

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 65 (1993)

Heft: 1

Artikel: Le deuxième pilier à la rescousse des coopératives de construction?

Autor: Nigg, Fritz

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129226>

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: 17.02.2025

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

en matière de législation sur le logement, une coordination mieux appropriée entre les mesures prises au niveau communal, cantonal et fédéral.

Comme nous l'avons souvent répété, et notamment lors d'un colloque organisé à Neuchâtel par l'IREC et l'OFL l'hiver dernier, intitulé: «Pour une politique incitative du logement», tout l'arsenal législatif de notre pays en matière d'aide au logement est basé sur la complémentarité: une aide ne déploie généralement tous ses effets que dans la mesure où elle est relayée par d'autres efforts. Lorsque tous les efforts se trouvent réunis, on arrive à des résultats étonnants. Lorsqu'au contraire un type d'aide, si bien intentionné soit-il, se retrouve tout seul, c'est souvent comme s'il n'existait pas.

Le système ne fonctionne bien que s'il existe une certaine harmonie entre les législateurs, sinon entre les administrations des différents niveaux politiques.

Il est regrettable que dans certains cantons, ces législations s'excluent l'une et l'autre au lieu de se renforcer comme c'est le cas dans d'autres. Car aujourd'hui, à cause de l'élévation

des taux d'intérêts, seul le cumul des abaissements permet d'atteindre le but recherché.

Il y aurait certainement lieu d'examiner et pour quoi pas au sein de notre union, dans quelle mesure, sans remettre fondamentalement en question des lois parfois votées depuis longtemps, on pourrait les adapter, les rendre plus compatibles pour permettre toute une série d'opérations autrement vouées à l'échec.

On devrait pouvoir aussi, par la même occasion, se mettre d'accord pour adopter des mêmes limites de coût, une même façon de calculer les loyers ce qui simplifierait grandement les procédures et ne porterait pas une atteinte excessive aux autonomies cantonales.

L'APPORT DU 2^e PILIER

Comme vous l'avez appris par la presse, cet été le Conseil fédéral a franchi un pas important en adoptant un projet qui mûrissait depuis longtemps dont nous avons débattu plus d'une fois dans notre union. Il s'agit de l'élargissement de l'éventail des possibilités d'utilisation des capitaux du 2^e pilier, ceux que récoltent les caisses de pension des entreprises.

A vrai dire, cette nouveauté est à considérer dans la perspective d'un encouragement accru souhaité depuis longtemps et qui figure dans la WEG de l'accession à la propriété, accession qui comme chacun sait reste faible en Suisse par rapport aux pays qui nous entourent.

Mais elle permettrait aussi, et c'est ce qui nous intéresse, le financement par ce moyen, de parts sociales de coopératives d'habitation.

Quand on sait que c'est très souvent le manque de fonds propres qui empêche les coopératives de jouer le rôle qu'elles devraient sur le marché du logement, on voit immédiatement tout l'intérêt qu'une telle innovation représenterait pour notre mouvement.

Bien sûr une quantité d'arguments vont pleuvoir tendant à démontrer le danger de ces possibilités. Il faut espérer qu'elle ne parviendront pas à ébranler cette évidence que le logement en lui-même, par nature, par la sécurité et la garantie qu'il représente, constitue un élément de la prévoyance, en tout cas pour ceux qui le conçoivent ainsi(...)

Bernard VOUGA

LE DEUXIÈME PILIER À LA RESCOURSE DES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ?

Une part plus importante des capitaux accumulés par les caisses de pension doit être affectée à la création de logements en propriété individuelle. Quelles sont les limites de cette exigence? Le Conseil fédéral les définit clairement dans son message publié en août sur «l'encouragement à l'accession à la propriété de logements par les fonds de la prévoyance professionnelle». Contrairement à ce qu'il envisageait

auparavant, l'Exécutif écarte aujourd'hui l'idée selon laquelle les assurés peuvent uniquement revendiquer un prêt de leur caisse de pension. Il est prévu maintenant de leur verser directement, sur demande, une part de leur fonds de prévoyance. A cet égard, les modalités de versement doivent garantir que l'argent serve exclusivement à l'acquisition d'un logement et non pas par exemple à l'achat d'une voiture.

