Zeitschrift: Revue syndicale suisse : organe de l'Union syndicale suisse
Herausgeber: Union syndicale suisse
Band: 23 (1931)
Heft: 12

Artikel: Caisses d'épargne de construction ou coopératives de construction
Autor: Küng, H.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-383837

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: 12.12.2025

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

logements, par la politique des impôts, en venant en aide aux jeunes, la gratuité de l'enseignement, etc. Ce sont là des revendications que les organisations ont faites depuis toujours, car dans ces divers cas on ne saurait craindre les conséquences dont j'ai parlé, ou du moins leur effet ne serait-il qu'indirect ou à peine sensible. J'ai déjà mentionné l'importance de la politique douanière que j'aurais dû souligner dans le présent exposé, mais qui ne figure pas à l'ordre du jour. Et, pour terminer: Si les syndicats considèrent qu'il est impossible dans l'économie actuelle d'accorder un salaire établi selon les besoins de la vie, c'est qu'ils en tirent les conséquences en concevant une économie qui permettrait la répartition du rendement économique non pas basée sur l'importance du pouvoir, mais selon des principes sociaux équitables.

Caisses d'épargne de construction ou coopératives de construction.

Par *H. Küng*, Bâle,
Directeur de la Banque centrale coopérative.

Il y a à peine 10 ans que même les dirigeants des banques cantonales prétendaient que la construction de logements modernes pour la classe moyenne et pour les ouvriers était du luxe. Alors que certains ressortissants de ces deux classes de la population se mirent à rassembler l'argent de leurs compagnons de travail, afin d'entreprendre par leurs propres moyens et par leur propre initiative la construction de maisons que l'industrie privée du bâtiment, soucieuse de ses propres intérêts, se refusait d'entreprendre à son compte, nombreux furent ceux qui secouèrent leurs têtes soi-disant sensées et prédirent la faillite proche et désastreuse de l'essai tenté. Il devait en être autrement. Durant les longues années de guerre et après les premières années qui suivirent la guerre, des problèmes d'un tout autre genre devaient être résolus, ce qui fait que la construction de logements fut très négligée et ne répondit plus aux besoins. Il y avait pénurie de logements neufs à laquelle ne pouvait remédier les modestes colonies nouvellement fondées sur la base coopérative. Après que les tentatives faites tant au point de vue technique que financier furent soutenues grâce à l'appui de puissantes et riches organisations qui tenaient à faire pénétrer l'idée de coopération sur un nouveau terrain (comme par exemple l'Union suisse des sociétés de consommation ou la Société générale de consommation des deux Bâle) ou qui en tant qu'employeurs avaient un intérêt direct à la création de colonies d'habitation (nous ne citons que les CFF), le nombre des intéressés tant ceux en quête d'un logement que les prêteurs de capitaux, s'accrût rapidement.

Durant les 4 ou 5 dernières années, une réelle vague de construction a déferlé sur la plupart des grandes villes suisses. Les vertes prairies autour des villes ont été peu à peu remplacées par de coquettes demeures. La situation économique favorable, les variations subies par la conception artistique, l'expansion du sport et le développement des moyens de locomotion ont en outre contribué dans une large part à l'émigration des gens de la ville pour les quartiers et les colonies en dehors de ville. Comme toujours les sceptiques ne manquèrent pas de prédire une fin rapide de ce développement et il y a quelques années déjà d'aucuns disaient que l'on construisait et qu'on allait au-devant d'une crise. Jusqu'à ce jour les sombres prévisions de ces pessimistes ne se sont pas réalisées, et en général il faut convenir que ce développement réjouissant est dû, à quelques exceptions près, au fait que le financement eut lieu sur une base irrécusable.

