

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 27 (1955)

Heft: 9

Artikel: Le projet de création d'une coopérative de cautionnement hypothécaire à l'assemblée des délégués de l'U.S.A.L.

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124435>

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: 16.05.2025

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

LE PROJET DE CRÉATION D'UNE COOPÉRATIVE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHÉCAIRE A L'ASSEMBLÉE DES DÉLÉGUÉS DE L'U. S. A. L.

M. Robert Gerber, de Neuchâtel, délégué de la Section romande au Comité central de l'U.S.A.L., a présenté à l'assemblée de l'Union suisse, le 12 juin 1955, à Zurich, pour les participants de langue française, un résumé de l'exposé fait par M. F. Nussbaumer concernant la création d'une coopérative de cautionnement hypothécaire. Nous publions ci-dessous ce texte.

Le Comité central présente à l'assemblée des délégués deux questions concernant la création d'une Société coopérative de cautionnement pour les coopératives d'habitation, à savoir :

1. Considérant que la grande majorité des coopératives de construction et d'habitation affiliées à l'U.S.A.L. s'est prononcée pour la création d'une coopérative de cautionnement hypothécaire, l'assemblée des délégués charge le Comité central d'entreprendre toutes les démarches nécessaires afin de pouvoir fonder cette coopérative de cautionnement dans le délai d'un an.

2. L'assemblée des délégués décide une participation de 20 000 fr. de l'U.S.A.L. à la formation du capital de la coopérative de cautionnement.

Voici, en résumé, l'exposé présenté à ce sujet par M. Fr. Nussbaumer, chef de l'Office du logement à Bâle.

I.

En décembre dernier, nous avons adressé aux sections de l'U.S.A.L. et aux coopératives d'habitation un projet de statuts concernant une coopérative de cautionnement. Il s'agissait, pour le Comité central, de consulter les intéressés avant de poursuivre les travaux préparatoires pour la création d'une coopérative de cautionnement.

C'est avec une grande satisfaction que nous avons pu constater que les sections de l'U.S.A.L. et les coopératives de construction et d'habitation ont, presque à l'unanimité, approuvé cette idée d'entraide mutuelle qui permettrait de donner une nouvelle impulsion à la construction de logements à loyers modestes.

II.

Il existe déjà de nombreuses coopératives de cautionnement, réservées aux propriétés privées, dans notre pays. Elles se sont même groupées.

Quel est le but de ces coopératives de cautionnement ?

Chacun sait que le financement de la construction n'est assuré que pour l'hypothèque 1^{er} rang couvrant environ le 70%. Pour obtenir un prêt hypothécaire en 2^e rang, disons de 70 à 90%, il est nécessaire de fournir des cautions solvables. Peu avant 1920, on eut très souvent recours à des cautions privées (la loi actuelle sur le cautionnement n'existait pas). Des personnes signaient à la légère, et il en est souvent résulté de grandes pertes pour des particuliers qui n'auraient pas dû cautionner.

Ces malheureuses expériences, et la difficulté qu'il y avait à l'époque de trouver des cautions vraiment solvables, engagèrent l'Association bâloise des propriétaires d'immeubles à fonder la première coopérative de cautionnement (Bâle, 1924). Les propriétaires privés se sont solidairement engagés et participèrent ainsi au financement de l'hypothèque 2^e rang qui fut constituée sur des bases solides. Cette coopérative de cautionne-

ment des propriétaires privés, basée sur la solidarité, eut une heureuse influence sur le développement de la construction. Voici quelques chiffres : la coopérative de cautionnement disposait d'un capital formé de parts sociales, de dépôts de garantie et de réserves pour un montant de 2,25 millions de francs. Elle accorda 854 cautionnements pour un montant de 10,5 millions. Sur la base de ses statuts, elle aurait pu accorder pour 18 millions de cautions.

III.

Pourquoi est-il devenu nécessaire de créer aujourd'hui une coopérative de cautionnement à l'intention des coopératives d'habitation ?

La réponse est simple : les coopératives d'habitation ne peuvent plus construire sans cautionner le solde du financement après l'hypothèque 1^{er} rang. Pendant la période la plus aiguë de la crise du logement, grâce à des subventions à fonds perdus de la Confédération, des cantons et des communes pour favoriser la construction de logements, surtout sous la forme de coopératives, le financement total était assuré. Les contributions des pouvoirs publics, sous la forme de financements ou de cautionnements, se sont élevées à certains endroits jusqu'au 93%, voire 94% du coût de construction. On a même vu des cantons et des villes souscrire à des parts remboursables pour le solde du coût de construction.

Cette aide des pouvoirs publics est aujourd'hui presque partout supprimée. Nous ne connaissons que peu d'exceptions, dont la ville de Zurich où notre estimé président, M. le conseiller municipal Peter, contribue depuis plusieurs années à soutenir, sur des bases légales, les constructions de logements, à loyer modeste. La ville cautionne ou subventionne directement le financement du solde du coût de construction des coopératives d'habitation jusqu'au 94%.

Malheureusement, cette aide des pouvoirs publics a été supprimée à bien d'autres endroits ; c'est pourquoi nous devons maintenant penser à nous subvenir à nous-mêmes, comme c'est d'ailleurs notre devoir, en donnant aux coopératives de construction et d'habitation la possibilité de financer elles-mêmes le solde manquant après l'hypothèque 1^{er} rang.

Les coopératives d'habitation peuvent aujourd'hui, par leurs propres moyens, grâce à un esprit de solidarité, se financer elles-mêmes.

La puissance financière des coopératives d'habitation faisant partie de l'U.S.A.L. n'est certes pas à dédaigner. Elle représente en valeurs de capitaux investis plus d'un milliard et leurs réserves apparentes s'élèvent à plus de 5 millions.

En utilisant cette puissance financière à bon escient, nous pourrions surmonter bien des difficultés qui, actuellement, paralysent la construction de logements à loyer modeste.

IV.

Comment concevons-nous cette coopérative de cautionnement pour coopératives d'habitation ?

La coopérative de cautionnement aura comme seul et unique but de cautionner le prêt hypothécaire 2^e rang aux coopératives de construction et d'habitation à loyer modeste.

H. SCIORA & C^{ie}

Gérants : A. Sarchioni & S. Rampini S. à r. l.

**Entreprise générale
du bâtiment
et travaux publics**

GENÈVE Grand-Pré 27 Téléphone 33 36 77

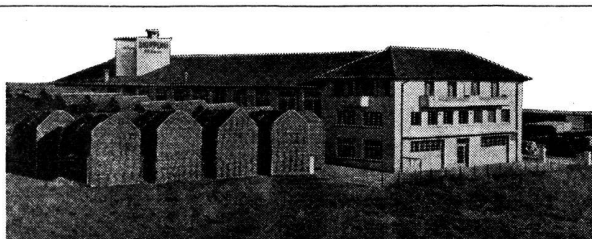


La maison de confiance

J. ROD
S. A.

Rue Galliard 2 - St-Roch
LAUSANNE
Téléphone 22 39 61

**CARRELAGES
REVÊTEMENTS**



GIUPPONE FRÈRES

ENTREPRISE DE MENUISERIE

LAUSANNE-MALLEY 16 TÉLÉPHONE (021) 24 01 61

Entreprise de ferblanterie
Couverture - Appareillage
Concessionnaires

Christin & Bürki

Ancienne Maison Christin Frères

Lausanne - Rue de la Barre 4

Tél. 22 93 84 - Maison fondée en 1876

Paratonnerres

Vérification électrique

Il est cependant nécessaire de disposer avant tout d'un certain *capital de garantie*. Nous pensons que toutes les coopératives d'habitation et de construction affiliées à l'U.S.A.L. devraient, selon leurs possibilités financières, souscrire des parts du capital social.

Comme le capital de garantie n'arriverait pas à suffire, nous pensons que d'autres organisations coopératives pourraient s'intéresser à cette œuvre de solidarité, par exemple l'Union des coopératives de consommation, la Coopérative de consommation de Bâle, celle de Zurich. En outre, certaines banques hypothécaires pourraient être sollicitées.

D'après M. Nussbaumer, voici quelques bailleurs de fonds prévus, ainsi qu'un ordre de grandeur de leur participation :

	Fr.
U.S.A.L.	20 000
Section de Zurich	10 000
Section de Bâle	50 000
Autres sections	?
Union suisse des coopératives de consommation	50 000
Consommation, Bâle	20 000
Consommation, Zurich	?
Banque centrale coopérative	50 000
Banque Cantonale, Zurich	50 000
Banque Cantonale, Bâle	50 000
Autres banques	?
Participation des coopératives d'habitation, etc.	100 000
	<u>400 000</u>

En estimant qu'il est possible d'accorder des cautionnements pour un montant représentant huit fois le capital de garantie, nous pourrions cautionner, avec ce capital de garantie de 400 000 fr., pour environ trois millions d'hypothèques II^e rang. Ainsi il serait possible de construire pour un total de 15 millions, si l'on admet que l'hypothèque I^{er} rang de 70% est consentie, ce qui mettrait sur le marché environ 500 logements à bon marché.

Si le capital de garantie s'élève à un million, ce serait 1500 logements, et pour deux millions 3000 logements qui pourraient être construits. Plus nos moyens seront grands, plus nous pourrions cautionner de logements. C'est pourquoi nos efforts doivent tendre à doter notre coopérative de cautionnement des plus grands moyens possibles.

V.

Ces chiffres ne sont pas fantaisistes, si nous pouvons constituer nous-mêmes une base financière saine ; nous avons reçu des garanties de collaboration de nombreux milieux coopératifs, à Bâle notamment.

VI.

Considérant les réponses encourageantes données par les coopératives de construction et d'habitation, ainsi que par d'autres organisations qui nous ont assuré leur participation financière, votre Comité central a décidé de soumettre les deux propositions mentionnées à l'ordre du jour à l'assemblée d'aujourd'hui.

Si l'assemblée des délégués nous donne son approbation, le Comité central poursuivra son étude de la manière suivante :

Nous chargeons une Commission spéciale (composée de membres de toutes les sections) de préparer le projet définitif des statuts et du règlement d'application. Les propositions des sections seront étudiées. Les travaux préparatoires prévoient notamment la prise de contact avec divers instituts financiers afin d'avoir la garantie que les prêts hypothécaires en II^e rang seront octroyés. Le projet de statuts mis au point sera ensuite adressé à toutes les sections et aux coopératives de construction et d'habitation affiliées. Celles-ci nous retourneront alors leur déclaration de participation à la création de

la coopérative de cautionnement. A réception de ces déclarations, nous convoquerons l'assemblée générale constitutive de la Société coopérative de cautionnement. Nous espérons pouvoir fixer cette assemblée constitutive en même temps que notre prochaine assemblée annuelle des délégués.

Nous savons qu'il y aura de nombreuses difficultés à surmonter, mais le Comité central estime qu'il est urgent d'aller de l'avant. L'arrêt actuel dans la construction d'habitations coopératives, dans presque tout le pays, est peu réjouissant. Tout doit être mis en œuvre pour redonner vie au mouvement coopératif de construction au moyen de la solidarité des membres affiliés.

VII.

Quelques mots seulement au sujet des risques que notre coopérative de cautionnement aurait à courir. Ils sont pour ainsi dire insignifiants.

M. Nussbaumer est persuadé qu'il n'y en a *aucun*, et son point de vue est basé sur l'expérience suivante :

Depuis plus de trente ans, la ville de Zurich a engagé environ 180 millions (sans les subventions) pour aider les coopératives de construction de logements. Durant la même période, la ville de Bâle a mis à disposition, dans le même but, 70 millions de francs. Aucune de ces deux villes n'a perdu un seul franc dans cette opération ! Et pourtant il y eut une crise du marché du logement durant ces trente dernières années. De nombreux propriétaires privés se trouvèrent en difficulté financière et durent liquider leurs immeubles. Les coopératives privées de cautionnement hypothécaires eurent à l'époque des pertes sensibles à subir. Les coopératives d'habitation doublèrent le cap de ces difficultés sans faillite ni liquidation ; admettons toutefois que quelques-unes durent faire preuve de grande prudence. C'est alors qu'apparut dans toute son efficacité l'esprit de solidarité et de secours mutuel des coopérateurs. Grâce aux prescriptions statutaires prévoyant des amortissements annuels, le désendettement et la constitution de réserves, les coopératives d'habitation prouvèrent que leurs principes reposaient sur des bases solides. Il n'y a donc rien à craindre pour l'avenir.