Les seules économies notables que de nombreux ménages sont actuellement en mesure de faire (et doivent faire) sont déposées auprès des institutions de prévoyance. Ces dernières - il s'agit essentiellement de caisses de pension - ne s'occupent pas volontiers du financement nécessaire à l'acquisition d'une maison ou d'un terrain. Durant les dix dernières années, leur

part des crédits hypothécaires de l'ensemble de la Suisse a passé de 5 à 4 %. Autrement dit, on peut estimer qu'en 1991, sur un montant moyen de 63'000 francs de dettes hypothécaires par tête d'habitant, les caisses de pension n'ont pris que 2'500 francs à leur charge.

J'ai ramené de ma dernière période de service militaire une impression tenace. En effet, j'ai pu voir à quel point certains de mes camarades souffraient du fait qu'en dépit d'un bon revenu, ils ne pouvaient s'acheter une maison. Pour eux comme pour bien d'autres, ce serait assurément une aide décisive si le projet de loi du Conseil fédéral venait à produire ses effets. Fidèle à ses statuts et à l'action menée jusqu'à ce jour, l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement soutiendra ce texte. Contrairement à ce

que prétendent certains milieux que l'USAL dérange, cette association apporte également, depuis des années, son aide active à la création de logements en propriété individuelle. Et elle le fait avec de l'argent et des actes, pas seulement par de belles paroles.

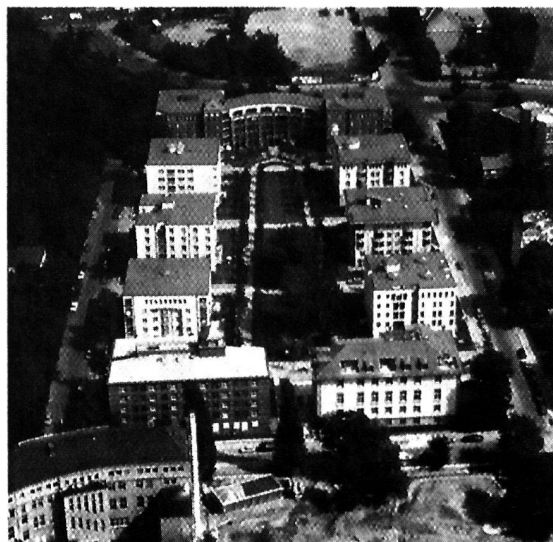
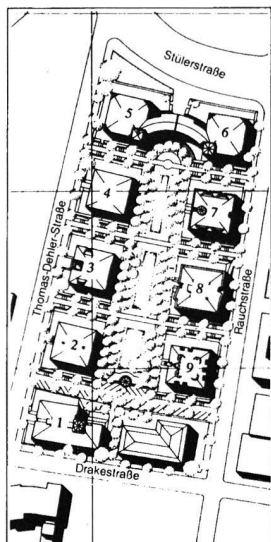
A vrai dire, la propriété individuelle d'une maison ou la propriété par étage n'est pas plus un dogme que ne l'est la propriété commune ou la copropriété. Dans son message, le Conseil fédéral admet que pour les personnes touchant un revenu inférieur, l'accession à la propriété du logement en général ne serait guère possible. Mais même celui qui gagne un peu plus ne réussira jamais à accéder à un loge-

ment social ainsi acquises soient déposées auprès de l'institution de prévoyance. Ainsi cette dernière dispose-t-elle de la garantie nécessaire pour qu'à la sortie éventuelle de l'assuré de la coopérative, ou en cas de désaffectation du logement, elle obtienne l'argent en retour.

