

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 54 (1981)

Heft: 7-8

Artikel: Le fonds de solidarité de l'Union suisse pour l'amélioration du logement en 1980

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128364>

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: 26.11.2024

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

Le fonds de solidarité de l'Union suisse pour l'amélioration du logement en 1980

Les fonds de l'Union

L'Union suisse pour l'amélioration du logement est à même de mettre des prêts de deux fonds à la disposition des coopératives de construction et de logement qui lui sont affiliées. Pour éviter de confondre ces deux fonds, il vaudrait peut-être mieux donner ici une brève description de leurs fonctions respectives. Le fonds de roulement est alimenté par les prêts à long terme octroyés par la Confédération sur la base de la loi encourageant la construction de logements. Ces moyens sont administrés par l'Union à titre fiduciaire et l'USAL les met, de sa propre initiative, à la disposition des coopératives en tant que prêts à moyen terme en vue de compléter le financement de nouvelles constructions, de l'acquisition prévoyante de terrains, et pour permettre des rénovations. Les moyens du fonds de roulement provenant de la Confédération, l'Union et les coopératives doivent s'en tenir à ses prescriptions. L'alimentation du fonds dépend pourtant en premier lieu de la situation financière de la Confédération qui est, comme vous le savez, loin d'être réjouissante.

Les choses sont différentes en ce qui concerne le fonds de solidarité de l'USAL qui est alimenté par des contributions reçues des coopératives membres et par les revenus de taux d'intérêts. Il «appartient» alors à l'Union. Son règlement prescrit que ses moyens ne doivent pas être octroyés en tant que contributions à fonds perdu, mais uniquement en tant que prêts aux coopératives. Le comité central, qui doit décider dans tous les cas de l'octroi des prêts, est cependant autorisé à octroyer des prêts sans intérêts à des coopératives en difficulté financière. Cette possibilité de renoncer à l'intérêt a fait du fonds de solidarité un véritable fonds d'assainissement au cours des dernières années. A l'époque où une série de coopératives ont eu de grands problèmes à cause des répercussions de la récession économique, ce fonds a apporté une contribution décisive et a permis d'éviter des malheurs, mis à part le cas d'une seule coopérative, qui a été mise en faillite. A l'avenir également, le fonds continuera à exercer sa fonction d'«assurance contre les accidents» pour les coopératives de construction et de logement; il y a pourtant des limites à l'ampleur de ses interventions. Premièrement la part des prêts destinés aux assainissements est nécessairement restreinte selon le règlement du fonds. Etant donné aussi le renchérissement rapide des coûts de

construction, la renonciation aux intérêts a pour résultat que la valeur réelle du fonds diminue d'une manière appréciable. En outre, l'Union doit se préparer au cas où la Confédération n'alimenterait plus le fonds de roulement dans la mesure nécessaire. L'Union devrait alors se servir plus assidument du fonds de solidarité pour ne pas laisser tomber des coopératives qui voudraient construire.

Promotion active par les coopératives membres

Les réflexions précédentes n'ont rien de nouveau. Elles sont évidemment connues au sein de 181 coopératives où l'on va jusqu'à prendre des mesures efficaces à cet égard.

Pour la première fois en 1980, les contributions qui ont afflué au fonds de solidarité ont dépassé un quart de million de francs.

Voilà pour nous tous une raison d'être fiers, surtout parce que le niveau du fonds de solidarité de l'USL a ainsi atteint plus de trois millions de francs. Sur la base d'environ 88 000 logements appartenant aux coopératives de construction et de logement affiliées à l'Union, on peut alors calculer un versement d'environ 2 fr. 80 par logement. L'appel de l'assemblée générale des délégués pour verser 5 fr. par an et par logement a suscité une réaction moyenne de plus de 50%. Quelques coopératives ont même augmenté la contribution de leur propre gré — une des coopératives les plus grandes par exemple a versé 12 fr. par logement et par an. Le bilan annuel publié dans le numéro d'avril de *l'Habitation* fournit des renseignements précis sur la situation du fonds de solidarité.

Presque toutes les sommes qui ont afflué au fonds de solidarité au cours de l'année passée ont été utilisées pour l'assainissement d'une seule coopérative vaudoise qui a reçu un prêt de 300 000 fr. au taux préférentiel de 2% pour une durée de cinq ans. Ce prêt est la clef de voûte des efforts pénibles, mais couronnés de succès de l'Union et d'autres participants afin de sauvegarder la coopérative de la faillite.

Un cas d'assainissement en 1980 — une victime de la récession économique

En 1972, une coopérative de construction située près du lac Léman et comptant 95 logements avait acheté pour la somme de 1,4 million de francs un terrain à bâtir afin d'y construire 140 loge-

ments. Bien qu'un projet ait été élaboré tout de suite, des retards sont survenus dont la coopérative n'est pas responsable. Des prescriptions imposées par les autorités octroyant les subventions ont augmenté considérablement les coûts du projet et, pour finir, les coûts estimés se sont élevés à 22 millions de francs, c'est-à-dire à plus du double du montant prévu initialement.

