

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 1

Artikel: A quoi sert votre loyer?

Autor: Cuttat, Jacques

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-391970>

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: 24.04.2026

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

A quoi sert votre loyer?

Une publication de Coopératives d'habitation Suisse résume et présente les charges d'exploitation des coopératives zurichoises depuis près de 40 ans. Brève discussion avec M. Balz Christen, l'artisan de ce travail.

Cela fait 10 ans que Balz Christen a repris l'établissement, année après année, de la statistique des charges d'exploitation des coopératives zurichoises. Sur la base d'un échantillonnage de 41 coopératives et de 37 000 logements, Balz Christen décortique les coûts d'exploitation. A l'occasion du départ en retraite de ce collaborateur de l'association faitière des coopératives, Habitation a souhaité lui poser quelques questions et faire un bilan, provisoire, de ces années d'observations.

Il convient de rappeler, avant toutes choses, que les coopératives établissent leurs loyers selon la méthode des coûts effectifs, ou loyers couvrant les charges, sans s'aligner sur les loyers du marché. Les coûts effectifs sont définis dans l'article 4 des Statuts types proposés par l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP): le loyer doit permettre de payer les intérêts hypothécaires, l'entretien des bâtiments et des logements, les taxes, les impôts fonciers et les frais de gestion de la coopérative. Ce principe s'applique aussi aux coopératives zurichoises; la Ville de Zurich a, du reste, établi un règlement ad hoc définissant les charges admises dans le calcul du loyer.

Le phénomène marquant: les fluctuations du taux hypothécaire

M. Christen, comme tous les acteurs de l'immobilier, a été frappé par l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires durant ces 10 dernières années; ce taux est en effet passé de 4,5% en 1980 à 2,25% en été 2012 (selon le taux de référence établi par l'Office fédéral du logement) avec un sommet à 7% en 1992. Cette fluctuation, puis cette baisse,

des taux s'est traduite dans les comptes des coopératives par une diminution importante des charges hypothécaires.

M. Christen a observé que les liquidités ainsi constituées ont permis aux coopératives d'augmenter la part d'amortissement et de constituer des provisions pour travaux plus importantes. En d'autres termes, les coopératives ont profité de cette aubaine pour solidifier leur santé financière et améliorer la qualité de leur parc de logements.

Quelques chiffres pour illustrer le propos. La charge représentée par les intérêts hypothécaires, par rapport à la totalité des charges, est passée de 48% en 1985 à 24,8% en 2011. La part affectée à l'entretien est passée elle de 17,8% à 22,4% durant la même période. Quant aux provisions et amortissements, leur part était de 18,3% en 1985 et de 37,3% en 2011. Cela signifie que les coopératives sont beaucoup mieux armées pour faire face aux crises qui toucheront l'immobilier, grâce à cette gestion saine et prévoyante. Les bénéfices réalisés profitent donc aux coopérateurs. Ces études statistiques régulières prouvent, si besoin était, que les coopératives constituent des clients fiables pour les organismes de prêts hypothécaires.

Informations pratiques: la dernière parution de cette étude statistique est accessible sur le site internet de Coopératives d'habitation Suisse (www.wbg-schweiz.ch/); il est également possible de trouver sur ce site les études antérieures des quelques années précédentes. Les premières études ne sont par contre plus disponibles.

Jacques Cuttat

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **5 juin 2013** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier“, dans la gare principale de Zurich,
Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Mythenquai 24, 8002 Zurich, Téléphone 044 292 27 69

