des cas, être réalisés l'année prochaine. Trop de temps s'écoule pour les maîtres d'ouvrage sociaux. Ils ne peuvent pas attendre jusqu'en automne de l'année prochaine lorsque les autorités décideront si l'encouragement à la construction sera poursuivi et comment, le cas échéant, il sera conçu dès 1998. Les coopératives d'habitation espèrent dès lors non seulement que les réductions apportées par le Conseil fédéral au crédit-cadre soient annulées, elles ont également des motifs valables pour exiger que le Conseil aux Etats approuve le crédit-cadre lors de la session spéciale du mois d'avril. Cette session spéciale sera consacrée au programme d'occupation; il n'y a pas de doute, l'encouragement de la construction de logements en fait partie.

Dr Fritz Nigg
Directeur ASH Suisse