

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 3

Artikel: La brûlante question des fonds propres

Autor: Curtat, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129618>

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: 07.01.2025

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

LA BRÛLANTE QUESTION DES FONDS PROPRES

C

ristiane Layaz, présidente romande de l'ASH, a derrière elle une expérience continue en matière de gestion de coopératives. Ce qu'elle a vécu au quotidien pendant plus de vingt ans l'a préparée à son rôle au sein du mouvement coopératif romand. Présidente engagée, déterminée, elle observe un certain essoufflement du mouvement, particulièrement en nos régions. L'an dernier, seules trois nouvelles coopératives d'habitation ont rejoint la troupe pas trop nombreuse de celles qui composent l'ASH, section romande. A l'origine de cette «pause», quelques raisons apparentes et concordantes : progression de l'individualisme, recul de l'épargne des familles, déplacement du soutien public en direction de personnes économiquement faibles qui ne trouvent pas en leur sein assez de forces pour entrer dans un projet d'habitation en commun avec ses multiples implications financières, administratives ou simplement humaines.

Et bien sûr, last but not least, ces hectares de plancher vides de tout locataire parce qu'on a construit avec le seul souci de faire de l'argent. Non des logements...

- Christiane Layaz, votre engagement dans le projet des Pugessies à Yverdon, remonte à une vingtaine d'années. Quel bilan après tout ce temps ?

- *Le sentiment d'avoir œuvré, avec tout le comité, à une réalisation originale. A*

l'époque, l'idée d'une coopérative de propriétaires hérissait plutôt nos correspondants au sein des autorités ou de l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement (red - USAL, ancien titre de ce qui forme l'ASH). Aujourd'hui les esprits ont changé.

- Est-ce que ce groupe d'une soixantaine de ménages qui sont venus habiter les Pugessies voilà vingt ans a beaucoup évolué. Et dans quel sens ?

- *Au départ, la vie communautaire était évidemment plus intense. Il y a eu des mouvements dans notre groupe, des décès, des reprises d'appartements par les enfants. Parce que notre projet était voulu et pensé pour les familles, ces reprises ne posent aucun problème. Mais je dirai que la nouvelle génération n'a pas encore pris le relais.*

- Combien vaut un appartement de 4 pièces aux Pugessies ?

- *Entre 320 et 350 000 fr l'appartement. Tout le reste, la situation géographique, le jardin potager, les espaces verts, les cours et passerelles, tout cela est en plus.*

- Ce qui apparaît une bonne affaire n'est quand même pas à la portée de tous. Le prix que vous venez d'énoncer limite l'achat à une classe de population qui peut disposer de 40 000 fr de fonds propres, éventuellement en s'appuyant sur sa caisse de pension.

- *Je pense qu'il faut dissocier les choses. Dans le cas que vous évoquez la personne doit disposer de montants importants pour acheter son appartement. On est sur un autre terrain avec un projet de coopérative d'habitation. Un dossier de ce type est porté, pour l'essentiel, par des financements extérieurs. Les banques sont là pour ça même si elles renâclent toujours davantage à assumer ce service pour la communauté. Le vrai problème c'est le*

Christiane Layaz dans le décor de la Coopérative «Pugessies» : le mouvement coopératif est contraint à une adaptation constante (Photo Bureau Curtat)



rapport entre fonds propres et financements extérieurs. Longtemps on a admis que 5% de fonds propres réunis par les promoteurs d'une coopérative pouvaient offrir une assez bonne garantie aux autres prêteurs pour que le projet se réalise. Aujourd'hui, pour des raisons diverses et pas toujours bien explicitées, on exige 10% de fonds propres. Ce changement d'attitude pénalise ceux qui ont le plus grand besoin de se loger à bon marché et qui comptaient sur la Coopérative d'habitation pour accéder à un logement dont le loyer ne soit pas dicté par la spéculation. C'est une iniquité.

- Mais le fonds de roulement de l'ASH ne peut-il prendre le relais ?

- Il le prend, évidemment, mais pas à fonds perdus. Son remboursement doit intervenir dans un délai relativement bref et il est alourdi du poids des intérêts. Dans le domaine du logement nous n'avons pas d'arrêté Bony qui autorise les pouvoirs publics à prendre tout ou partie des intérêts d'un prêt accordé aux entreprises à leur charge. Croyez-moi, ce problème des fonds propres c'est le grand problème du jour pour les coopératives d'habitation.