Il ne faut pas s'étonner si l'état florissant de la construction collective ainsi que la faveur dont jouit ce genre d'habitation attirèrent certains éléments qui voulurent profiter de cette ambiance favorable, soit pour soigner leurs propres intérêts (tel que ce fut le cas pour une certaine catégorie d'organisations d'entrepreneurs qui prirent la forme de coopératives) ou pour lancer de nouvelles idées soi-disant brillantes, dans la pratique. Une de ces idées les plus récentes (nouvelle tout au moins et heureusement pour notre pays) est celle de la création de caisses d'épargne pour la construction. Ces caisses d'épargne sont d'origine anglaise et les succès remportés en Angleterre les firent se répandre également aux Etats-Unis. Cette forme spéciale de se procurer de l'argent pour bâtir une maison qui vous appartiendra est due au fait qu'en Angleterre très souvent on ne fait que louer le terrain au lieu de l'acheter.

Ce mode de faire n'offre que peu de sécurité aux instituts de la finance, c'est pourquoi il a été impossible de développer dans une large mesure le système des banques hypothécaires très répandu chez nous. Il existe une autre conception à ce sujet dans les banques anglaises et très souvent elles ne sont pas autorisées à accorder un crédit hypothécaire direct. C'est pourquoi ceux qui désirent construire leur propre maison en sont-ils réduits à se subvenir à eux-mêmes en économisant la somme nécessaire à la construction de leur demeure. Les coopératives d'épargne pour la construction qui ont commencé leur activité dernièrement dans notre pays, prennent exemple sur un autre système que celui des Anglais. Sous diverses raisons sociales (KOBAG — Kollektiv-Bau- und Ablösungs-Genossenschaft; en outre « Wohnkultur », Baukreditgenossenschaft; « Heimat », Bauspar A.-G.; « Eigenheim », Bauspar A.-G., etc.) ces sociétés ont commencé leur activité et travaillent sur la base des caisses d'épargne allemandes de construction très discutées en ce moment. Depuis la stabilisation de la monnaie allemande, ce système de crédits de construction et

d'hypothèques s'est beaucoup répandu dans les pays du Nord, mais il a été passablement discrédité ces dernières années. Certaines caisses d'épargne de construction, de grande importance, qui très souvent fonctionnaient comme sociétés d'utilité puplique sans part aux bénéfices, se sont effondrées et ont fait ainsi subir de grosses pertes à leurs membres. Du fait que la plus grande partie des membres de ces caisses d'épargne se recrutait parmi les ouvriers et les petits fonctionnaires, l'insuccès de ce système d'épargne a atteint précisément la population qui au point de vue économique est la plus faible et a anéanti le fruit d'économies de plusieurs années.

Le point central du principe de ces caisses d'épargne de construction allemandes et dont nous avons copié les principes, réside dans le fait de former un groupe aussi important que possible d'épargnants et d'exiger de leur part qu'ils versent dans le plus bref délai une certaine somme à la caisse d'épargne. On accorde alors des crédits de construction et des hypothèques sur l'argent déposé sous forme d'épargnes. La plupart du temps cet argent ne rapporte aucun intérêt ou du moins très minime. D'autre part, les membres qui obtiennent des crédits de construction ou des hypothèques ont de hautes provisions et de très hauts frais à rembourser. La « suppression d'intérêt » qu'offre soi-disant ce genre de prêt, n'est donc que factice; car les caisses d'épargne de construction ne peuvent accorder des hypothèques sans intérêt ou très peu parce que de leur côté, elles ne versent aucun intérêt ou du moins très peu sur l'argent déposé (ce que — soit dit entre parenthèses — aucune de nos banques hypothécaires indigènes ni aucune de nos solides caisses d'épargne n'oseraient se permettre) et qu'elles exigent des emprunteurs des frais disproportionnés. On peut donc reprocher à ce système de faire miroiter aux yeux des déposants des avantages qui en réalité n'existent pas. Nous ne tenons pas à discuter en détail la question théorique qui consiste à savoir pourquoi on est obligé de payer chaque fois des intérêts pour des prêts de ce genre. En réalité, tout prêteur exige régulièrement un dédommagement annuel que l'on nomme intérêt, et cela, en plus de la garantie qu'on doit lui fournir que la somme prêtée lui sera remboursée par acomptes ou remboursée intégralement à une date fixée. Un prêteur, s'engage-t-il à prêter de l'argent sans intérêt, celui qui est au courant des usages et qui connaît les réalités de la vie économique ainsi que la mentalité des détenteurs de capitaux et des administrations d'épargnes, a lieu de s'étonner. Lorsque le fait se produit il faut s'attendre à ce que l'on exige de l'emprunteur, non pas un « intérêt » mais une certaine somme. Et, toute transaction lors de laquelle on n'ose pas appeler les choses par leur nom, est louche. Des calculs ont permis d'établir que les gens qui obtiennent une hypothèque ou un crédit pour construire de la part d'une caisse d'épargne en payant les frais d'administration, en confiant leurs épargnes sans intérêt et pour

