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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 3 (1930)

Heft: 11

Artikel: L'aide des pouvoirs publics aux sociétés coopératives romandes

Autor: Weiss, M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119154

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: 17.05.2025

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

de Bâle, de Berne et de Soleure autorisèrent aussi une réduction du vide d'étage et une diminution de l'épaisseur des murs.

c) *Mesures propres à diminuer les frais de mise en état du terrain de construction.*

On s'efforça d'autre part de limiter à leur strict minimum les frais de voirie en diminuant la largeur des rues et l'épaisseur de la chaussée entre les maisons économiques, en remplaçant les bordures en granit des trottoirs par du matériel moins coûteux, en renonçant aux trottoirs eux-mêmes. Tandis qu'une série de villes refusaient d'allouer aux constructeurs des subventions déguisées, sous la forme de faveurs spéciales, d'autres, dans la mesure et par les moyens les plus variés, dispensèrent les propriétaires fonciers des frais d'amenée du gaz, de l'eau, de l'électricité que les dispositions en vigueur mettaient à leur charge. D'autres enfin, Zurich par exemple, revisèrent les tarifs dans le sens d'un allègement général des propriétaires fonciers et d'une augmentation des charges incombant aux usines.

d) *Nouvelles méthodes de construction.*

Le Conseil municipal de la Ville de Zurich ayant prié la Municipalité de fair eexaminer par une commission technique s'il serait possible de construire des logements à la portée des classes les moins aisées de la population, en prévoyant un loyer maximum de 900 fr. pour un appartement de deux pièces; 1100 fr. pour trois pièces et 1300 pour quatre, on éleva sur des terrains de prix bas, à la périphérie de la ville, la colonie de l'Utohof. Elle comprend 83 petites maisons familiales à deux étages. Chaque immeuble occupe une superficie moyenne de 45 m² et possède un jardin de 165 m. Il comprend une cuisine-salle à manger et trois chambres, W.-C., grenier et cave.

Pour chaque deux ou trois maisons, se trouve dans la cave de l'une d'elles une chambre à lessive avec bains qu'un corridor spécial relie aux caves des autres immeubles, de telle sorte que chaque famille a en quelque mesure une chambre à lessive chez soi, bien que leur nombre ne soit que de 33. La surface nette des pièces d'habitation et de la cuisine est de 65 m²; le vide d'étage est de 2 m. 30 au lieu des 2 m. 50 prescrits par la loi.

Chacune des maisons comprend quatre murs; au milieu de la surface occupée s'élève la cheminée qui sert de pilier à la panne faîtière et à la poutraison. Des supports intermédiaires ne sont ainsi pas nécessaires pour la toiture. Les parois enveloppantes sont en briques de 25 cm. Celles qui séparent les immeubles les uns des autres ont 15 cm. de la cave au grenier. Les cadres des fenêtres et des portes consistent en un bâti de bois fourni par le menuisier, ce bâti sert de guide au maçon. Les fenêtres et les volets sont ferrés à l'atelier avant la livraison de la croisée. En procédant ainsi on économise les mensurations et les travaux de ferrage sur place; il suffit de suspendre les vantaux. Le maçon, en construisant son mur, place en même temps les goujons.

Tout l'intérieur, parois et plafonds, est exécuté en planches rabotées à la machine et munies de listes couvre-joints. La maison est ainsi entièrement boisée. Seule la cheminée, ainsi que la paroi de l'évier et du fourneau sont plâtrés par le maçon. On évite ainsi tout travail de gypserie. Les boiseries sont laissées nature, comme il est d'usage à la campagne. Elles ne sont que huilées et dans les cuisines ont été peintes à l'huile intérieurement.

