

**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:** 12.01.2026

**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 500 000 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, installations 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



**R4**  
BEFEL  
mastix

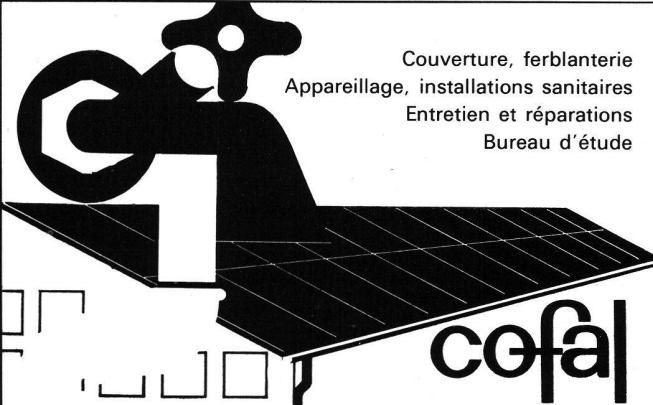


JOINT DE REPRISE DE BETONNAGE ENTRE  
**«RADIER & MUR»**




**R4**  
BFL  
MASTIX

DOCUMENTATION : MASTIX S.A., Rumine, 48 - 1005 - LAUSANNE ■ Téléphone : 021 23 42 78



Couverture, ferblanterie  
Appareillage, installations sanitaires  
Entretien et réparations  
Bureau d'étude



**cofal**

Société Coopérative Lausannoise  
1003 Lausanne, rue Saint-Martin 20, tél. (021) 20 64 01

## RIDEAUX

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

DEVIS — CONFECTION — POSE

Articles de 1<sup>re</sup> qualité à des prix très intéressants. Ouvert tous les jours de 8 h. à 12 h. et de 14 h. à 18 h. 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: 260 000 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 1<sup>er</sup> 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 106 000 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 Vitrierie

Tous travaux de vitrierie  
en bâtiment  
Miroiterie - Vitrierie  
Verres et glaces en tous genres  
Réparations à domicile

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

## ECHAFAUDAGES

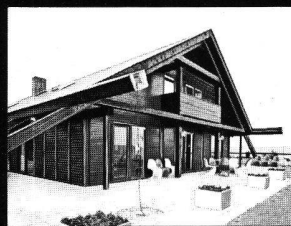


LOCATION ET VENTE

BEX-VOUVRY 025/81 11 79

## Protège et embellit votre bois.

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



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

Glaci 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 SA, fabrique de vernis  
et couleurs, 8134 Adliswil-Zurich