lesquelles ils ne touchent pas une hypothèque à 100 %, sacrifient finalement davantage que s'ils avaient souscrit l'emprunt selon l'ancienne coutume nationale.

Un autre point sévèrement critiqué est celui selon lequel les petites sommes versées par les nombreux membres ne donnent droit qu'à un crédit de construction très minime ou à une hypothèque de peu d'importance. Il faut donc que sur des centaines de déposants on désigne les candidats qui ont droit à ces prêts. Le choix de ces favorisés se fait selon un schéma dont certaines conditions sont déterminantes, telle que la durée du sociétariat comme membres d'une caisse d'épargne, le nombre des enfants, le montant des sommes versées et souvent également le temps durant lequel les candidats sont sans logement convenable. Ce schéma n'est pas toujours établi d'une manière impartiale et sans qu'il y ait d'injustices, très souvent déjà on a constaté que des personnes touchant de près le comité ont été privilégiées au détriment des autres, les bons payeurs. A ce point de vue le principe des caisses d'épargne de construction est davantage une loterie qu'un institut financier à la disposition de la clientèle. Les transactions ne sont donc pas conclues sur les bases mises à l'épreuve de la confiance de celui qui cherche à obtenir un crédit, ni sur la qualité de la garantie offerte, mais uniquement sur un sort aveugle. Ces constatations ne sont pas précisément susceptibles de faire ressortir les avantages moraux et sociaux du système des caisses d'épargne de construction.

Pour terminer il reste à faire mention du désavantage que présente le fait que très souvent les caisses d'épargne de construction, pour remédier à l'insuffisance des capitaux dont elles disposent, remettent à d'autres banques dans l'intention de prélever des crédits, les titres hypothécaires qui leur sont confiés comme garantie par la clientèle pour les prêts accordés, au lieu de les déposer dans les coffres-forts comme le fait toute banque hypothécaire sérieuse. Si donc la rentrée des loyers subit un retard et que la caisse d'épargne par suite de versements trop élevés aux amateurs de crédits ne dispose pas de moyens liquides suffisants pour payer l'intérêt des crédits à la banque, elle résilie ces crédits. Si la caisse d'épargne ne parvient pas à placer ailleurs les hypothèques déposées et résiliées et de couvrir les intérêts dûs elle se trouvera immanquablement en difficultés et finalement en faillite. De ce fait le membre qui avait pris l'hypothèque en première main est également obligé de la rembourser immédiatement. Un système qui pour celui qui cherche à obtenir un crédit présente de telles possibilités est moins que tout autre propre à offrir une sécurité quelconque à celui qui l'adopte.

L'application et l'extension d'une méthode financière présentant d'aussi graves lacunes ne s'expliquent pour l'Allemagne que par la grande pénurie de capitaux. Du fait que même pour des immeubles de premier ordre dans les villes il est très difficile

d'obtenir la 1re hypothèque allant environ jusqu'à 60 % des frais d'établissement et étant donné que les frais de cette 1re hypothèque y compris l'intérêt et tous les autres frais accessoires s'élèvent à 10 % environ par année, on comprend aisément que celui qui désire un crédit employera tous les moyens possibles pour obtenir l'argent qui lui permettra de bâtir sa propre maison. Par suite des conditions économiques qui règnent actuellement en Allemagne, il ne faut pas s'étonner que des gens peu versés dans les questions financières confient leurs petits sous à un mouvement dont avec un peu de réflexion ils reconnaîtraient l'insuffisance et les dangers qu'il présente. Il faut ajouter à cela que contrairement à ce qui est le cas dans nos villes suisses il y a grande pénurie de logements en Allemagne, c'est pourquoi ceux qui sont en quête d'un abri, sous la pression des difficultés, se laissent prendre au piège. Il est un fait certain, c'est que le mouvement des épargnes pour la construction tel qu'il est appliqué en Allemagne, a jusqu'ici occasionné plus de dommage qu'il ne s'est avéré utile.