La récession venait d'atteindre son zénith en 1976 juste au moment où la décision devait être prise si oui ou non il fallait construire les logements malgré leur coût élevé. Selon l'avis des locataires, il était improbable que ces logements puissent être loués dans l'avenir immédiat. D'ailleurs, puisque à l'époque les logements étaient en surnombre, la Confédération n'a pas pu octroyer de subventions, et les banques ont également déconseillé la construction.

Par la suite, l'Union suisse pour l'amélioration du logement s'est donné de la peine pour trouver une issue à cette situation délicate, en collaboration avec la coopérative, les autorités et les banques. Grâce au fonds de solidarité, elle a pu garantir un prêt destiné à combler partiellement les pertes résultant de la renonciation au projet. L'Union a accordé son prêt à la condition que la banque et la commune suivent son exemple, et viennent également secourir la coopérative. A la suite de longues et pénibles négociations, on a obtenu que la commune rachète le terrain. Dès lors, l'Union a pu octroyer un prêt sans intérêts, l'année passée.

Les pertes occasionnées pour la coopérative par la non-exécution du projet s'élèvent à 1,35 million de francs. Puisque la coopérative avait eu une solide base financière à l'origine, elle a pu parer à une partie de ces pertes avec ses propres réserves. Maintenant, elle doit amortir une dette d'environ une demi-million de francs pour surmonter complètement cette regrettable affaire.

Grâce au prêt du fonds de solidarité son redressement a pu être obtenu sans que l'on ait dû charger les loyers des logements coopératifs outre mesure.

Comment introduire des contributions solidaires dans une coopérative

Les chiffres déjà cités montrent qu'il y a encore des coopératives affiliées qui ne versent pas de contribution au fonds de solidarité. Nous ne voulons par les dénoncer ici. Quoique 1980 ait été généralement une année plutôt favora-

ble pour les coopératives de construction et de logement du point de vue financement, certaines d'entre elles ont rencontré des problèmes qui les ont obligées à mettre d'abord leurs propres affaires en ordre. De temps à autre, nous entendons parler de subventions directes accordées par quelques coopératives à des coopératives en difficultés, mais malheureusement, nous n'avons pas de statistiques à ce sujet.

Comment adopter une résolution concernant des contributions ?

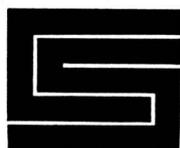
Il paraît pourtant qu'il y a aussi des coopératives qui voudraient bien apporter une contribution solidaire, mais qui en ignorent la procédure. Dans la plupart des cas, la motion concernant les contributions solidaires est soumise à l'assemblée générale, ce qui est la procédure d'usage chez les coopératives.

Celle-ci peut décider qu'une contribution solidaire à l'USL soit incorporée, soit dans le calcul des loyers, soit dans les frais accessoires. De façon générale, une telle décision est soumise à un terme par exemple de cinq ou dix ans. Dans tous les cas, les contributions solidaires sont alors incorporées dans les loyers. Le total des contributions est calculé par le comité directeur de la coopérative qui les envoie ensuite à l'Union. Une autre méthode possible est de distribuer aux sociétaires des bulletins de versement particuliers de la coopérative qui désire une aide, accompagnés d'une lettre de recommandation. La coopérative collecte les contributions promises et les envoie toutes à l'Union au terme de l'action de solidarité.

Le comité directeur d'une coopérative désireuse d'apporter une contribution solidaire au fonds de l'union peut

compter sur son aide. Le secrétariat central sera heureux de mettre à sa disposition la documentation nécessaire aussi bien que la lettre de recommandation. Le secrétaire central est également prêt à plaider personnellement la cause du fonds lors d'une réunion ou d'une assemblée générale ou à demander à un représentant de la section compétente de le faire.

Union suisse pour l'amélioration du logement, Bucheggstr. 107, 8057 Zürich
 Union suisse pour l'amélioration du logement, section romande, avenue de Rumine 2, 1005 Lausanne.
 Secrétariat central: Bucheggstr. 107, 8057 Zürich, PC 80-7203



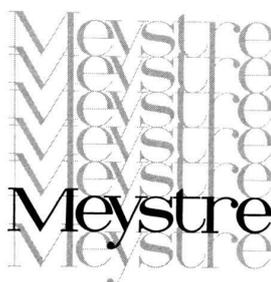
CACHIN & STREBEL S.A.

Menuiserie

Transformations - Réfections de toutes menuiseries.

Spécialité:
Fenêtres bois-métal

Route Aloys-Fauquez 87
1018 Lausanne
Tél. (021) 37 18 58



Papiers peints
Revêtements muraux

Lausanne Berne Bienne Sion Genève
021/20 51 31 031/22 85 52 032/22 38 45 027/23 25 55 022/45 31 40

R4 **JOINT DE REPRISE DE BETONNAGE ENTRE**
«RADIERS & MURS» **R4**
 BFL MASTIX DOCUMENTATION: MASTIX S.A., Rumine, 48 - 1005 - LAUSANNE - Téléphone : 021 23 42 78



votre partenaire



SOCIÉTÉ DE BANQUE SUISSE