La construction est simple à ce point, que le maçon lui-même peut poser la poutraison. En montant ses murs, il établit aussi la canalisation des W.-C. et de l'évier. Il est prévu une canalisation commune pour chaque groupe de deux logements. Celle des W.-C. sert en même temps aux eaux pluviales et à l'aération des canaux. Chaque maison dispose d'un réchaud à gaz, d'un fourneau en catelles avec chauffoir et d'un petit fourneau portatif. Pour chaque groupe de deux ou trois maisons, il y a, comme nous l'avons dit, une chambre à lessive, munie d'une lessiveuse de cuivre, d'un bassin et d'une table.

La construction a duré 6 mois ½. Le mètre cube est revenu à 36 fr. 94, tandis qu'il atteint normalement 48 à 55 fr.

La colonie doit pourvoir elle-même à ses frais d'entretien. Elle doit verser à la ville un intérêt de 4 ¾ % du capital d'établissement. Les loyers vont de 1092 à 1224 francs par immeuble. Ils sont calculés de façon à disposer annuellement de 150 fr. pour l'entretien, 72 fr. pour dépenses diverses, 50 fr. pour l'administration, et à pouvoir verser le ¼ % de la valeur de l'immeuble au fonds de renouvellement et d'amortissement. Les dépenses d'établissement se sont montées au total à 1.380.000 francs; les loyers rapportent 94.570 fr., soit le 6.85 %. Ils représentent pour le locataire environ le 33 % de son revenu imposé.

Les expériences que l'on a faites au sujet de l'occupation des logements depuis le 1er octobre 1927, sont bonnes sans exception. Les logements sont agréables, « heimelig », et chauds en hiver. Les locataires se trouvent bien dans leurs petites maisons. L'essai sera poursuivi, ces mois prochains. On conservera ce mode de construction, en rendant l'immeuble un peu plus confortable, avant tout en établissant une salle de bains dans chacun d'eux.

(*A suivre*)

L'aide des pouvoirs publics aux Sociétés coopératives romandes.

Les articles très intéressants du Dr Klöti sur la constitution financière des coopératives de construction de Zurich, Bâle, Berne, Bienne, etc., montrent à l'évidence, par comparaison, à quelles difficultés se sont heurtées nos coopératives romandes pour arriver à mettre sur pied leurs projets de

constructions. En effet, les grandes villes suisses allemandes — et les cantons dont elles dépendent — ont tout de suite compris la nécessité d'aider à la constitution des coopératives d'habitation ou de constructions, seules capables de mettre sur le marché des logements à des prix abordables pour les petites bourses.

En Suisse romande, rien de durable n'a existé. En 1920, lors de la fondation des sociétés coopératives d'habitation de Genève et Lausanne, la seule aide financière officielle était la suivante:

1° *a*) 15 % maximum de la Confédération sous forme de subside à fonds perdu;

b) une subvention équivalente du canton, ou, à défaut, de la commune (c'était le cas dans le canton de Vaud);

2° un prêt hypothécaire en IIme rang de la Confédération et du canton, au maximum de 20 % *ensemble* du coût de construction, terrain non compris.

Mais le Ier rang — de source privée — et le IIe rang — officiel — ne devaient en aucun cas dépasser ensemble le 65 % du coût de construction (60 % dans le canton de Vaud).

Les subsides étant de 30 % en général, la somme en hypothèques et en subsides devait théoriquement atteindre le 90 % du coût de construction dans le canton de Vaud. Il ne restait que le 10 % à la charge de la société, à fournir en capital social.

Mais, à Lausanne par exemple, la banque devant accorder l'hypothèque en Ier rang (45 % du *coût de construction*), ne donna ce 45 % que sur la *valeur d'estimation des immeubles*. Ceux-ci ayant été taxés sur la base du coût de construction, *diminée des subsides, soit au 70 % de leur valeur*, l'hypothèque en Ier rang ne représentait plus que le 31,5 % du coût de construction.

Alors, 31,5 % en Ier rang, 20 % en IIe rang, plus 30 % de subsides, donnent 81,5 %, laissant à la charge de la coopérative le 18,5 % à trouver, au lieu du 10 % initial.