Nous ne pouvons pas juger suffisamment la répercussion qu'aurait pour nous l'application de ce système dans nos mœurs. Ceci d'autant plus que nous n'avons pas besoin de recourir à de tels moyens pour obtenir le capital nécessaire à la construction d'une maison ou pour souscrire quelques parts sociales d'une coopérative de construction qui nous permettront d'avoir un logement moderne et confortable. De plus nous obtenons chez nous les capitaux nécessaires à un taux d'intérêt qui ne pourrait être dans nul autre pays inférieur. Au contraire, par suite de l'affluence des capitaux en Suisse, chaque institut financier de l'Etat ou privé examinera avec complaisance toute demande de crédit de ce genre. A cet effet, nous nous permettons d'ajouter que les partisans d'un parti économique ou politique seront satisfaits sans distinction pour autant que les bases sur lesquelles ils établissent le crédit sont sûres.

Comment ce financement de la construction se pratique-t-il chez nous? Supposons que plusieurs camarades d'une même profession soient persuadés qu'ils pourraient vivre plus hygiéniquement et plus agréablement et, en plus, jouir de certains avantages financiers en construisant en commun une maison à plusieurs familles. En se renseignant auprès d'une banque hypothécaire ils apprendront qu'il est indispensable de placer un certain capital leur appartenant, sur cette maison. Cette part de capital varie selon les localités. A Zurich, par exemple, auprès des coopératives de construction favorisées par la ville, ce capital doit être de 6 à 7 % dont un dixième environ est supporté par la ville. Cette part est minime et ne présente aucun danger, car la seconde hypothèque qui suit appartient également à la ville, de laquelle il n'y a pas à craindre qu'elle exigera le remboursement au moment où l'on s'y attend le moins et dans le but de se faire de l'argent. Toute-

fois, si la deuxième hypothèque est prélevée auprès d'une banque ou d'une personne privée, ce prêteur ne dépassera guère de 80 à 90 % de tous les frais d'un immeuble, ce qui fait que les intéressés auront à apporter tout au plus de 10 à 15 %. Supposons que dans le cas cité par nous, 4 intéressés s'associent à une coopérative de construction et que les frais d'établissement d'une maison de 4 familles s'élèvent à 80,000 francs, ce qui pour des logements modernes de 4 chambres d'une bonne moyenne, serait à peu près le prix exact. Ces 4 personnes auraient donc à apporter comme capital personnel pour la construction de la maison, le 10 %, donc en tout fr. 8000.—, ou fr. 2000.— par personne. (Dans ce cas que nous citons exclusivement au point de vue économique, nous ne tiendrons pas compte que selon le Code des obligations, une coopérative ne peut être fondée légalement que si 7 membres fondateurs au minimum se font inscrire au registre du commerce.) Nous supposons donc que ces familles possèdent déjà quelques économies, néanmoins, il s'agit de montants insuffisants. Si l'un des intéressés était cependant dans l'impossibilité absolue de fournir par lui-même ces fr. 2000.—, il pourra, s'il tient absolument à son nouveau logement, obtenir la somme équivalente de la part d'une banque qui s'occupe des petits prêts, en déposant en garantie une police d'assurance et les cautions de deux ou trois collègues de bureau. Il n'aura aucune difficulté à rembourser dans un délai de 2 à 3 ans ce prêt, moyennant des acomptes de fr. 50.— à fr. 80.— par mois. Il deviendra ainsi propriétaire des parts sociales acquises à crédit.

