

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 6 (1933)

**Heft:** 10

  

**Artikel:** L'abaissement des loyers dans les Sociétés coopératives d'habitations en Suisse

**Autor:** Mangold

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119749>

### **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:** 02.04.2025

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

## L'abaissement des loyers dans les Sociétés coopératives d'habitations en Suisse.

Résumé de la conférence donnée par M. le Prof. Mangold à l'occasion de l'assemblée générale de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, à Genève, le 13 mai 1933.

### Une enquête.

Le Comité central avait décidé une enquête sur ce sujet auprès des sociétés coopératives d'habitation dans l'idée que le chômage et l'abaissement des prix provoqués par la crise économique actuelle ne pouvait rester sans influence sur le prix des loyers et, par conséquent, sur la situation des coopératives d'habitation.

Nombre de ces dernières se trouvent dans des régions fortement atteintes par la crise ou avaient construit dans la période de construction chère. Il est donc intéressant de savoir dans quelle mesure ces sociétés sont touchées et de connaître leur opinion sur la réduction des loyers; ceci d'autant plus que des magistrats ou des propriétaires privés reprochent aux coopératives de ne pas participer à la réduction générale qui se fait sentir.

### Demandes et réponses.

Sur environ 100 sociétés, 56 ont pris part à l'enquête. Le travail n'était pas très compliqué, aussi est-il d'autant plus regrettable de constater que près de 44 % des sociétés n'ont pas répondu et démontré ainsi le peu d'intérêt qu'elles portent à l'activité du Comité central.

### Les résultats.

Les résultats montrent tout d'abord une extrême diversité dans les us et coutumes de chaque région. Combien divers sont les points de vue sur le devoir de souscrire des parts, sur l'emploi des sommes provenant de l'abaissement des taux hypothécaires, sur l'amortissement des dettes, etc. On ne peut donc pas dire que les résultats tendent à une certaine unité; on voit plutôt des tendances particulières dans chaque société. Et cela est bon, car cette diversité signifie activité et vie.

Une autre remarque: le résultat n'est pas concluant pour l'ensemble des sociétés affiliées à

l'Union. En effet, si je constate que la crise n'a pas apparemment causé de tort aux 56 sociétés qui ont répondu, je ne puis rien dire des 44 ou 50 autres coopératives.

Enfin, cette petite enquête ne permet pas de connaître la situation financière des 56 sociétés. On apprend simplement combien de logements étaient inoccupés au 31 décembre 1932, mais non la durée de leur vacance, pas plus qu'on ne sait quel est le bilan de chaque société. Ce n'était d'ailleurs pas l'intention du Comité, ni ma tâche de rapporter sur la situation financière des Sociétés coopératives d'habitation. Ce n'est évidemment pas non plus le rôle du Comité central de contrôler cette situation, bien que cette question ne lui soit pas indifférente, car en cas de nécessité, ceux qui sont en danger ne manquent pas de lui demander aide et conseil. D'autre part, chaque échec d'une société coopérative ne manque pas d'être exploité contre nos efforts et notre but par les propriétaires et adversaires du principe de la coopération.

### Questions 1 et 2.

#### Combien de logements possède votre Société?

(indiquer les logements vacants au 1<sup>er</sup> décembre 1932 ou résiliés au 1<sup>er</sup> avril.)

#### Combien de logements vacants y a-t-il dans votre Commune au 1<sup>er</sup> décembre 1932?

Sur 56 sociétés, 54 ont indiqué ce nombre de logements, soit 9054, dont 146 inoccupés, ces derniers répartis sur 18 sociétés. Le pourcentage de logements vacants est donc de 1,5 %.

Quatre sociétés présentent des situations particulières: l'une a 26, l'autre 46 logements vacants, qui venaient d'être terminés. Aujourd'hui il ne reste que 3 de ces appartements disponibles. Une troisième société a 15 logements vacants sur 453 (aujourd'hui encore 9) et la dernière a 192 logements dont 15 vacants. Dans ce dernier cas, les constructions ayant été entreprises à l'instigation des pouvoirs publics, ceux-ci payent le loyer manquant.

Il serait donc plus exact de ne pas inclure ces 46 et 26 logements dans la catégorie des appartements vacants. On peut admettre le chiffre de 80 comme base, ce qui porte à 1 % le pourcen-

tage des vacances en moyenne, et à 4 à 5 % celui de quelques sociétés.

Quant aux logements dénoncés pour le 1<sup>er</sup> avril, ils sont au nombre de 237. Toutefois, la plupart étant loués entre temps, il n'y a pas lieu de tirer de conclusions de ce chiffre.

