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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 64 (1991)

Heft: 1

Artikel: Réduire les prix des logements coopératifs : les moyens de la prévoyance professionnelle

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129148

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

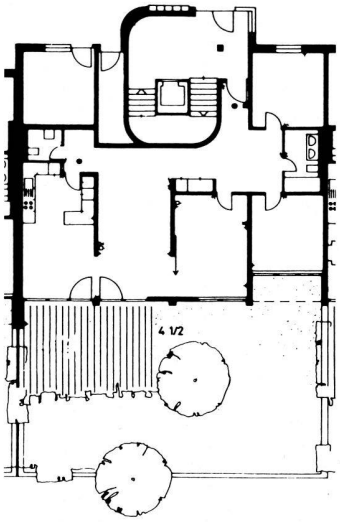
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.12.2025

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

REDUIRE LES PRIX DES LOGEMENTS COOPERATIFS

LES MOYENS DE LA PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE



1. LA CHARGE MAXIMALE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

L'article 54 lettre b de l'OPP[1] 2 stipule que les titres de gages immobiliers sur les immeubles, selon l'article 53 lettre b de la même ordonnance, ne permettent d'être grevés par les institutions de prévoyance (IP) que jusqu'à concurrence de 80% de leur valeur vénale. S'agissant en revanche d'immeubles qui sont la propriété de l'IP, aucune restriction n'est prévue, quand bien même, en l'occurrence, seule l'IP assume tous les risques. Certes, une restriction indirecte est imposée aux IP par l'ordonnance du 18 octobre 1989 sur l'évaluation d'immeubles. Les doutes quant à la sécurité de prêts hypothécaires dépassant 80% doivent toutefois être relativisés par la prescription imposant une garantie supplémentaire (une caution, par exemple).

Proposition : compléter l'art. 54 lettre b OPP 2 par exemple de la manière suivante :

«... S'agissant de titres de gages immobiliers sur des immeubles selon l'article 53, lettre c : la valeur de nantissement ne devra toutefois pas dépasser 80% de la valeur vénale, 95% avec des garanties supplémentaires.» La réserve qui suit le texte précité concernant les lettres de gage pourrait, à notre avis être biffée puisqu'il s'agit en fait de titres figurant déjà dans l'article 54 lettre a.

2. LES TAUX D'INTÉRÊTS DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Pour des prêts octroyés en vue de construire des logements d'intérêt public/aménagés par des coopératives, les IP devraient expressément obtenir le droit de fixer un taux d'intérêt moins élevé que celui des banques. A notre avis, une telle disposition ne contredirait pas le principe figurant dans l'article 51 OPP 2. Les revenus réalisables sur le marché des immeubles y sont expressément assimilés à ceux du marché de l'argent et des capitaux. Les rendements nets des immeubles affectés au logement étaient généralement à long terme et en moyenne de 3 à 4% seulement, donc d'environ 2% en dessous des taux d'intérêt exigés pour des premières hypothèques. Il n'existe aucune raison de penser que les immeubles appartenant à des IP échappaient à cette règle. Incidemment, constatons à ce propos que l'on peut à tout le moins se demander si l'augmentation de la valeur de ces immeubles est telle, à terme, qu'elle équivaudrait à celle des hypothèques dont les rendements sont constamment réinvestis.

Les propriétaires de logements d'intérêt public/de sociétés coopératives calculent généralement les loyers en fonction des coûts (ordonnance du 19.5.1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), art. 13, al. 3). Les loyers sont en outre souvent soumis à un contrôle officiel direct. Il est donc pratiquement garanti que les locataires bénéficieront d'économies éventuelles en matière d'intérêts hypothécaires et ne procureront pas de bénéfices supplémentaires aux propriétaires.

Les exemples de calculation suivants se fondent sur les modalités appliquées par la Caisse d'assurance de la Ville de Zurich pour calculer le taux d'intérêt hypothécaire. Ces exemples prouvent que, même dans le cadre de la marge d'appréciation minime laissée par l'article 51 de l'OPP 2, il est possible de réduire sensiblement les loyers. Nous avons le sentiment que nombreuses sont les IP qui n'osent pas tirer parti de cette marge d'appréciation.

Proposition : Par le truchement de l'OPP 2, ou par celui d'une note explicative des autorités de surveillance, il conviendrait d'inciter les IP à accorder des taux d'intérêt moins élevés, ou, à tout le moins, à le faire dans le cadre de la législation existante.