Il se pourrait qu'il paraisse fort difficile de se procurer les 90 % ou fr. 72,000.— qui restent après déduction des 10 % ou fr. 8000.— versés par les intéressés. Si les plans sont exécutés par un architecte sérieux et à la hauteur de sa tâche, si le devis donne satisfaction au contrôle de la banque et si les membres de la coopérative donnent l'impression que l'on peut se fier à eux non seulement au point de vue financier, mais également au point de vue personnel, il se trouvera certainement une banque hypothécaire d'accord d'avancer les moyens liquides nécessaires durant la construction pour le traitement de l'entrepreneur et les salaires des ouvriers et qui, la maison terminée, sera d'accord d'avancer des prêts à longs termes. Dans le cas qui nous intéresse il faudrait une 1re hypothèque représentant pour le moins les deux tiers de la somme totale, donc fr. 50,000.— environ sur lesquels il y aurait lieu de payer un intérêt de 4½ à 4¾ % dans les conditions actuelles. Le solde de fr. 22,000.— devrait être couvert par une 2me hypothèque avec un intérêt quelque peu plus élevé, soit de 5 à 5½ %. En outre, les banques seraient contraintes de demander la caution solidaire des coopérateurs et le remboursement de 2 à 3 % par année. Si dans notre calcul nous tablons sur les tarifs les plus élevés et que nous ajoutions à ces chiffres le 1 % de frais généraux par année, nous arriverons à une dépense totale

de fr. 5000.—, soit fr. 1250.— par logement, montant qui en plus de l'intérêt des parts au capital serait quelque peu plus élevé. Lorsque tout est compris, on arrive à une somme que tout employé ou ouvrier touchant un revenu fixe pourra aisément supporter. Ce moyen de financement s'adopte donc parfaitement à nos conditions; il est clair, facilement compréhensible pour le profane et est basé sur les chiffres et sur une méthode de calculs dont tout abus est exclu.

Le financement de la plupart des constructions coopératives qui se sont faites durant ces dernières années en Suisse s'est effectué d'après le schéma que nous venons de tracer. Nous pouvons constater sans autre que la méthode s'est avérée excellente à tous points de vue et que tous les projets conçus correctement ont pu être mis à exécution sur cette base. Il n'y a donc pas lieu de lancer une nouvelle méthode d'autant plus lorsqu'on pourrait lui reprocher les manquements que nous avons mentionnés et donner des résultats aussi peu satisfaisants que ne l'ont fait les caisses d'épargne de construction préconisées par les Allemands. Nous déconseillons à celui qui s'intéresse à la construction ou à la location d'un logement, de se mettre en rapport avec de telles caisses d'épargne. Les coopératives de construction d'utilité publique sont représentées en grand nombre dans les plus grandes localités, elles sont là avec la garantie de leur capacité, à la disposition des intéressés.

La loi sur les vacances de Bâle-Ville.

Par *E. Wolf*, Bâle.

Le canton de Bâle-Ville est le seul qui ait reconnu légalement le 1er mai comme jour férié. Bâle-Ville est également le seul canton qui depuis la votation populaire du 13 septembre 1931 accorde à tous les travailleurs un droit légal à des vacances payées. Quelques cantons ont prévu des dispositions touchant les vacances pour des catégories de professions. La Confédération a prescrit les vacances pour le personnel des chemins de fer privés et dernièrement pour les apprentis. (Loi fédérale sur la formation professionnelle du 26 juin 1930; le délai référendaire pour cette loi fédérale sur les apprentis venait à échéance le 30 septembre 1930; elle doit être mise prochainement en vigueur.)

Dans les cantons où aucune loi n'existe sur les vacances, le nombre des entreprises qui accordent des vacances à leurs employés et ouvriers sur la base de contrats collectifs ou d'ententes personnelles, augmente de plus en plus ces derniers temps. Le patron agit ainsi dans son propre intérêt; car le bénéficiaire reprend de nouvelles forces pendant ses vacances et le temps perdu pendant son absence est remplacé au centuple par une nouvelle ardeur au travail. Néanmoins le nombre d'ouvriers et