

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 57 (1984)

Heft: 5

Artikel: Le Fonds de compensation des loyers de la Société coopérative de construction pour familles (Fambau)

Autor: Reinhard, H.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128583>

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: 15.03.2025

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

Le Fonds de compensation des loyers de la Société coopérative de construction pour familles (Fambau)

H. Reinhard, Berne

On peut admettre comme un fait général que pour les coopératives le principal obstacle à la poursuite des activités dans la construction de logements réside dans la différence toujours plus grande entre les anciens et les nouveaux loyers. Malgré les possibilités non négligeables qui s'offrent à une coopérative déjà bien établie de financer la construction d'un nouvel immeuble sous forme de réserve et d'augmentations d'hypothèques préalablement remboursées, on renonce à s'engager dans de nouvelles constructions.

Le Fonds de solidarité d'USAL constitue une prestation importante dans le cadre de l'Union et a contribué dans bien des cas à combler des trous financiers. Mais il ne suffit pas, compte tenu de son ampleur, à influencer fondamentalement l'activité dans la construction de logements d'utilité publique sur l'ensemble du territoire suisse.

La Fambau a formulé ses objectifs dans les statuts. En ce qui concerne la construction, ils sont présentés dans des directives complémentaires :

- La Fambau est une entreprise d'utilité publique. Elle met à profit tous les moyens économiques dont elle dispose pour réaliser ses objectifs.
- La Fambau vise à construire et à entretenir un parc de logements à loyers modérés. Elle cherche à atteindre ce but grâce à une planification durable et à long terme de ses activités dans la construction de logements.

Cette activité présuppose une politique des loyers qui soit claire. Elle est ainsi définie :

- Les loyers de la Fambau doivent, dans la mesure du possible, être fixés de manière à être plus avantageux que les loyers comparables dans la construction en général. Ils sont établis compte tenu de la valeur d'habitation des différents logements.
- Les loyers qui sont trop élevés par rapport à ceux des logements de même valeur à l'intérieur du parc de logements de la Fambau peuvent être baissés et ceux qui sont trop bas peuvent être augmentés (péréquation des loyers).
- Si pour des raisons juridiques l'augmentation n'est pas possible, des montants peuvent être perçus qui seront versés au fonds de compensation des loyers.

Dans la Fambau le locataire n'est pas tenu d'être sociétaire et ne doit pas fournir de contribution au capital de la société. Les sociétaires sont en premier lieu des personnes morales s'engageant dans la construction de logements d'utilité publique et qui par là même tiennent à ce que l'activité dans la construction se poursuive au sein de la Fambau. Quiconque est locataire depuis trois ans ou plus d'un logement de la Fambau est en droit de conclure un contrat de partenaire avec la société en question. Pour chaque ensemble d'habitations il existe le droit, selon sa taille, de proposer un à trois partenaires en tant que sociétaires qui défendront les intérêts des locataires au sein de la Fambau.

Les directives, de même que les diverses décisions concernant les montants à fixer pour la compensation des loyers, ont été jusqu'ici approuvées par l'assemblée générale de la Fambau sans opposition majeure.

Présentée de manière simplifiée, la formule de base est la suivante : Si pour un ancien logement le loyer de 300 francs est augmenté de 30 à 50 francs, il reste toujours avantageux. Une augmentation pour dix logements semblables permet de réduire le loyer d'un nouveau logement de 1500 à 1000 francs. Bien que toujours élevé, il devient très avantageux par rapport aux loyers en général des nouveaux logements.

La réduction est appliquée de manière indépendante ou combinée avec l'aide fédérale WEG. L'abaissement du loyer d'un nouveau logement est réduit progressivement dans l'espace de six à dix ans. Par la suite, le loyer payé pour ce logement permettra à son tour de réduire ceux des nouveaux logements.

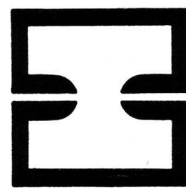
Les loyers des nouveaux logements seront toujours chers. Mais une fois soustraits à toute spéculation, ils figurent au bout de dix ans parmi les plus avantageux. Dans ce laps de temps, le fonds de compensation permettra de combler le «trou».

Sur l'ensemble de logements de la Fambau, des montants à verser au fonds de compensation sont perçus actuellement pour moins de la moitié d'entre eux. Ce qui constitue une somme annuelle d'environ 300 000 francs qui pourra ensuite servir à réduire les loyers des nouveaux logements.

L'approbation de ces mesures par les instances compétentes s'est faite à la condition qu'il soit prouvé que ces fonds de compensation ne soient pas utilisés à d'autres fins.

UNE QUALITÉ RENVERSANTE

A. HELD
& Cie SA
MENUISERIE
EBENISTERIE



PAROIS COULISSANTES INSONORES
AGENCEMENTS FENÊTRES
1820 MONTREUX
Rue Pré-du-Marché 19 Tél. (021) 63 55 21