3. ENCOURAGEMENT À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES ET COOPÉRATIFS PAR L'ACQUISITION DE BONS DE PARTICIPATION

Une des raisons justifiant la création de coopératives de construction et d'habitations est le fait que seule une infime minorité de salariés parvient à acheter son propre logement. Etre locataire de la coopérative dont il est membre constitue une situation avantageuse se situant entre le statut d'un simple locataire et celui d'un propriétaire. L'objectif d'encourager davantage l'accession à la propriété de son propre logement est donc judicieusement complété par l'encouragement à la copropriété communautaire et coopérative.

Un membre et locataire d'une coopérative de construction et d'habitation doit participer au capital de celle-ci par l'acquisition de bons de participation. La participation doit être d'au moins 5%.

S'agissant de construire ou d'acheter des appartements de plusieurs centaines de milliers de francs, les locataires ne disposent que rarement de la possibilité de réunir des montants de l'ordre de frs 20'000.- et plus. Ces sommes, au moins partiellement, devraient leur être prêtées par les caisses de pension. Les coopératives intervenant de plus en plus comme acheteurs d'immeubles déjà habités et les gérant ultérieurement sur une base coopérative, la proposition ci-dessous n'en devient que plus pressante, d'autant plus que le capital participatif doit souvent être réuni en un laps de temps très court.

La constitution du capital participatif s'en trouverait grandement facilitée si les IP disposaient de la compétence d'y participer en faveur de leurs assurés. L'on peut imaginer un procédé semblable à celui pratiqué dans la construction d'immeubles à caractère social. En l'occurrence, le capital social des locataires nécessiteux est souvent fourni non pas par le locataire lui-même, mais par l'assistance publique. Lors du départ du locataire, l'office en question est remboursé. C'est aussi cet office qui bénéficie chaque année des paiements des loyers. Le tout n'exige qu'un investissement administratif minime. Une autre possibilité réside dans l'octroi par les IP de prêts à des conditions avantageuses aux coopératives. Juridiquement et administrativement parlant, une telle solution peut se référer aux procédures simples et dûment expérimentées des coopératives de construction et d'habitation (prêts des locataires et des artisans).

Le modeste bénéfice des coopératives est normalement redistribué sous forme d'intérêt de 3 ou 4% sur les bons de participation. Le taux d'intérêt des prêts est généralement un peu plus élevé. S'agissant de placer les fonds d'une IP dans une coopérative de construction et d'habitation, ce mode de faire va dans la droite ligne de l'encouragement à l'accession à la propriété. Il mérite donc à ce titre de bénéficier au moins des mêmes privilèges que l'encouragement à l'accession de logements individuels.

Proposition : **L'art.** 54 lettre d OPP 2 devrait, si nécessaire, comprendre également les bons de participation à des coopératives de construction et d'habitation. Dans notre esprit, il s'agit bien sûr et d'abord de bons de participation acquis par une IP en faveur de ses assurés qui sont tout à la fois locataires et sociétaires d'une telle

1. NOUVELLE CONSTRUCTION SANS AIDE FÉDÉRALE :
Immeuble locatif, début de la construction automne 1989

a) sans participation d'une caisse de pension; financement par banque

Genre	Montant Fr	Proportion	Taux d'intérêt	Intérêts annuels.
Hypothèque 1er rang	2'470'000.-	65%	7,5%	185'250.-
Hypothèque 2e rang	1'080'000.-	28%	8,0%	86'400.-
Fonds propres	250'000.-	7%	4,0%	10'000.-
Coût totaux	3'800'000.-	100%	—	281'650.-

Revenus des loyers: intérêts effectifs	281'650.-	79,6%
+ 1,9% des coûts d'investissements[1]	72'200.-	20,4%
Total	353'850.-	100,0%

b) supposition: financement par une caisse de pension
Taux d'intérêt pour une ancienne hypothèque en premier rang,de la Banque Cantonale de Zurich selon la pratique de la caisse d'assurance de la ville de Zurich. Gage maximal 95% avec cautionnement pour les hypothèques en deuxième rang

Genre	Montant Fr	Proportion	Taux d'intérêt	Intérêts annuels
Hypothèque 1er rang	3'550'000.-	93%	6,25	221'875.-
Prime de cautionnement			0,25%[2]	2'700.-
Fonds propres	250'000.-	7%	4,00%	10'000.-
Coûts totaux	3'800'000.-	100		234'575.-

Revenu des loyers : Intérêts effectifs	234'575.-	76,5%
+ 1,9% des couts d'investissement[1]	72'200.-	23,5%
Totaux	306'775.-	100,0%

[1] Taux selon la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
[2] Prime de cautionnement de 0,25% de Fr 1'080'000.-

2. NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC AIDE FÉDÉRALE SELON LA LOI ENCOURAGEANT LA CONSTRUCTION ET L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS
Lotissement d'immeubles locatifs à Winterthur, début de la construction automne 90.

a) sans participation d'une caisse de pension, financement usuel par banque

Genre	Montant	Proportion	Taux d'intérêt	Intérêt annuels
Hypothèque 1er rang	9'900'000	65%	7,5%	742'500.-
Hypothèque 2e rang	4'500'000	30%	7,75%	348'750.-
Fonds propres	760'000	5%	4,00%	30'400.-
Coûts totaux	15'160'000.-	100%		1'121'650.-

Revenu des loyers	1'121'650.-	79,6%
+ 1,9 % des coûts d'investissements[1]	288'000.-	20,4%
Total	1'409'650.-	100%

b) supposition: financement par une caisse de pension
Taux d'intérêt pour une ancienne hypothèque en premier rang de la Banque cantonale de Zurich, selon la pratique de la caisse d'assurance de la ville de Zurich (Gage maximal 95%)

Genre	Montant Fr	Proportion	Taux d'intérêt	Intérêt annuels
Hypothèque 1er rang	14'400'000.-	95%	6,25%	900'000.-
Prime de cautionnement			0,25%	11'250.-
Fonds propres	760'000.-	5%	4,00%	30'400.-
Coûts d'invest.	15'160'000.-	100%		941'650.-

Revenu des loyers : Intérêt effectifs	941'650.-	76,6%
+ 1,9% des coûts d'investissements[1]	288'000.-	23,4%
Total	1'229'650.-	100%

COMPARAISON

1) Construction nouvelle sans aide fédérale

	Financement par Banque (Fr)	Financement par Caisse de Pensions	Différence	Réduction
Intérêts	281'650.-	234'775.-	47'075.-	16,72%
Loyers	353'850.-	306'775.-	47'075.-	13,31%

2) Nouvelle construction avec aide fédérale

	Financement par Banque	Financement par Caisses de pensions	Différence	Réduction
Intérêts	1'121'650.-	941'650	180'000.-	16,05%
Loyers	1'409'650.-	1'229'650.-	180'000.-	12,77%

coopérative. De plus, l'ordonnance devrait permettre à une IP d'accorder des prêts avantageux à certains de ses assurés en lieu et place de l'achat de bons de participation.

Fritz Nigg

[1] Ordonnance sur la prévoyance professionnelle

REGLEMENT POUR LE SERVICE DE CONSULTATION DE L'USAL

ART. 1 BUT

Le service de consultation de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement USAL (appelé ci-après Union) conseille les membres de l'Union, de même que d'autres intéressés, et les accompagne notamment en matière de construction, économique, juridique et dans des questions générales touchant aux coopératives de construction.

ART. 2 RESPONSABLE

Le service de consultation est pris en charge par le secrétariat et les sections de l'Union.

ART. 3 OFFICES DE CONSULTATION

Le secrétariat et les sections désignent les personnes chargées de l'activité de la consultation et déterminent de manière détaillée les tâches et l'organiation des offices de consultation. Ils décident si ceux-ci sont indépendants ou s'ils oeuvrent au sein d'un comité ou d'un secrétariat de section.

ART. 4 ACTIVITÉ DE L'OFFICE DE CONSULTATION

1. Les offices de consultation reçoivent les demandes et requêtes de consultation et veillent à ce qu'elles soient traitées rapidement.

2. Les offices de consultation fixent les indemnités à verser pour les consultations ainsi que les honoraires dus pour la consultation, tous deux à des taux modérés. Les conseils donnés à des coopératives de construction ou d'autres commanditaires d'utilité publique pour la fondation ou lors de difficultés particulières seront gratuits.

3. Les services de consultation encaissent les contributions et paient les honoraires.

4. Les personne s'occupant des offices de consultation sont tenues de garder le secret sur les informations obtenues lors de consultations. Elles n'ont pas le droit de les utiliser dans un but commercial.

ART. 5 COMMISSIONS SPÉCIALISÉES

1. Les personnes travaillant pour l'office de consultation dans un même domaine peuvent former une commission spécialisée.
2. La commission spécialisée se constitue d'elle-même.
3. Le secrétariat de l'Union gère le secrétariat de la commission spécialisée.

ART. 6 MOYENS FINANCIERS

1. Les moyens financiers nécessaires à l'activité de consultation proviennent des :
   a) cotisations de l'Union et des sections,
   b) contributions des consultations,
   c) attributions pour des services provenant du Fonds de roulement,
   d) contributions de tiers.
2. Les offices de consultation qui reçoivent du Fonds de roulement des contributions de l'Union et des attributions pour des services sont tenus de renseigner l'Union sur leur activité et leurs comptes.

ART. 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement a été accepté par le comité central lors de sa séance du 20 mars 1990. Il entre en vigueur le 1er avril 1990.

Au nom du comité central

Le Président : René Gay
Le secrétaire : Dr Fritz Nigg