C'est ce qui explique que la Société coopérative d'habitation de Lausanne ait dû investir 222,000 francs de capital propre dans ses constructions de Prélaz, ce qui représente, pour 60 logements construits, 3,700 fr. par logement, soit 1 sociétaire logé sur 12, minime proportion qui n'est atteinte dans aucune autre coopérative en Suisse.

Il a donc fallu un énorme effort de solidarité pour arriver à assurer la réalisation d'un projet pareil, et on croit rêver quand on sait qu'actuellement encore, une coopérative à Zurich ou à Bâle n'engage que le 6 ou le 8 % de son capital dans ses constructions, lui permettant de loger 1 sociétaire sur 3, voire même sur 2 !

Il est juste d'ajouter que la ville de Lausanne, par exemple, accorde depuis l'an passé une hypothèque en IIe rang à 2 % d'intérêt, du montant de 40 % du coût de construction, après 55 % en Ier rang, laissant ainsi aux sociétés qui en bénéficient un capital de seulement 5 % à trouver. Mais il s'agit là de logements attribués uniquement à des personnes dont le gain ne dépasse pas 3600 francs par an et ayant au moins deux enfants, donc d'une action spéciale en faveur de nécessiteux. On ne saurait comparer ces facilités avec celles consenties par les villes suisses-allemandes déjà citées, qui les accordent à toutes les coopératives, *sans restriction* aucune concernant le genre de locataires. Il s'agit là d'une aide toute spéciale, forcément restreinte et sans portée sur le marché général du logement, d'autant plus que ces logis se construisent, on peut dire, au compte-goutte. (Il n'y en a actuellement que 76 en tout.)

En 1922, le prêt fédéral en IIe rang fut supprimé, ce qui mit les coopératives dans l'obligation de chercher leurs hypothèques en IIe rang dans les banques, à des taux onéreux (6 ½ % au minimum) et ne les obtenant que pour un montant dépassant rarement le 15 % de la construction, d'où nécessité de faire derechef appel à un capital social disproportionné en regard du nombre de sociétaires logés.

C'est grâce à une politique financière prudente, et à des réserves patiemment constituées, quoique encore modestes, que les coopératives, celle de Lausanne en particulier, ont pu faire passer la proportion de membres logés, qui était de 1 sur 12 en 1921, à 1 sur 5 en 1930, soit à tripler presque la proportion en 9 ans, ce qui est certes un beau résultat.

Mais les lignes qui précèdent expliqueront aux non-initiés pourquoi *aucune* coopérative d'habitation ou de construction — exception faite de celles de cheminots (il n'y en a que trois), favorisées financièrement par leur caisse de secours et pensions — n'a pu se fonder en Suisse romande, à part celles de Genève et Lausanne, et nous n'en verrons pas de longtemps, la pénurie de logements ayant fortement diminué, et, partant, l'esprit de solidarité des intéressés directs.

Il nous paraissait utile de faire ressortir, par des comparaisons éloquentes, avec les sociétés suisses allemandes, le peu d'appui officiel — disons même le manque total d'appui dès 1926 — dont ont été gratifiées nos coopératives romandes. Et ceci expliquera à bien des sociétaires non logés qui, estimant avoir suffisamment aidé leur société, réclament leur argent, pourquoi il n'est pas possible actuellement de rembourser leurs capitaux sur simple demande, car ils sont entièrement investis dans les constructions. *Chaque part dénoncée au remboursement doit être compensée par de l'argent trouvé ailleurs*, et il faut laisser aux dirigeants des coopératives le temps de le trouver. L'intérêt — régulièrement servi — est, de nos jours, équivalent à celui d'une caisse d'épargne; c'est donc un placement sûr. Il n'y a pas lieu de le réclamer sans des motifs extrêmement sérieux. L'avenir de nos coopératives et leur développement dépendent de la stabilité de ces capitaux. Que chaque sociétaire y réfléchisse !

M. Weiss,

Président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne.