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: La solidarité : idée directrice de la Société coopérative générale de construction de Lucerne (ABL)

Autor: Lanz, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128581

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

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

La solidarité : idée directrice de la Société coopérative générale de construction de Lucerne (ABL)

Fritz Lanz, Lucerne

Pour l'ABL, la solidarité coopérative débuta en 1924 lorsque quelques fondateurs s'associèrent par un *engagement personnel* en vue d'une entraide à caractère coopératif et qu'ils furent prêts à accueillir au sein de leur groupement d'autres sociétaires pour les laisser s'intégrer totalement au succès visé.

A l'époque de la fondation de l'ABL, des sociétaires convaincus étaient même disposés, pour la seule idée coopérative et sans en retirer aucun avantage personnel, à rendre possible l'achat de terrains grâce à des *cautionnements personnels.*

Des centaines se mirent bientôt à consolider, par des *versements de parts sociales,* la base financière alors fragile de la coopérative, dans l'espoir incertain de pouvoir un jour emménager dans un des logements de la coopérative. Dans les premiers statuts de l'ABL déjà, il était fixé que l'attribution des logements serait faite sans tenir compte de la personne mais selon un système de priorité où la durée de l'affiliation à la coopérative et la durée et le montant des parts sociales (au maximum 2000 fr.) sont les critères déterminants. Actuellement, les 5670 sociétaires ont versé un capital de participation de 8,6 millions de francs (= 11% de la valeur comptable des biens immobiliers), mais seuls 1675 sociétaires bénéficient d'un logement de l'ABL.

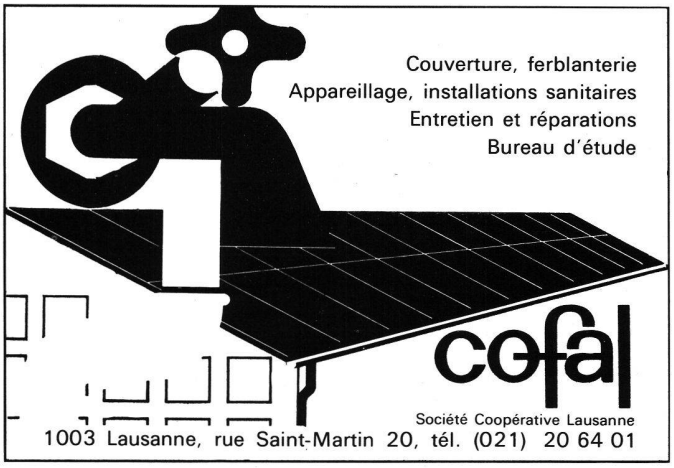
Très tôt déjà, on créa une *caisse de prêts ABL* pour tenter de trouver des fonds à l'aide des moyens propres. En 1983, plus de 3000 sociétaires ont fourni leur apport financier à cette institution d'entraide pour une somme de plus 30 millions de francs aux conditions usuelles du marché. L'épargne sur les intérêts d'environ 500000 francs profite à tous ceux qui disposent d'un logement de l'ABL.

Les loyers de l'ABL doivent en principe *couvrir le coût de revient* et être seulement des *loyers couvrant les coûts.* Les loyers sont néanmoins calculés de façon à rendre possible les *amortissements* admissibles par le fisc et à ce que le *Fonds* puisse *être alimenté* pour des fins économiquement utiles. Le capital constitué par le Fonds de l'ABL se monte actuellement à 4,3 millions de francs (= 5% de la valeur des biens immobiliers) et constitue par là même un apport supplémentaire précieux aux fonds propres.

Les dépenses occasionnées par la *gérance,* les *taxes,* les *amortissements,* les *sommes versées au Fonds* et *l'entretien* des immeubles se montent annuellement à un total d'environ 4,5 millions de francs et sont réparties sur tous les immeubles proportionnellement à leur taille. Les anciens et les nouveaux logements participent par conséquent aux frais selon le principe de solidarité.

Les *frais accessoires aux loyers* sont unifiés à l'ABL (selon le nombre de pièces). Concernant les frais de chauffage, cela signifie que les habitations où le système de chauffage est avantageux (maisons en série, six étages, intallations modernes) contribuent à supporter les frais supplémentaires pour les habitations dont la construction est peu rationnelle et la situation peu avantageuse (maisons individuelles, trois étages, installation de climatisation peu pratique, système de chauffage ancien).

En ce qui concerne l'*eau chaude,* le *courant pour les machines à laver* et les taxes pour *l'évacuation des ordures,* seul est déterminant le nombre des pièces du logement. Une personne seule habitant dans un appartement de quatre pièces paie par conséquent davantage



RIDEAUX

LITERIE — COUVERTURES doivent faire plaisir longtemps.
Seul le spécialiste sait vous conseiller.

DEVIS — CONFECTION — POSE

Articles de 1re qualité à des prix très intéressants. Ouvert tous les jours de 8h. à 12h. et de 14h. à 18h. 30.
Samedi fermeture 12 h.

DUTOIT

P
réservé clientèle

PRILLY-CHASSEUR — Arrêt LEB
Ch. Grandchamp 1 — Tél. 24 33 11

qu'une famille de quatre membres logeant dans un appartement de trois pièces.
Dernièrement, un *fonds de péréquation des intérêts* a été créé pour accumuler des réserves en période de taux d'intérêts favorables, fonds qui pourra être utilisé dans des périodes moins bonnes ou aussi pour permettre une réduction temporaire des nouvelles constructions coûteuses. Ce fonds est également alimenté actuellement par une partie des épargnes obtenues (contribution au fonds en 1983: 260000 francs) grâce au degré élevé de l'autofinancement (56% du besoin en capital de l'ABL provient des fonds propres). A ce sujet, nous veillons à ce que les coûts de l'intérêt du capital y compris la contribution au fonds mentionné ne dépassent pas le niveau de l'intérêt hypothécaire des instituts financiers pour les hypothèques en 1er rang. Le taux d'intérêt moyen du capital pour l'ensemble du capital de l'ABL qui se montait à environ 75 millions de francs (y compris la contribution au fonds de péréquation des intérêts et le montant impôts sur la fortune et le revenu des fonds propres) était de 5,1%, alors que pour les seuls 33 millions de francs des hypothèques en premier rang qui étaient placés dans les instituts financiers, il fallait payer le 5,6%. Outre ces aspects fondamentaux de l'entraide coopérative, le réseau de solidarité à l'ABL s'étend à toute une série d'autres domaines.
La *réduction des loyers de la coopérative* pour les locataires ABL à faible capacité financière doit contribuer à supporter la charge que constituent les loyers en soi déjà peu élevée pour les membres les plus faibles de notre famille coopérative. Suivant le revenu, le loyer mensuel peut être réduit de 100 francs, de 50 francs ou de 20 francs. 132 locataires (= 8% de l'ensemble des locataires) peuvent jouir de ces avantages. Les dépenses annuelles qui se montent à 106000 francs sont compensées, dans le calcul des loyers, par le montant de solidarité de 5 francs par mois versé par tous les locataires ABL.
Les anciens logements sont encore réduits spécialement par l'ABL, outre les subventions publiques. Ici, la part de l'ABL a été diminuée au cours des années (à chaque fois lors de la baisse des loyers). Actuellement, ce ne sont plus que 16 logements anciens qui se trouvent être réduits par l'ABL pour une somme de 6500 francs.
Une petite *attention* à l'intention des moins favorisés de notre coopérative est versée le jour de la Saint-Nicolas. A nouveau, en distinguant deux catégories, selon le revenu et la fortune, 150 francs ou 100 francs. Ce don s'adresse à 60 sociétaires et il est financé par notre fonds social.
Par notre engagement contractuel en tant que membre de l'*Association des locataires lucernois,* notre coopérative apporte son soutien solidaire aux intérêts des locataires de la région. Par notre affiliation à l'*Union suisse pour l'amélioration du logement* et grâce à nos contributions substantielles au fonds de solidarité de celle-ci, nous encourageons le logement de caractère social dans toute la Suisse. Et en versant une cotisation à Pro Senectute, nous aidons cette institution bienfaitrice à porter secours à d'autres personnes dans le besoin.

Société Coopérative de Vitrerie

Tous travaux de vitrerie
en bâtiment
Miroiterie - Vitrerie
Verres et glaces en tous genres
Réparations à domicile

1004 Lausanne
33, avenue de Morges
Tél. (021) 24 40 82

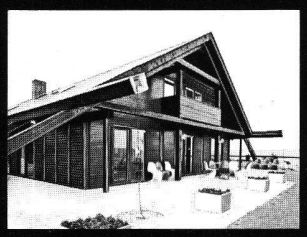
ECHAFAUDAGES

LOCATION ET VENTE

BEX-VOUVRY 025/81 11 79

Protège et embellit votre bois.

XYLADECOR 200, le glacis pour bois en 10 teintes fait vivre le bois, ne s'écaille pas, s'applique et s'entretient facilement et sans problèmes!



LIGNUM
BAYER SOLVAY

En vente chez les marchands de couleurs et les droguistes.

Classe de toxicité 5, observer la mise en garde figurant sur l'emballage.

XYLADECOR 200

Glacis de protection extérieure et intérieure pour bois.

BON Gratuit: guide technique «Protection du bois», en couleurs avec de précieux conseils pratiques d'application pour protéger le bois contre le bleuissement, les champignons, les insectes etc.

Nom:

Rue:

NPA: Localité:

TJ

SCHMID RHYNER

Schmid, Rhyner SA, fabrique de vernis et couleurs, 8134 Adliswil-Zurich