- Pour les petites coopératives d'habitation. Qui pourraient, en l'occurrence, trouver le soutien des grandes coopératives d'habitation. A moins que leurs conseils d'administration n'y voient une objection dogmatique ?

- C'est évidemment une idée. Si le mouvement trouvait des forces en son sein il se serait sans doute en meilleure posture pour demander des soutiens à l'extérieur.

- Est-ce qu'on peut espérer une aide des pouvoirs publics lorsqu'une part du parc immobilier récemment construit par des promoteurs privés reste sans occupants ?

- C'est, bien sûr, la question. Qui sous-tend une observation de bon sens : les milieux qui ont construit avec un objectif de profit savent mieux se faire entendre que les coopératives d'habitation dont les animateurs ont construit sans recherche de profit. On n'en tirera pas un parallèle définitif.

Propos recueillis par Robert Curtat

DU COTE DE LA BAS

Bonne nouvelle : la Banque Alternative Suisse (BAS) se porte bien ! C'est l'essentiel de l'information communiquée au printemps à Zurich par le président de son Conseil d'administration. Mauvaise nouvelle : la Banque Alternative Suisse change de posture face à la question du niveau des fonds propres. A peu de choses près elle se retrouve dans la même position que les banques commerciales face à un projet d'habitat social.

«Parce que nous ne pouvons renoncer aux règles de prudence, commente Dominique Roten, responsable de la représentation romande de la banque alternative. Pour autant nous ne renonçons pas à notre activité dans l'habitat social qui forme 60% de notre bilan.»

Pour la BAS, ce virage sur l'aile est évidemment moins confortable que pour les banques commerciales. Un pamphlet diffusé par les milieux des arts et métiers, à quelques semaines de sa conférence de presse de printemps, souligne l'ambiguïté de son action. Même si c'est forcer le trait que de l'assimiler à la banque à crédit gratuit imaginée par Proudhon, elle prospère d'autant mieux au sein d'un système qu'elle dénonce que ses clients ont trouvé dans ce système assez de ressources pour qu'ils puissent se montrer généreux envers la BAS.

Reste l'action continue de celle qu'on appelle la banque d'Oiten, son engagement dans des placements à vocation éthique - et c'est bien le cas du logement social ! - son ouverture à une société où la maximisation des profits n'est pas le seul credo. Inventifs, les animateurs de la BAS ont mis en place des fonds d'investissements pour soutenir des projets d'agriculture biologique, d'énergie alternative, voire de places de travail valorisant les femmes. Un champ largement délaissé par ses concurrentes auxquelles les commentateurs des arts et métiers ne trouvent que des qualités. Sans doute parce que, comme Goethe, ils préfèrent une injustice à un désordre.

ct

La Société Coopérative d'Habitation de Lausanne en 1997

Le Conseil d'administration de la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL), réuni le 24 mars 1998 sous la présidence de Monsieur Bernard Meizoz, président, constate que, malgré le marasme du marché immobilier, la SCHL se porte bien. Elle continue d'afficher des résultats en hausse :

- son bénéfice progresse,
- son expansion se poursuit,
- son parc de logements est entièrement loué.

Le plan d'investissement 1998-2002 prévoit d'engager 58,5 millions de francs dans la rénovation de son parc immobilier et 15,5 millions dans des constructions nouvelles, soit au total 68 millions. La SCHL joue ainsi un rôle de premier plan dans la relance de l'activité dans le secteur du bâtiment.

Le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée de payer un dividende de 5 pour cent.

LA SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DE LAUSANNE (SCHL) en chiffre:

	1997	1996	Variation
	en mios de francs		%
Résultat d'exploitation	5.3	5.1	+ 3.5
Somme du bilan	240.0	213.4	+ 12.4
Capital social	16.7	15.0	+ 11.3
Investissements	23.3	8.8	+ 265.0
Fonds de réserve et provisions	49.7	45.5	+ 9.3
Valeur de rendement des immeubles (Capitalisation au taux de 7 %)	246.3	242.4	+ 1.6
Valeur d'assurance incendie (Indice 108)	317.0	316.0	+ 0.3
<hr/>			
Nombre de logements	1629	1582	+ 47
Taux d'occupation des logements	100 %	100 %	