### Question 3.

**Votre Société a-t-elle procédé à un abaissement des loyers, quand et sous quelle forme ?**

La location des logements coopératifs dépend, comme c'est le cas pour tous les logements, en général du prix de cette location. Sont-ils plus coûteux que les autres: ils restent vides; sont-ils meilleur marché (ce qui est généralement le cas): ils sont occupés. Lorsqu'un abaissement général du prix de location intervient sur le marché des logements, la question d'une réduction de loyer se pose également pour les Sociétés coopératives et peut causer un certain embarras.

Quels sont les résultats de l'enquête à ce sujet?

— Un tiers des sociétés n'a pas procédé à une réduction et deux tiers ont déjà réduit ou sont sur le point de le faire sous une forme ou sous une autre.

La diversité mentionnée plus haut se retrouve ici. On diminue le loyer pour les logements de certaines étapes de construction, par exemple celles dont la construction fut plus coûteuse. On fait une ristourne à la fin de l'année (par exemple fr. 50). On égalise les prix de location entre les divers étages de la maison (par exemple rez-de-chaussée et combles; premier et second étage). On diminue la redevance pour l'éclairage des escaliers, la finance pour l'appareil à eau chaude.

Une société a procédé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1931 à des réductions successives, en trois fois, allant jusqu'à 10,3 %. Une autre attend la suite des événements. Dans certains cas on tient compte du chômage de locataires. On déclare aussi que les loyers sont plus bas que ceux pratiqués par les propriétaires privés et qu'une réduction ne se justifie pas.

En telles localités, les coopératives préfèrent une augmentation des réserves (probablement là où les salaires sont restés intacts). Les réductions se meuvent entre 4 et 16 %, en général elles sont de 4 à 6 %. En chiffres absolus, fr. 80 à fr. 180 par logement, dans bien des cas fr. 60.—

### Questions 5 et 6.

**Quelle est la diminution de rendement pour l'année 1932? Quelle sera cette diminution pour 1933.**

Pour les grandes sociétés les réductions de loyer provoquent des diminutions importantes sur le total des loyers.

Le maximum, pour une société, est de fr. 43.000 pour 1932 et fr. 98.000 pour 1933. Dans d'autres cas ce sont fr. 30.000, fr. 10.000, jusqu'à fr. 1200, selon le nombre des habitations.

### Questions 7 et 8.

**La réduction du prix des loyers correspond-elle à une diminution du taux d'intérêts des hypothèques ou provient-elle d'autres causes?**

Vingt sociétés répondent affirmativement à la première partie de cette question. Là où une différence entre la réduction des loyers et des taux d'hypothèques existe encore, elle est utilisée pour l'augmentation des réserves, pour l'achat de nouvelles cuisinières à gaz, pour activer l'amortissement, pour des répartitions importantes, à certaines améliorations destinées à augmenter le revenu, sur le désir des locataires.

Nombre d'entre vous savent qu'il n'est d'ailleurs pas possible de calculer ces différences au franc près.

Une partie de ces réponses seraient aussi celles de propriétaires privés et il n'est pas toujours équitable de leur faire un reproche lorsqu'ils ne peuvent pas faire bénéficier leurs locataires de la réduction totale des taux hypothécaires.

### Question 9.

**Si aucune réduction n'a encore été faite, est-elle prévue prochainement ?**

Voici quelques réponses: Oui, lorsque le procès avec l'architecte sera terminé. — Lorsqu'il y aura réduction des traitements dans le domaine fédéral.

— Une réduction n'est pas demandée. — La réduction est refusée. — La somme provenant de la réduction hypothécaire est utilisée pour des améliorations et pour les locataires chômeurs. — Sur les  $\frac{3}{4}$  % de réduction du taux hypothécaire,  $\frac{1}{2}$  % va aux locataires,  $\frac{1}{4}$  à la société. — Pas de réduction: les loyers sont déjà très bas.

### Question 10.

**Que répondriez-vous à une demande de réduction de loyer de vos locataires ou du public, si vous n'avez pas encore procédé à cette réduction, ou ne pouvez ou ne voulez y procéder ?**

23 sociétés ne donnent pas de réponse. Parmi les autres, les opinions sont extrêmement divergentes: Les conditions financières ne permettent pas de réduction. — Le rendement brut est très modeste, donc pas de réduction. — Pas de diminution de traitements, pas de réduction de loyers. — Une réduction n'est possible que si le taux des hypothèques diminue et encore faudra-t-il faire d'abord face aux engagements financiers et faire les réserves nécessaires. — Une société aura terminé

l'amortissement d'un déficit seulement après 12 ans, donc pas de réduction auparavant!

Une douzaine de réponses soulignent que les logements coopératifs sont meilleur marché et même, en partie, bien moins chers que les autres logements. Plusieurs estiment qu'il est plus important d'amortir ou de créer des réserves.