Les calculs présentés dans le message sont intéressants; on y voit par exemple quels seraient les montants à disposition pour l'achat de parts sociales. Ainsi les assurés d'une institution de prévoyance minimale, dont le salaire AVS annuel se monte à 40'000 francs, âgés entre 40 et 50 ans, peuvent-ils disposer d'un montant de 50'000 francs en gros pour devenir propriétaires d'un logement. Même

d'habitation nouvellement constituées ne sont pas en mesure de réunir à temps tout le capital social exigible et partant, les fonds propres. Un prêt du fonds de roulement ou du fonds de solidarité de l'USAL permet souvent de pallier à cette lacune de financement. Mais il s'agit d'argent dont les sociétaires doivent rembourser une part, année après année, ce qui a pour effet d'augmenter encore les loyers. Toutefois, les parts sociales ne doivent pas être amorties. L'intérêt, pour autant qu'il soit vraiment inclus dans le loyer, est nettement inférieur à celui des hypothèques. La constitution rapide d'un capital propre constitue toujours un obstacle particulier, lorsque les locataires acquièrent en commun - en tant que coopérative - l'immeuble qu'ils occupent, pour pouvoir l'habiter ensuite à meilleur prix. Dans ce cas, contrairement à un projet de nouvelle construction, les sociétaires-locataires sont déjà connus. Ils pourraient obtenir rapidement et de simple façon les liquidités qui leur manquent actuellement auprès de leur caisse de pension. Il apparaît donc bien que le deuxième pilier pourrait vraiment devenir une aide efficace pour l'amélioration du logement des sociétés coopératives. Quant à savoir si l'on ira jusque là, cela dépendra avant tout des modalités des mesures d'application. Celles-ci ne sont pas réglées, s'agissant des coopératives de construction, par le projet de loi. Le Conseil fédéral a prévu pour cela une ordonnance. Un prochain article traitera de quelques questions tout à fait délicates qui se poseront dans ce contexte.

Ci-dessus, un quartier de logements sociaux à la Thomas-Dehler-Strasse à Berlin, réalisés dans le cadre de l'IBA (Internationale Bau-Ausstellung) par quelques grands noms de l'architecture. A gauche, plan de situation; à droite, vue d'ouest.



ment en propriété individuelle en milieu urbain et en des sites prisés. L'USAL s'est engagée en faveur de cette catégorie sociale - bien plus de la moitié des ménages - depuis de longues années. La revue «das Wohnen» a eu l'occasion de s'en faire l'écho à plus d'une reprise. Je suis en mesure de vous communiquer aujourd'hui que ces efforts ont été couronnés de succès. Le projet de loi prévoit que l'assuré peut «également se prévaloir du montant qu'il a touché à titre d'encouragement à la propriété individuelle pour l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation, ou pour des participations analogues, s'il habite lui-même un logement cofinancé de la sorte.» Il est prévu que les parts

avec un salaire AVS de 30'000 francs, l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation serait possible. Une somme d'environ 20'000 à 30'000 francs serait alors utilisable à cet effet. Voilà qui suffirait à couvrir entièrement le financement propre exigé, sous forme de parts sociales dans le cadre de la coopérative, pour un logement neuf. Si l'on regarde vers le haut des salaires, le montant qu'il est possible d'obtenir du fonds de prévoyance pour un logement est limité à la prestation de libre passage calculée à l'âge de 50 ans. Pour un revenu AVS de 65'000 francs, ceci dépasse déjà quelque peu les 100'000 francs.

Les coopératives de construction et

Fritz Nigg
Secrétaire général de l'USAL Suisse

«Les seules économies notables que de nombreux ménages sont actuellement en mesure de faire (et doivent faire) sont déposées auprès des institutions de prévoyance.»

«Même avec un salaire AVS de 30'000 francs, l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation serait possible.»

«Il apparaît donc bien que le deuxième pilier pourrait vraiment devenir une aide efficace pour l'amélioration du logement des sociétés coopératives.»