VIII.

Il n'est malheureusement pas possible de donner ici un projet de statuts et de le discuter. Néanmoins, nous estimons nécessaire de vous parler d'un seul point :

Quelle sera la limite de l'octroi des prêts ? Faut-il cautionner l'hypothèque II^e rang jusqu'à 95% du coût de construction, comme certains en ont exprimé le vœu ?

Nous les comprenons, car il est difficile de trouver plus de 5% de fonds propres au début. Selon les renseignements recueillis auprès des banques hypothécaires, il ne semble pas que le 95% puisse être atteint. Nous pensons toutefois que le financement final devrait pouvoir être étudié par notre Union. Voici un exemple :

L'U.S.A.L. ou la Coopérative de cautionnement tient une caisse de prêts pour le financement du dernier solde allant à 94 ou 95% du coût de construction. Les coopératives d'habitation disposant de moyens suffisants mettent ce capital à la disposition de la Caisse de prêt au taux de 4%. Ce capital serait ensuite prêté sous garantie hypothécaire jusqu'à 94% du coût de construction au taux de 4½%. Ce prêt serait remboursable en dix annuités de 10% chacune. Pendant ces dix ans, il est tout à fait possible aux coopératives d'habitation d'encaisser les parts de capital social des membres de la coopérative. Ce prêt serait ainsi assez rapidement remboursé. Nous constatons qu'il s'agit donc d'une œuvre d'aide mutuelle offrant des possibilités illimitées.

Aujourd'hui plus que jamais...

... s'assurer est un devoir envers soi-même
et envers les siens.

ACCIDENTS
RESPONSABILITÉ CIVILE
MALADIE
VÉHICULES A MOTEUR
CASCO - VOL - CAUTION
POLIOMYÉLITE
FAMILLE



Crédit Foncier Vaudois

SIÈGE CENTRAL : LAUSANNE

Tous nos services
spécialisés
dans le domaine
immobilier
sont à votre disposition

36 AGENCES DANS LE CANTON

IX.

Conclusion. La difficulté à surmonter est le financement du solde du coût de construction après la première hypothèque. Nous pouvons franchir cet obstacle si nous mettons en action les principes de solidarité et d'aide mutuelle des mouvements coopératifs. Grâce à la création d'une coopérative de cautionnement à l'intention des coopératives de construction, nous donnerons un nouvel essor à la construction de logements à loyer modeste et permettrons ainsi aux coopératives d'habitation de poursuivre leur idéal visant à améliorer les conditions de logement de la famille et, par l'élévation de son standard d'existence, le pays tout entier en profitera.

C'est pourquoi le Comité central vous recommande chaleureusement d'approuver les deux propositions qui vous sont soumises.

INFORMATIONS

Les besoins normaux en eau chaude dans un ménage

Pour la *toilette*, de l'eau à 45° C. est suffisamment chaude. Il faut compter : au lavabo, 12 à 15 litres par personne et par jour ; à la douche, 10 à 15 litres par personne et par jour ; pour un bain, 80 à 100 litres pour la baignoire normale, 40 litres pour le demi-bain.

Pour la *cuisine*, l'utilisation d'eau à 65° C. est indiquée. On comptera pour laver la vaisselle, le démarrage de la cuisson, les gros nettoyages, 8 à 10 litres par personne et par jour.

Pour l'*entretien du linge*, on utilisera de l'eau à 65-85° C. et l'on évalue à 50 litres la quantité nécessaire pour la lessive du linge pour une famille de quatre personnes.

Les savonnages ne demanderont qu'environ 10 litres par personne et par semaine.

Vente à tempérament = hausse du coût de la vie

« L'organisation méthodique des ventes avec facilités de paiement a été introduite en Suisse depuis longtemps déjà. Toutefois, ce n'est qu'à partir de 1945 qu'elle a pris une grande expansion » écrit M. R. Tauxe dans le *Messageur social*.

Nous ne disposons pas d'une statistique officielle pour l'ensemble des ventes à tempérament. Il n'est donc pas possible de se faire une image concrète de l'ampleur des opérations de ce genre dans notre pays. Cependant le Bureau de statistiques du canton de Bâle-Ville, par exemple, publie les chiffres relatifs aux ventes par acomptes, avec pacte de réserve de propriété, qui ont été conclues sur son territoire. Il ressort de ces chiffres que le montant inscrit au registre des pactes de réserve de propriété a passé de 6,6 millions de francs en 1946 à 14,6 millions de francs en 1953.

Ces ventes se sont réparties comme suit : matériel de commerce 31 % ; meubles 29 % ; automobiles 16 % ; motocyclettes 8 % ; instruments de musique 7 % ; machines à coudre 2 % ; bicyclettes 2 % ; aspirateurs à poussière 1 % ; frigidaires 1 % ; divers 3 %.

Dans la grande majorité des cas, l'acompte versé lors de la conclusion de la vente représente moins d'un quart du prix et, dans le 3 % des cas, aucun versement initial n'est effectué.

Quant au renchérissement entraîné par cette forme de vente par rapport à la vente au comptant, il varie dans l'ensemble de 5 à 25 %, voire même parfois plus.

Parcs publics et places de jeux

Renens, comme beaucoup de communes voisines de Lausanne, voit depuis quelques années sa population augmenter à une cadence impressionnante. Des usines et des ateliers se créent ou établissent des succursales en cherchant à se rapprocher de la gare. Des logements suivent et le contrôle des habitants enregistre un nombre très élevé d'arrivées. En 1946, Renens comptait 4800 habitants. Aujourd'hui ce chiffre a dépassé largement 7000.

Cette situation pose à nos autorités des problèmes très graves. Il faut, dans certains quartiers, tout créer en même temps que les maisons : routes, conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. Beaucoup des installations existantes, suffisantes jusqu'ici, se révèlent trop petites. Les services publics : écoles, police, voirie, font de grands efforts pour répondre aux besoins d'une population sans cesse grandissante. Mais la bourse communale, si les recettes augmentent, voit les dépenses enfler encore plus vite.

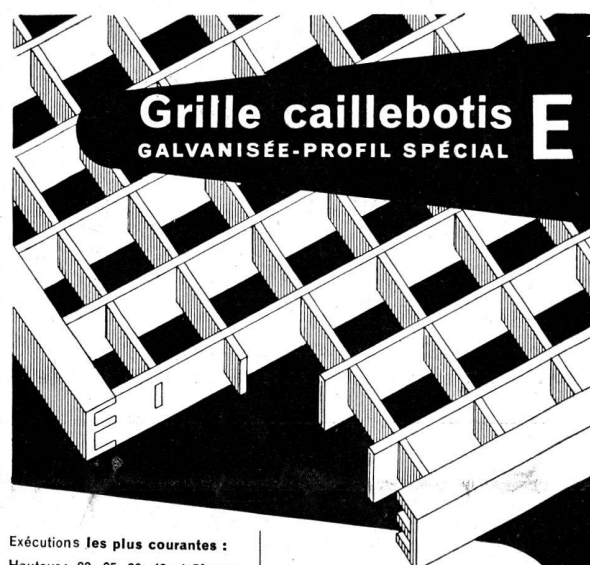
Photos
industrielles
publicitaires
et
techniques

J. Hofmann
PHOTOGRAPHE

8, rue de Coutance

GENÈVE

Tél. (022) 32 26 74



Exécutions les plus courantes :

Hauteur : 20, 25, 30, 40 et 50 mm.

Mailles : 20 x 20, 25 x 25, 30 x 30,

35 x 35, 12 x 42, 20 x 42,

25 x 52, 30 x 62 mm.

Dimensions normalisées : 600 x 300,

600 x 400, 700 x 400, 800 x 400,

800 x 500, 1000 x 500, 1000 x 600,

1200 x 600 mm. etc.

Normalisée ou sur mesure

Plus grande résistance

Plus avantageux

Demandez notre documentation

Distributeur pour la Suisse romande :

PAGANI & FILS S.A.
Tél. (021) 26 56 57, Reposoir 7-9, Lausanne

CHAUFFAGES CENTRAUX

WILLY BRAUCHLI

LAUSANNE

Mauborget 1

Téléphone (021) 23 32 95