Voici encore: Les locataires préfèrent plus de confort et pas de réduction. — La réduction n'est demandée que par quelques locataires. — Les sociétaires préfèrent un amortissement plus fort de la III<sup>me</sup> hypothèque. — On préfère des essoreuses dans la buanderie. — On termine les aménagements extérieurs, on installe le chauffage central et mécanise la buanderie.

Et encore: il faut d'abord des réductions plus importantes pour amener le niveau du loyer des logements construits pendant la période chère à celui des autres logements. — La réduction des loyers est une affaire interne qui doit être décidée par les sociétaires selon les circonstances particulières dans lesquelles se trouve la société. — Ou encore: La réduction doit se faire sous forme de rétrocession, à moins qu'il ne s'agisse d'une réduction pour l'égalisation relative des loyers. (Cette proposition mérite examen; elle correspond à l'usage établi dans les coopératives de consommation.)

En résumé, grande divergence des points de vue.

#### Question 11.

##### **Est-il facile ou difficile de louer vos logements ?**

Les réponses indiquent de nouveau de grandes différences dans les sociétés. Ici les 4 chambres se louent difficilement, là facilement. Ici on loue avec peine, là les appartements sont très demandés.

Voici quelques réponses:

Location plus facile en ville qu'à la périphérie à cause des frais de tram. — Les propriétaires privés offrent les grands appartements à meilleur marché. — Les maisons familiales se louent plus facilement. — La location est facile parce que la Société prend à sa charge certains frais: nettoyage des fourneaux, entretien des locaux communs, paiement du surplus de la consommation d'eau.

Dans certaines localités la crise rend le locataire difficile. Dans d'autres la demande est plus forte que l'offre. Une société loue difficilement parce que les appartements sont dans une maison collective et « moderne ».

Plusieurs réponses indiquent que l'obligation de souscrire une part sociale rend la location plus difficile.

En résumé, on peut constater ce qui suit: les logements bon marché se louent mieux que les plus chers; la pléthore de logements peut porter atteinte à la situation financière des sociétés coopératives; la crise et le chômage peuvent rendre la location plus difficile.

Il n'y a là rien que de très naturel!

On peut certainement conseiller aux sociétés qui prennent des mesures dans un sens ou dans l'autre de bien examiner auparavant les conséquences de leurs actes.

#### Question 12.

##### **Avez-vous pris des mesures particulières pour faciliter la location ?**

Articles dans les journaux. — Envoi de listes aux intéressés. — Réponse avec documents de propagande aux demandes de location parues dans la presse. — Prime de fr. 100.— pour location d'un appartement. — Autorisation de sous-louer dans les appartements de 4 chambres. — Mieux tenir compte des désirs des locataires. — Diminuer le loyer des appartements de 4 pièces.

Une question essentielle est celle des parts sociales à souscrire. Quelques sociétés ont renoncé à l'obligation de souscrire, tandis que d'autres la maintiennent en principe et en pratique. Entre ces deux conceptions il y a une quantité de modalités: Délais dans le paiement. — Facilités de paiement. A compte de fr. 100.— et le reste peu à peu. — Certaines sécurités: le versement doit garantir une tranche de loyer de 3 mois. — Renoncement, mais loyer plus élevé. — Renoncement, si pas d'autres possibilités pour des locataires sûrs. — Diminution de la part sociale. — Libération par à compte mensuels de fr. 5.—. A compte très bas de fr. 3.— à fr. 10.— seulement pour plusieurs parts.

Bienheureuses sont les coopératives qui peuvent déclarer n'avoir pas dû faire d'annonces ou la moindre propagande depuis 1919. Une société répond: Pas construit depuis des années à cause de la surproduction présumée de logements.

\* \* \*

Il me semble que ces réponses laissent percevoir dans une certaine mesure ce que les autres réponses ne montrent pas ou peu: c'est que la crise a exercé une certaine influence et qu'elle souligne toute l'importance des parts sociales. Sans participation, un locataire n'est pas sociétaire, et je comprends l'opinion de ceux qui veulent maintenir à tout prix les parts sociales. Sans celles-ci, nos sociétés coopératives d'habitation deviennent de simples propriétaires et régisseurs, et les locataires restent des étrangers inassimilables dans nos sociétés.

#### **Conclusions.**

Le résultat de l'enquête n'apporte rien d'inquiétant, mais, comme mentionné plus haut, on ne peut donner une impression valable pour l'ensemble des coopératives. Les réponses vous ont montré comment l'on envisage les questions dans divers milieux. Peut-être seront-elles l'occasion d'un nouvel échange de vues entre sociétaires. Elles vous engageront à examiner votre situation en tenant compte de votre situation financière, de celle de vos locataires et du marché des habitations en général. Il faut admettre que la crise peut durer, et pour les sociétés coopératives d'habitation, comme pour les pouvoirs publics, *gouverner, c'est prévoir.*